

תאריך: 4/9/2024

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2024/9
שתתקיים בתאריך	11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

9:30 – תצ"רים 12458, 12488

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>		<u>1177336</u>	א-טור	תיקון החלטה להפקדה	שינוי קווי בניין בשכונת א	ג'לאל בורקאן	ועדה מקומית
<u>2</u>		<u>1288190</u>	מקור ברוך	הפקדה	בליליוס - הכניסה לעיר, תוספת שטחים למתחם	איריס בליליוס	ועדה מקומית
<u>3</u>		<u>1072818</u>	רוממה	תיקון החלטה להתנגדויות	תוספת קומה ותוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד.	יעקב בן ישי	ועדה מקומית
<u>4</u>		<u>1142249</u>	פסגת זאב דרום	התנגדויות	מתחם הצעירים, דיור להשכרה	יחיאל סגל	ועדה מחוזית
<u>5</u>		<u>1179316</u>	זכרון משה	תיקון החלטה להפקדה	מתחם בית ספר למל		ועדה מחוזית
<u>6</u>		<u>973958</u>	מושבה גרמנית	התנגדויות	עמק רפאים 6- מלונאות ומגורים	אריאל כהן	ועדה מחוזית
<u>7</u>		<u>714642</u>	גאולה	התנגדויות	תחנות הקו הכחול	עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
<u>8</u>		<u>1244920</u>	בית חנינה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	בניין מגורים חדש בן 8 קומות ופיתוח שצ"פ	מונה זידאן	ועדה מחוזית
<u>9</u>		<u>1026889</u>	גבעת שאול	תיקון החלטה להפקדה	תוספות בניה במתחם בין רח' אלקבץ		ועדה מקומית

		גרייבסקי וסמטת ברנוביץ				
<u>10</u>	<u>1261064</u>	גילה	תיקון החלטה להפקדה	תוספת 75 יח"ד למתחם אפרסמון	אשדר חברה לבניה בע"מ אשדר חברה לבניה בע"מ	ועדה מקומית
<u>11</u>	<u>1329796</u>	מקור ברוך	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית רח יפו 157,159 ורח שערי צדק 1א ב1	הוד הבירה פרויקטים בע"מ	ועדה מחוזית
<u>12</u>	<u>1069764</u>	גוננים	התנגדויות	התחדשות עירונית סן מרטין 4-6	אלירן באדי	ועדה מחוזית
<u>13</u>	<u>1266014</u>	פסגת זאב דרום	תיקון החלטה להפקדה	הגדלת שטחי בניה ותוספת יח"ד חדשה ברח' נופי מדבר 18	אהרן-אנזור שימשילשוילי	ועדה מקומית
<u>14</u>	<u>1358837</u>	רמת בית הכרם	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מעבר תת קרקעי להולכי רגל לבית חולים שערי צדק, רח' בייט	עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
<u>15</u>	<u>1096874</u>	רמת אשכול	תיקון החלטה להפקדה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה ציבורי במקומו, רח ים סוף 36	ירושלים ועדה מקומית	ועדה מחוזית
<u>16</u>	<u>1335249</u>	גבעת המבתר	הפקדה	הרחבת דיור ותוספת קומות ברח' רמת הגולן 19	מרדכי פישמן	ועדה מקומית
<u>17</u>	<u>1241090</u>	גבעת המבתר	הפקדה	הרחבת יח"ד ברמת הגולן 19,	גרשון חיטמן	ועדה מקומית
<u>18</u>	<u>1225895</u>	רמת אשכול	הפקדה	התחדשות עירונית- פארן 4,	גוטסמן אברהם	ועדה מחוזית
<u>19</u>	<u>1281351</u>	בית הכרם	הפקדה	מתחם חח"י- רחוב רחל המשוררת	גיל רובינשטיין	ועדה מחוזית
<u>20</u>	<u>1324730</u>	רמות	הפקדה	הרחבת יח"ד ותוספת מחסנים ברחוב רובין 36	יהודית ורנר	ועדה מקומית
<u>21</u>	<u>1082809</u>	גילה	הפקדה	פינוי בינוי בגילה		ועדה מחוזית
<u>22</u>	<u>1308808</u>	גבעת המבתר	הפקדה	הרחבת יחידת דיור ברח מדבר	לאון ברנרד איזיקוביץ	ועדה מקומית

		סיני 10				
ועדה מקומית	נתן לאם	הרחבת יח"ד קיימת ברחוב מדבר סיני 12	הפקדה	גבעת המבתר	<u>1318021</u>	<u>23</u>
ועדה מקומית	בצלאל ישעיה וועקסלשטיין	פיצול יח"ד ברחוב גולדקנופף 20	הפקדה	רמת שלמה	<u>1313196</u>	<u>24</u>
ועדה מחוזית	סלימון חסוני	תוספת בנייה מעל בניין למסחר ומגורים קיים	הפקדה	בית חנינה	<u>1300110</u>	<u>25</u>
ועדה מקומית	מאיר אייכלר	הגבהת גג רעפים, תוספת מעלית וגשרים ברח' רפפורט 20	הפקדה	בית ישראל	<u>1279785</u>	<u>26</u>
ועדה מקומית	מאיר בק	תכנית לקביעת זכויות בנייה בחלקה 31 בגוש 30645	תיקון החלטה להפקדה	נוה יעקב	<u>1277706</u>	<u>27</u>
ועדה מחוזית	עבד אללה מסלמאני	שינוי יעוד לשם תוספת קומות לארבע בנינים	הפקדה	בית חנינה	<u>1318849</u>	<u>28</u>
ועדה מחוזית	אריה אייכלר	תוספת קומות על 3 מבני מגורים	הפקדה	רוממה	<u>1319946</u>	<u>29</u>
ועדה מחוזית		הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד ברחוב נג'ארה 8	התנגדויות	גבעת שאול	<u>1190297</u>	<u>30</u>
ועדה מקומית	רחל לוונטהל	הרחבת דירת גג קיימת ברח אחד העם 11	הפקדה	טלביה	<u>1360791</u>	<u>31</u>
ועדה מקומית		מתחם רפאל, איחוד חלקות	תיקון החלטה להפקדה	הר החוצבים	<u>1296680</u>	<u>32</u>
ועדה מחוזית	יחיאל סגל גוף ציבורי	רחל אמנו -46 48	התנגדויות	קטמון הישנה	<u>1071448</u>	<u>33</u>
ועדה מחוזית	זאב קצנלנבוגן	בלפור 16 תוספת קומה ושטחים	הפקדה	רחביה	<u>1163773</u>	<u>34</u>
ועדה מחוזית		התחדשות עירונית ברחוב דב גרונר	הפקדה	תלפיות מזרח	<u>1217165</u>	<u>35</u>
ועדה מחוזית		הריסה ובניה בבנין ברח מאפו 6	הפקדה	טלביה/המוגרבים	<u>1246404</u>	<u>36</u>
ועדה מקומית	קובטי בשארה	תוספת בניה מעל שני	הפקדה	בית צפפה	<u>1276005</u>	<u>37</u>

38	<u>1322452</u>	גוננים	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	בניינים קיימים קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - יוסי בן יעזר,	אוריאל מנח"י אלבז	ועדה מחוזית
39	<u>1335298</u>	מקור חיים	הפקדה	מקור חיים 56		ועדה מחוזית
40	<u>1330075</u>	בוכרים	הפקדה	תוספות בניה לבנין קיים רח הבוכרים 27		ועדה מקומית
41	<u>1240258</u>	בית ישראל	הפקדה	יד עזרה- תוספת 2 קומות ומרפסות זיז למוסד ציבור ברח' עדני 3 י- ם.	יד עזרה מוסדות	ועדה מקומית
42	<u>1331156</u>	מקור ברוך	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב מנחם 6	עובדיה הדאיה	ועדה מחוזית
43	<u>1100056</u>	רמות	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מתחם חינוך כיסופים, רמות	רשות מקומית	ועדה מחוזית
44	<u>1254499</u>	קרית משה	הפקדה	הקמת בנין מגורים על גבי מבנה לשימור ברחוב גת		ועדה מחוזית
45	<u>1233766</u>	קרית משה	הפקדה	הריסת מבנה קיים ובניית בנין מגורים חדש ברחוב שדרות הרצל 42	אשר ברק	ועדה מחוזית
46	<u>1313618</u>	פסגת זאב דרום	הפקדה	חלוקה אופקית בחלל מסחרי קיים ל- 2 חנויות ברח' משה דיין 166	יאב איתן	ועדה מקומית
47	<u>1316181</u>	רוממה אזור תעשייה	הפקדה	"ישיבת יד הלוי", ירמיהו 21 רוממה	איתן פוגל	ועדה מחוזית
48	<u>1312891</u>	ארנונה	הפקדה	תוספת קומות ובינוי לבניין מגורים קיים ברחוב יוסף לוריא 5.	איתן אליהו כהן	ועדה מחוזית
49	<u>1309061</u>	קטמון הישנה	הפקדה	כט בנובמבר 28	יחיאל סגל	ועדה מחוזית
50	<u>1310259</u>	זכרון משה	הפקדה	תוספת קומה	רפאל יעקב	ועדה מחוזית

	שפירא	ויחידות דיור ברחוב שדי חמד 22,24				
ועדה מחוזית	שלוש גי אס נכסים בע"מ	הוספת שטחים מסחריים, ותוספת קומה לשם הוספת יח"ד- אליעזרוב 1.	הפקדה	עזרת תורה	<u>1106871</u>	<u>51</u>
ועדה מחוזית	ניבאל זחאיקה	תוספת 6 יחידות דיור לבניין קיים	הפקדה	צור באהר	<u>836544</u>	<u>52</u>
ועדה מחוזית	הרשות לפיתוח ירושלים	פארק מתחם תע"ש	הפקדה	בית הכרם	<u>1259027</u>	<u>53</u>
ועדה מקומית	יוסף שמעון עמר	הרחבות דיור ברח' בית וגן 84	תיקון החלטה להפקדה	בית וגן	<u>1142595</u>	<u>54</u>
ועדה מקומית	ישראל ברוך סלוביצקי	השלמת קומה והרחבות יח"ד קיימות ברח עמוס 24	הפקדה	גאולה	<u>1310499</u>	<u>55</u>
ועדה מחוזית	חוסאם סיאם	הגדלת זכויות הבניה	הפקדה	ואדי גוז	<u>1356674</u>	<u>56</u>

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1177336
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	בורקאן ג'לאל
עורך התכנית:	ישראל חיימן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	דרך אל צוואנה , א-טור

גוש	חלקה	בשלמות
	148	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

שינוי קווי בניין, תוספת זכויות בניה מעל הקרקע ומתחת ופיצול יח"ד מ 8 יח"ד מאושרות ל 12 יח"ד.
ביום 12/07/2023 התכנית נידונה בועדה לעניין שינוי קווי בניין בלבד, עתה מבקשים להוסיף זכויות בניה ומס' יח"ד.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת קווי בניין חדשים .
2. קביעת מספר הקמות מירב 4 קומות.
3. קביעת סך שטחים מרבי בתכנית 1441 מ"ר - 183%.
4. קביעת מס' יחידות הדיור המרביים – 12 יח"ד.
5. קביעת הוראות בינו ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח .
6. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה .
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/01/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סמכות מקומית ומדיניות – התכנית נידונה בועדה המקומית לשינוי קווי בניין לפי סעיף 62א. (א)(4). עתה מבקשים להוסיף יח"ד לפי סעיף 62א (א)(8) והגדלת זכויות לפי סעיף 62א (א)(14). התכנית אומנם עומדת בסעיף 62א. (א)(14) של תוספת 50% ביחס לתכנית המאושרת ומציעה בינוי מירבי של 183% ביחס למאושר 176%, יחד עם זאת חורגת ממדיניות תכנית אב המאפשרת בינוי מירבי של 110%. לאור האמור, לא ניתן להוסיף שטחי בניה מירביים כלל, יש להתאים שטחים מירביים למאושר בתכנית

14097. אין מניעה להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע לטובת הגדלת קומת החניה, יש להוסיף בהוראות התכנית את הסעיף הרלוונטי. תכנון העמדת המבנה אינה מקובלת: הבינוי המוצע מציג חניון מעל הקרקע (חתך א-א), מוצע הגבהה של הק.ט. באופן מלאכותי (חזית דרומית וצפונית). יש להנמיך את הבינוי כך שילווח את הטופוגרפיה, אין להגביה את הק.ט. יש להימנע מיצירת קירות תמך גבוהים מעבר ל3 מ'. נראה כי שטח החניה אינו מנוצל באופן יעיל וישנו שטח מבוזבז. מתוכננים שני מפלסי חניה, אין הצדקה לכך. יש לשקול לתכנן את כל המקומות חניה במפלס אחד. פתרון חניה יתואם עם אגף תושבייה. תחום מודל עיר - שטח התכנית הינו בתחום מודל העיר תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. חוו"ד גורמים - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: שפ"ע גננות והסדרי תנועה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: מסמכי התכנית – מאחר והתכנית המוצעת משנה את קווי הבניין של התכנית המאושרת מס' 14079 משנת 2013 להקמת בניין חדש בן 4 קומות, מסמכי התכנית יכללו את הוראות התכנית, מצב מאושר ומוצע בלבד ללא נספח הבינוי. הוראות התכנית – נספח הבינוי המצורף מציג בינוי של 5 קומות מעל מפלס הרחוב ע"י הגבהת קומת החניה ומילוי הקרקע באופן מלאכותי, מה שלא מקובל. בהוראות התכנית ירשם כי התכנית תציע בינוי של 4 קומות מעל מפלס הרחוב וקומת החניה תהיה תת קרקעית בלבד. גבול התכנית – הקו הכחול של התכנית חורג לחלקה 149, תנאי להפקדת התכנית קבלת התייחסות מח' המידע התכנוני לחריגה זו.	12/07/2023

עצים – התכנית מציעה עקירת עץ אחד בתחום החלקה, קיימים עצים נוספים בתחום החלקה אותם יש לסמן ולצבוע בהתאם למקובל (שימור/ העתקה/ עקירה). מעל 5 עצים להעתקה או עקירה יש לצרף סקר עצים לבחינת ערכיות עצים. מודל העיר - שטח התכנית הינו בתחום מודל העיר תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. חו"ד גורמים - יש לפעול בהתאם להנחיות של המחלקה למידע התכנוני, יש לקבל חו"ד שפ"ע לעניין עצים לעקירה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 10/01/2024, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים מאחר והמגרש בתחום העיר ההיסטורית נקבע בהחלטה כי: תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. לאחר קבלת חו"ד מבית המודל הובהר כי, גבול המודל אינו כולל את אזור הפרויקט. לאור האמור יש להסיר דרישה כי תנאי להפקדה יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר וכי תנאי להיתר יהיה הכנת מודל מפורט.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מאחר והתקבלה חוו"ד מבית המודל כי גבול המודל אינו כולל את אזור הפרוייקט יש להסיר דרישה כי תנאי להפקדה יהיה הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר וכי תנאי להיתר יהיה הכנת מודל מפורט.

2. יתר הסעיפים מהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 2

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 ודיפוזו 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 בלילוס – 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 בבישים 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 בלילוס מתוקף תב"ע מאושרת 2022/0011 – היתר בנייה (נידון בועדת משנה) היתר בנייה מתחם בלילוס מתוקף תב"ע מאושרת 2022/0013 - היתר בנייה (נידון בועדת משנה) היתר בנייה מתחם בלילוס 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			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר – איזור מע"ר ב. התייחסות לתכנית הבנייה - איזור מע"ר ג. תכנית שכונתית - כלול בתכנון הכניסה לעיר ד. 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 למגבלות הסמכות הקיימת לקידום התכנית 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 תתאפשר 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 158, 265, 298 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 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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נטע גולשטיין לוי			

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1072818
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	בן ישי יעקב
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	2/5/2024
כתובת	זכרון יעקב 10, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	54	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

תוספת קומה עליונה ותוספות בנייה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות ולשם תוספת מחסנים

הוראות התכנית:

קביעת בינוי לתוספות בנייה במפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות א', ב', ג' ו-ד' לשם הרחבת יח"ד הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח
- קביעת בינוי לתוספות בקומת הקרקע לשם תוספת מחסנים ולשם הרחבת יח"ד מס' 2, בהתאם לנספח הבינוי
- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבנין הקיים לשם הרחבת יח"ד הקיימות מתחת, בהתאם לנספח הבינוי
- הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות מעל קומת כניסה ומחסנים ל- 5 קומות מעל קומת כניסה ומחסנים
- הגדלת שטחי הבנייה כך שסך שטחי הבנייה הכוללים יהיו 7,676.48 מ"ר מהם 6,229.35 שטח עיקרי ו- 1,447.13 שטח שירות, הכל מעל הקרקע
- קביעת קווי בניין
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור
- קביעת הוראות בגין חריגות בנייה להריסה

10. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבינוי

התוכנית הינה בסמכות מקומית.

החלטות קודמות

תאריך דיון

החלטה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של שני נושאים :

לאור הטענות שעלו בדיון ולא הוכחו על ידי מגישי התכנית כי בבניין יש בפועל כ 15 דירות לא חוקיות בבניין , הוועדה מבקשת לקבל דוח פיקוח של כל עברות הבנייה הקיימות בבניין טרם קבלת החלטה בתכנית.

לקבל חלקית את ההתנגדות כי לא היה רוב נדרש לקידום התכנית המוצעת- חתימות מגישי התכנית ובעלי העניין בקרקע נבחנו ע"י הלשכה המשפטית ואושרו בהתאם לתקנות. ככל וחלק מהדיירים שהסכימו לתכנית חזרו בהם מהסכמתם, נדרשת בחינה מחודשת לעניין ההסכמות. תנאי למתן תוקף יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות, בתיאום מחלקת התכנון.

מעבר לכך הוועדה תתייחס לשאר הנושאים שעלו בהתנגדויות :

לקבל חלקית את ההתנגדות שלא ניתן לאשר את התכנית כיוון שלא קיימת כעת הסכמת בעלים בקומות הקרקע בכניסה א' באופן שיחייב בניה על עמודים בקומות שמעל, בניגוד למדיניות העירייה - . התכנית קובעת שלביות ביצוע באופן שהבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל, קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה שמעליה. מודגש בזאת כי לא תותר בניה על עמודות, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.

06/06/2024

יש לתקן את הפסקה השניה בשלביות הביצוע באופן שלא תותר בניה על עמודים.

לדחות את ההתנגדות בנוגע להכשרת בינוי ללא היתר במסגרת תכנית להרחבות ותוספת קומה- המטרה של התכנית היא הרחבה של יח"ד הקיימות וחיזוק יח"ד ותוספת ממ"ד לאחרות ותוספת מחסנים. במסגרת תכנית חדשה, נדרש עורך התכנית להציג את הבינוי הקיים והמאושר ובכלל זה להסדיר בינוי ללא היתר.

לדחות את ההתנגדות שאישור התכנית המוצעת תמנע קידום תכנית להתחדשות עירונית- התכנית המוצעת נבחנה ומקובלת תכנונית. אישור התכנית אינו מונע קידום של תכנית להתחדשות עירונית בהמשך. ככול והדיירים מעוניינים לקדם תכנית להתחדשות עירונית הם יכולים לפעול לקידומה.

לדחות את הטענה שאישור התכנית תמנע התכנות של התחדשות עירונית עקב אי התכנות של היזם להלוו את התמורות עבור מגישי התכנית המוצעת - כתוצאה מאישור התכנית המוצעת יתכן ויגדלו התמורות שיוכלו לבקש בעלי הדירות שדירותיהם הורחבו, בתכנית התחדשות עירונית שתקדם בעתיד. תכנית כזו טרם הוגשה ולא ניתן למנוע קידום תכניות להרחבה וחיזוק מבנים.

לדחות את ההתנגדות כי התכנית המוצעת אינה נותנת פיתרון לרעידות אדמה- במסגרת היתר הבניה יבחן הצורך בחיזוק הבניין על פי התקן. לדחות את הטענה כי התוספות המוצעות בחזיתות צפון ודרום, מונעות חנייה ליד כניסה ח' וכניסה א'- אין חניה מאושרת בתחום המגרש. שימוש בפועל בשטחי המגרש לצורך חניה אינו יכול למנוע את האפשרות להרחבות דיור עבור הדיירים בבניין. מעבר לכך- התוספת המוצעת בחזית צפונית אינה מצמצמת באופן משמעותי את היקף השטח הפנוי בחלקה המשמש לחניה, והתוספת המוצעת בקדמת החזית הדרומית ברובה אינה במפלס הרחוב. התוספת נשענת על עמודים שיוורדים למפלס הקרקע בסמוך למדרגות הקיימות היום בפיתוח החלקה, באופן שמצמצם במעט את השטח הפנוי לחניה בתחום החלקה ביחס לקיים בפועל. לדחות את ההתנגדות לעניין אי סימון להריסה של עברות בניה לרבות מעל למקלט הציבורי- לא ניתן במסגרת תכנית להתעלם מעברות בנייה ולא לסמן אותם להריסה. יש לתקן את הסעיף בתקנון לעניין הריסה ולשנות אותו בהתאם לנוהל הקיים- תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות הבניה באותם דירות הכלולות בהיתר. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לסעיפים 1 ו2.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להוסיף לסעיף 7.1 בהוראות התכנית, שלביות הביצוע – תוספת הבניה על הגג תיבנה ללא תלות בקומות האחרות, ובאופן שכל דירה בגג תיבנה בנפרד. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריך 1.3.23, 31.5.23 ימשיכו לחול.	10/01/2024
	31/05/2023

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לאור העובדה כי קיים מרחב מוגן ליח"ד בחזית דרומית וצפונית מכוח היתרים מאושרים, יש להסיר מהחלטת הוועדה מיום 1.03.2023 את סעיף מספר 1 יש להציג התאמה מלאה בין היתרים מאושרים לבין נספח הבינוי של התוכנית המוצעת, בתאום מחלקת התכנון יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 1.03.2023 ימשיכו לחול	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להציע עמודת ממ"ד היכן שמוצעות ההרחבות בחזיתות דרום וצפון. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים מעל גג המקלט יש להסיר את הסימון להריסה מהמדרגות החיצוניות הקיימות לגג המקלט, ולסמן אותם בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. מדרגות אלו מהוות גישה ישירה מהרחוב לגג המקלט, ולשצ"פ שכלוא בין מגרשי המגורים, או להציע מדרגות אחרות בתיאום עם מחלקת התכנון. תנאי לתחילת עבודות יש לקבל חו"ד מאגף חירום וביטחון לנושא המקלט הציבורי, לרבות הבינוי מעליו, המעבר, ובטיחות המבנה יש לקבוע נטיעת עץ בוגר אחד לפחות בשטח המסומן להריסה בחזית המזרחית במחסנים המסומנים להכשרה או להקמה, יש לסמן לאטימה פתחים מלבד כניסות למחסן משטח הבניין. יש לסמן את כל הבינוי המוצע והמאושר בקו בניין אחד . יש לקבוע שימוש למגורים בלבד בסעיף 4.1.1 לא תותר סגירת מרפסות בחומרים קלים יש לתקן את ההוראות לשלביות הביצוע ולקבוע כי הבניה תבוצע מלטה כלפי מעלה בלבד, לא תותר בנייה על עמודות. יש לסמן גרמי מדרגות משותפים לגג המבנה. יש להוסיף מספר אבסולוטי של מפלס לכל תכנית קומה יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.	01/03/2023

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

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות	
התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה : הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של שני נושאים : לאור הטענות שעלו בדיון ולא הוכחו על ידי מגישי התכנית כי בבניין יש בפועל כ 15 דירות לא חוקיות בבניין , הוועדה מבקשת לקבל דוח פיקוח של כל עברות הבנייה הקיימות בבניין טרם קבלת החלקה בתכנית. לקבל חלקית את ההתנגדות כי לא היה רוב נדרש לקידום התכנית המוצעת- חתימות מגישי התכנית ובעלי העניין בקרקע נבחנו ע"י הלשכה המשפטית ואושרו בהתאם לתקנות. ככל וחלק מהדיירים שהסכימו לתכנית חזרו בהם מהסכמתם, נדרשת בחינה מחודשת לעניין ההסכמות. תנאי למתן תוקף יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות, בתיאום מחלקת התכנון. התקבל דוח של מחלקת הפיקוח על הבניה : לאחר בדיקה היום בשטח: כניסה א- אין פיצול. כניסה ב-3 פיצולים. כניסה ג-1 . כניסה ד- אין. כניסה ה-2. כניסה ו-	06/06/2024

אין. כניסה ז-1. כניסה ח-אין. מצ"ב תמונות להמחשה ויש לקחת בחשבון שישנם פיצולים נוספים והדלתות הראשיות נעולות.

בביקור נוסף במקום ביום חמישי 11/7/2024 לבקשתכם ראיתי כי קיימות עבירות בחזית האחורית כגון: סגירות מרפסות מחומרים קלים (פנלית) ומרפסת מקונס' מתכת. תמונות מצ"ב. וזאת בנוסף לפיצולים אשר נשלחו במייל הקודם.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לקבל החלטה סופית בתכנית .

המלצת מהנדס העיר

לקבל התנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף

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

1. על פי בדיקה חלקית של המחלקה לפיקוח על הבניה עולה כי בבניין קיימות דירות רבות ללא היתר באמצעות פיצול של יחידות דיור ועוד עברות בנייה נוספות בבניין.
2. יש לציין כי העובדה כי בבניין קיימות כ 15 יחידות דיור לא חוקיות לא הוכחה בדיון על ידי מגשי התכנית.
3. לאור עברות הבנייה הרבות הקיימות בבניין נראה כי אין מקום להוסיף הרחבות דיור נוספות בבניין זה ולכן יש לדחות את התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		יום רביעי 04 ספטמבר 2024	

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1142249
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סגל יחיאל
עורך התכנית:	אפשטיין רנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/12/2022
כתובת	ניב דוד , פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
31307	33	כן
31307	26	לא
31307	25	לא
31307	27	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/05/2024	החלטה 1. בהמשך לסעיף 13 להחלטה, הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית, אשר נמסר כי אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה. 2. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה מיום 2.7.24 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו.
02/07/2023	החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה להתחדשות עירונית ומציעה מתווה ראוי הכולל הזדמנות עירונית משמעותית לתכנון קישוריות מיטבית, אשר נדרשת מאוד במרחב הציבורי הקיים בשכונה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: בינוי

1. לאחר בחינת חלופות הבינוי שהוצגו, ולאחר קבלת התייחסות של המנהל הקהילתי של פסגת זאב מוצע לקדם את התכנית על פי החלופה הכוללת 3 בניינים בגובה של 22 קומות וביניהם בניינים נמוכים המגשרים על הפרשי הטופוגרפיה במגרש ומציעים בניה התומכת בכיכרות המוצעים, חלופה זו תאפשר הגדלה משמעותית של השטחים הציבורים לטובת כלל תושבי הרחוב. 2. התכנית תציע תמהיל של 40 אחוז משטחי הבניה למגורים עבור מגורים רגילים, 60 אחוז משטחי הבניה למגורים יכללו דירות להשכרה/ דיור מוגן. יובהר בהוראות התכנית כי היקף הדיור המוגן לא יפחת מ 20% אחוז משטחי הבניה 3. שטח ממוצע של כל יחידות הדיור המוצעים יהיה 85 מ"ר מרבי. 4. יתווספו סעיפים בתקנון התכנית לעניין הדירות להשכרה שיבטיחו את קיום הדירות להשכרה ל 10 שנה לפחות. 5. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לחלופה זו של הבינוי ושל תמהיל השימושים. 6. יש לבטל את הערה ז מתחת לטבלה 5 ולקבוע כי מספר יחידות הדיור יהיה בהתאם לחלופה שנבחרה- כ- 500 יח"ד. 7. תקבע סטייה ניכרת על מספר הקומות וקווי הבניין. תנועה: 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון קו הכחול על מנת להסדיר יציאה חדשה משכונה. התכנית המתואמת תבוא לדיון בפני הוועדה.	

9. לאור תוספת יח"ד המוצעת והגדלת היקפי התנועה ברחוב תיבחן בתיאום עם יועץ

התחבורה של הוועדה את הגיאומטריה של מפגש הרחובות העולה מרח' צבי לבנון אל

רח' דוד ניב ואת הצורך בהרחבה של זכות הדרך בתיאום עם אגף תושייה.

10. תקן החניה יהיה 1:1 לכל הדירות במקום תקן חניה 5.0 המוצע בתכנית וזאת

בהתאם לעמדת יועץ התחבורה של הוועדה. בנוסף החניון יכלול תוספת חניית

אורחים בהיקף של 10 אחוז ממקומות החנייה וזאת לאור המצוקה הקיימת

ברחובות הסובבים.

צרכי ציבור:

11. תנאי להפקדה קבלת המלצת מחלקת מדיניות התכנון לעניין היקף הפרשות מבונות

בתכנית. חוות הדעת תינתן בפרק זמן של 60 יום ממועד הגשת מסמכי התכנית

למחלקה.

איכות סביבה:

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים

בהחלטה זו, לרבות שילוב הדמיות של הבינוי המוצע ונצפותו מנקודות מבט שונות,

בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. בהמשך לאמור, תנאי להפקדת

התכנית יהיה הטמעת הערות יועצת הסביבה של לשכת התכנון בהנחיית לשכת

התכנון.

אחר:

13. במידה ויידרש שינוי בגבול התכנית שמשמעותו איחוד וחלוקה, התכנית תיערך

כתכנית איחוד וחלוקה ותנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה

והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, אישור היועץ השמאי של הוועדה

והצגתן בפני הוועדה.

14. במידת הצורך התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת

התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן

עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות סביבתיות, בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בהיבטים המפורטים להלן:

1.15. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים

הפרטיים עם השטחים הציבוריים.

2.15. להבטחת חזית עירונית פעילה יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור וכן למבואות בלבד. כן יקבע כי לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע, לרבות דירות גן, וכן כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה.

3.15. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, לרבות מרפסות לא מקורות, ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

4.15. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום

התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כשצ"פ וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5.15. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת

הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.

6.15. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף

אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

7.15. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל גג החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי בהליך הרישוי.

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

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

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

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

12.15. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בבניין הגבוה המוצע בתכנית.

16. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה

שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע

בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 19. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	18/06/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית שעמדה בתנאי סף מציעה בינוי שאינו תואם לסביבה ולמדיניות של פסגת זאב ולכן נערכו פגישות תיאום רבות מול מהנדס העיר, יו"ר הוועדה המקומית ואגף התכנון לצורך בחינת חלופות נוספות שיציעו הגדלה של אחוזי הבניה המוצעים תוך שיפור המרחב הציבורי וחלופות תכנון שיציעו בניה האופיינית לאזור. לאחר בחינה של מספר חלופות תכנון, ולאחר קבלת התייחסות של המנהל הקהילתי של פסגת זאב מוצע לקדם את התכנית על פי חלופה הכוללת 3 בניינים בגובה של 22 קומות וביניהם בניינים נמוכים המגשרים על הפרשי הטופוגרפיה במגרש ומציעים בניה התומכת בכיכרות המוצעים, חלופה זו תאפשר הגדלה משמעותית של השטחים הציבוריים לטובת כל תושבי הרחוב. שטח התכנית יורחב לכיוון דרום מזרח לצורך טיפול בשטח שאינו מנוצל כיום בצורה אפקטיבית וניתן להציע בו בינוי ולהיטיב עם המרחב הציבורי.	14/06/2023

אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של הבינוי בהיקף של עד 750 אחוז וזאת לאור העובדה שהתכנית מציעה 60 אחוז מהשטחים עבור דיור מוגן ודירות להשכרה.

כל השטחים הבנויים הפונים למרחב הציבורי יהיו ציבורים או מסחרים לצורך יצירת דפנות פעילות לשטחים הציבורים המוצעים.

התכנית תציע תמהיל של 40 אחוז משטחי הבניה למגורים עבור מגורים רגילים , 60 אחוז משטחי הבניה למגורים יכללו דירות להשכרה/ דיור מוגן.

שטח ממוצע של כל יחידות הדיבור המוצעים יהיה 85 מ"ר מרבי.

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת החלטה לעניין החלוקה בין שטחי דירות להשכרה/ דיור מוגן- היקף הדיור המוגן לא ייפחת מ 20 אחוז משטחי הבניה

יתווספו סעיפים בתקנון התכנית לעניין הדירות להשכרה שיבטיחו את קיום הדירות להשכרה

ל 20 שנה לפחות.

כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לחלופה זו של הבינוי ושל תמהיל השימושים.

יש לבטל את ההערה ז מתחת לטבלה 5 ולקבוע כי מספר יחידות הדיור יהיה בהתאם לחלופה שנבחרה- כ 500 יח"ד.

יש לקבוע כי מספר הקומות וקווי הבניין יהיו הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

תקן החניה יהיה 1:1 לכל הדירות במקום תקן חניה 0.5 המוצע בתכנית וזאת לאור מצוקת החניה בסביבת התכנית .

בנוסף החניון יכלול תוספת חניית אורחים בהיקף של 10 אחוז ממקומות החנייה וזאת לאור המצוקה הקיימת ברחובות הסובבים.

לאור התוספת המשמעותית של יחידות הדיור בתכנית והגדלת היקפי התנועה ברחוב בצורה משמעותית יש להציע מספר שינויים בתכנית:

יש לבחון את הגיאומטריה של מפגש הרחובות העולה מרח' צבי לבנון אל רח' דוד ניב ואת הצורך בהרחבה של זכות הדרך בתיאום עם אגף תושיה .

יש להציע הרחבה של רחוב דוד ניב לשיפור חתך הרחוב החניה והמדרכה בחזית של הפרוייקט.

לאחר הצגת התכנית בוועדה המקומית, התכנית תובא לשיתוף ציבור.

יש להשלים חוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון על פי התמהיל החדש המוצע ולעדכן אותה במסמכי התכנית.

יש להשלים חוות דעת תושיה בהתאם לחלופה הנבחרת.

התכנית תערך כאיחוד וחלוקה בתאום עם אגף נכסים כתנאי להפקדה.

השטחים הציבורים (קרקע + שטח בנוי) יירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים.

יש לסמן את קווי הבניין באופן שיבטיח את ההעמדה של החלופה המוצעת ואת הכיכרות הציבוריות המוצעות בתכנית.

בכיכרות הציבוריות המוצעות תסומן זיקת הנאה לציבור.

יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינו 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.

תנאי להיתר יהיה תיאום הנטיעות עם אגף שפ"ע, תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי השטחים הציבורים יוצעו במפלסים מעל פני הקרקע ובנגישות מלאה, המיקום המדויק יקבע לעת מתן היתר בנייה תוך שמירה על העקרונות שייקבעו, ובתיאום ובאישור האגף למבני ציבור. תנאי להיתר יהא אישור מבני ציבור לתכנון המוצע.

תכנון השטח הציבורי והקמתו יהיו בתאום ופיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

יש להכין מסמך סביבתי על פי הנחיות המחלקה כתנאי להפקדה. המסמך צריך לכלול בחינה מיקרו-אקלימית (רוחות והצללות) וכן בחינת השפעות סביבתיות, לרבות בהיבטי רעש ואיכות אוויר מהכביש ממערב .

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של כל השטחים הציבורים והשטחים עם זיקת הנאה לציבור ותנאי לטופס 4 יהיה השלמתם בפועל.

היות ולא מדובר על שטח המצוי על רחוב ראשי לא יותרו שימושים של תעסוקה ויותר מסחר מקומי בקומת הקרקע בלבד ולא מעבר לכך.

בסעיף 4.1.2 א 9 (2) להשמיט המילים ברמת המעטפת. כמו כן סעיפי הפקעה, ורישום יוחלפו בסעיפים המפורטים בסעיף 2 מטה:

סוג הפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית עבור שטחים ציבוריים וזאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.

ייקבע בהוראות התכנית כי גגות מרתפים וחניונים תת קרקעיים ללא בינוי על-קרקעי יתוכננו לנשיאה של קרקע גננית בעומק 1.5 מ', על מנת לאפשר בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים.

יש לתאם את התכנית עם אגף תושבי"ה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

יש להוסיף להוראות התכנית כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה.

מפלסי הכניסה של הבניינים יהיו במפלס המדרכה הצמודה או הכיכר הצמודה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

יש לקבוע כי קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'.

גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.

יש לקבוע את שלביות הביצוע בהינף אחד בלבד.

לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות למרחבים ציבוריים.

יש לתאם את פתרון פינוי האשפה ועם אגף תברואה ולהוסיף הוראות בהתאם.

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.

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

יש להשלים תיאום עם חברת החשמל, ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים.

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

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

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר

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

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

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

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של חלקות המגורים הסמוכות גם מעבר לרחוב דוד ניב .

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.	
לדחות את ההכרעה לאחר ההשלמות הבאות: לקבל חו"ד תושי"ה לנושא התנועה כפי שעלה בדיון ויכלול התייחסות לחניות בתחום המגרש, חניה ברחוב, חניות אורחים, הרחבת רחוב דוד ניב, הסיבוב לכיוון צבי לבנון. לקבל חו"ד מדיניות תכנון לעניין ההפרשות הנדרשות מתוספת יח"ד המוצעת לקבל עמדה כתובה של המינהל הקהילתי	31/05/2023
החלטה לשוב ולדון בתכנית בהתאם להנחיות הבאות: יש לבחון את אפשרות הכניסה למתחם מכיוון רחוב נרקיס, זאת בהתייחס לרצועה בשלמותה מצומת אלוף יקותיאל אדם לצומת עמיחי, תוך בחינה של הנגשת המגרשים המיועדים לתכנון בעתיד בצומת נרקיס/אלוף יקותיאל ומורדות רחוב נרקיס כלפי מזרח. כל זאת בתאום עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה המחוזית.	20/03/2023
החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה להתחדשות עירונית ומציעה מתווה ראוי הכולל הזדמנות עירונית משמעותית לתכנון קישוריות מיטבית, אשר נדרשת מאוד במרחב הציבורי הקיים בשכונה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: בינוי 1. לאחר בחינת חלופות הבינוי שהוצגו, ולאחר קבלת התייחסות של המנהל הקהילתי של פסגת זאב מוצע לקדם את התכנית על פי החלופה הכוללת 3 בניינים בגובה של 22 קומות וביניהם	

בניינים נמוכים המגשרים על הפרשי הטופוגרפיה במגרש ומציעים בניה התומכת בכיכרות

המוצעים, חלופה זו תאפשר הגדלה משמעותית של השטחים הציבורים לטובת כלל תושבי

הרחוב.

2. התכנית תציע תמהיל של 40 אחוז משטחי הבניה למגורים עבור מגורים רגילים, 60 אחוז

משטחי הבניה למגורים יכללו דירות להשכרה/ דיור מוגן. יובהר בהוראות התכנית כי היקף

הדיור המוגן לא יפחת מ 20% אחוז משטחי הבניה

3. שטח ממוצע של כל יחידות הדיור המוצעים יהיה 85 מ"ר מרבי.

4. יתווספו סעיפים בתקנון התכנית לעניין הדירות להשכרה שיבטיחו את קיום הדירות להשכרה

ל 10 שנה לפחות.

5. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לחלופה זו של הבינוי ושל תמהיל השימושים.

6. יש לבטל את הערה ז מתחת לטבלה 5 ולקבוע כי מספר יחידות הדיור יהיה בהתאם לחלופה

שנבחרה- כ- 500 יח"ד.

7. תקבע סטייה ניכרת על מספר הקומות וקווי הבניין.

תנועה:

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון

קו הכחול על מנת להסדיר יציאה חדשה משכונה. התכנית המתואמת תבוא לדיון

בפני הוועדה.

9. לאור תוספת יח"ד המוצעת והגדלת היקפי התנועה ברחוב תיבחן בתיאום עם יועץ

התחבורה של הוועדה את הגיאומטריה של מפגש הרחובות העולה מרח' צבי לבנון אל

רח' דוד ניב ואת הצורך בהרחבה של זכות הדרך בתיאום עם אגף תושייה.

10. תקן החניה יהיה 1:1 לכל הדירות במקום תקן חניה 5.0 המוצע בתכנית וזאת בהתאם לעמדת יועץ התחבורה של הוועדה. בנוסף החניון יכלול תוספת חניית אורחים בהיקף של 10 אחוז ממקומות החנייה וזאת לאור המצוקה הקיימת ברחובות הסובבים.

צרכי ציבור:

11. תנאי להפקדה קבלת המלצת מחלקת מדיניות התכנון לעניין היקף הפרשות מבונות

בתכנית. חוות הדעת תינתן בפרק זמן של 60 יום ממועד הגשת מסמכי התכנית למחלקה.

איכות סביבה:

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים

בהחלטה זו, לרבות שילוב הדמיות של הבינוי המוצע ונצפותו מנקודות מבט שונות, בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. בהמשך לאמור, תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הערות יועצת הסביבה של לשכת התכנון בהנחיית לשכת התכנון.

אחר:

13. במידה ויידרש שינוי בגבול התכנית שמשמעותו איחוד וחלוקה, התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה ותנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, אישור היועץ השמאי של הוועדה והצגתן בפני הוועדה.

14. במידת הצורך התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת

התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים

ציבוריים. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון בתלת

מימד, בהנחיית לשכת התכנון

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו
וכן

עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות
סביבתיות, בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית
לשכת התכנון, לרבות בהיבטים המפורטים להלן:

1.15. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של
השטחים

הפרטיים עם השטחים הציבוריים.

2.15. להבטחת חזית עירונית פעילה יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת
הקרקע יהיו למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור וכן למבואות בלבד. כן
יקבע כי לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע, לרבות דירות גן, וכן כי לא
תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה.

3.15. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, לרבות מרפסות לא מקורות, ועיצוב מגדלים
בהנחיית לשכת התכנון.

4.15. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון
בתחום

התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כשצ"פ וכן למדרכות
הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או
מי מטעמו.

5.15. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה
השלמת

הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.

6.15. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם
בהינף

אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

7.15. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל גג החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי בהליך הרישוי.

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

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

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

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

2.15. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בבניין הגבוה המוצע בתכנית.

16. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה

שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

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

הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 19. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	

תיאור חדש להתנגדויות	
מטרת התכנית שינוי תכנית מס' 101-0317149 לטובת הגדלת מספר יחידות הדיור המתוכננות ל- 520 וכן הוספת השימושים: מגורים, מגורים להשכרה, מסחר, תעסוקה, מרפאות ושימושים ציבוריים. תכנון חזית מסחרית היוצרת כיכר עירונית מפותחת בדופן רח' דוד ניב. שיפור הנגישות בין רח' דוד ניב לשטחים פתוחים במפלס רח' עוזי נרקיס ויצירת ריאה ירוקה אפקטיבית. הוראות התכנית: 1. שינוי יעוד: - מדיור מיוחד, שצ"פ ודרך ו/או טיפול נופי למגורים ודיור מיוחד, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת. 2. קביעת השימושים למגורים, דיור להשכרה ודיור מוגן, דיורית, מסחר, תעסוקה, מרפאות, שטחים לצרכי ציבור. 3. הגדלת שטחי הבניה הכוללים. 4. הגדלת מספר הקומות ל – 22 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת מס' יחידות דיור ל – 520 יח"ד. 6. קביעת תמהיל יח"ד ל – 60% לדיור מוגן להשכרה, 40% למגורים רגילים, 20% לדיור מוגן לצמיתות. מתן אפשרות לתוספת של דיוריות בהיקף של 20% מיח"ד. 7. קביעת הוראות ושטחי בניה עבור חזית מסחרית, תעסוקה ומרפאות בקומת קרקע ושתי קומות שמעליה. 8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי. 9. קביעת תנאים בתהליך היתר הבניה.	

10. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
11. קביעת הוראות לזכות מעבר לרכב בתחום השצ"פ.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
13. קביעת הוראות הפקעה.
14. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
15. קביעת הוראות בגין עצים לשימור וכריתה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 31/05/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 30/07/2024 .

לתוכנית הוגשו 18 התנגדויות המפורטות להלן:

התנגדות מספר 1:

מאת עו"ד נחמיה אסף בשם אבישי מזרחי, הרצל אהרון מנחם, יוני לוי, אבי גולן, הנהלת מנהל קהילתי של שכונת פסגת זאב.

עיקרי ההתנגדויות:

1. קצב הבניה בשכונה אינו תואם את קצב פיתוח התשתיות: שכונת פסגת זאב מונה כ – 45 אלף תושבים. בשנים האחרונות אוכלסו במסגרת תכניות חדשות כ – 1900 יח"ד. 500 נוספות נמצאות בשלב היתר בניה. בתכניות חדשות מאושרת תוספת של 1200 יח"ד נוספות. סה"כ מדובר בתוספת של כ – 3,600 יח"ד חדשות, בלי לספור 900 יח"ד בתכנון על יקותיאל אדם ומיזמי פינוי בינוי ברחבי השכונה.
2. פרוגרמה לדיור מוגן: לפי הפרוגרמה שנעשתה לשכונה, נקבע שיש צורך בדיור מוגן. כדי לאפשר ניידות של תושבים בגיל השלישי בתוך השכונה ופינוי דירות גדולות עבור משפחות שמעוניינות להישאר בשכונה, יש צורך בדיור מוגן איכותי. בשכונה קיימים שלושה מבנים של דיור מוגן ציבורי, יש להתנות בתקנון התכנית שהדיור המוגן יהיה יוקרתי ולא ציבורי.
3. השכרה לטווח ארוך: יש לקבוע כי ההשכרה לטווח ארוך תיקבע לפחות למשך 20 שנה. כל קביעה נמוכה מכך איננה אפקטיבית כלל לציבור.
4. סתירה לתכנית 317149: התכנית סותרת לחלוטין את התכנית המאושרת, מוצעת תכנית חדשה שלא היתה אמורה לעמוד בתנאי סף, לאור תנאי התב"ע המאושרת. יש לדחות אישור תכנית חדשה בשטח אינפיל 7 עד שימלאו 10 שנים לתוקף תכנית 317149.

5. צמצום שטח התכנית מהמאוסר בתכנית 317149: התכנית מציעה לפתח שטח הקטן ב – 6 דונם מהמאוסר בתכנית 317149, התכנית מבקשת להחליף את התב"ע בתא השטח, תאי שטח 1+2 חסרים בשטח התכנית המוצעת, זהו השטח בעל ההיתכנות הגבוה ביותר לספק שצ"פ.
6. צפיפות יח"ד: צפיפות יח"ד לדונם בתכנית המאושרת לתא שטח היא 36 יח"ד לדונם ואילו כעת מבוקשות 75 יח"ד לדונם. זה מקדם צפיפות לא סבירה במרקם רחובות צרים ועמוסים. כמו כן, נפח הבינוי גדל מ – 19 אלף מ"ר ל – 49 אלף מ"ר.
7. שימושים וזמן לביצוע התכנית: התכנית מציעה שימוש מגורים ודיור להשכרה בנוסף לדיור מוגן. עברו רק 6 שנים מתוך 10 שנקבעו עבור תכנית 317149 לביצוע.
8. תוספת שטחי בניה מכוח סעיף 14 לתיקון 101 לחוק התו"ב: ניתן להוסיף עד 20% משטחי הבניה המאושרים בסמכות הועדה המחוזית.
9. גובה מבנים: גובה המבנים המוצע חורג מהמאוסר בתב"ע 317149 ומהחלטת וועדת המשנה להתנגדויות אשר קבעה כי לא יותר מ – 8 קומות מעל מפלס רח' דוד ניב ועד 11 קומות מעל חניון תת קרקעי.
10. תחום התחבורתי: כל בדיקה תחבורתית שנעשתה לא לקחה בחשבון תיעדוף לרכבת קלה בצמתים שנבדקו והארכת הקו האדום של הרכבת והגברת התדירות המתוכננת לרכבת. הבדיקה צריכה לכלול גם את השינוי הגיאומטרי הצפוי והיעדר שיקוע בציר דוכיפת. אנו סבורים שצריכה להיעשות בדיקה מחודשת התואמת את המצב הקיים.
- א. רחוב דוד ניב סובל מבעיות חניה קשות וכך גם מבעיות תנועתיות בכל שעות היום, תוספת בניה תקשה על המעבר ברחוב, לרבות רכבי תפעול ושירות. ההתנגדות נדחתה בעבר בשל מקדמים שחושבו לדיור מוגן. כעת מדובר בתוספת יח"ד.
- ב. יש לבצע בדיקת היתכנות תחבורתית לרחובותיה הראשיים של פסגת זאב – שדרות משה דיין מסיירת דוכיפת ועד יקותיאל אדם, רחמילביץ', מאיר גרשון ויקותיאל אדם.
- ג. יש לבצע בדיקה נוספת לגבי השפעת תוספת הרכבים על רחובות דוד ניב, צבי לבנון וליכטמן, חיים תורן.
- ד. מתנגדים לתכנית עד אשר תאושר הקמת הפרדה מפלסית בצומת שדרות משה דיין וסיירת דוכיפת לפי תכנית 494864.
- ה. הפגיעה בדרך משה דיין וביקותיאל אדם לכיוון עוזי נרקיס תהיה אדירה והיכולת לצאת ולהכנס לפסגת זאב תהיה בלתי אפשרית. יש לקדם את תכנית "כביש פסגת זאב דרום" ולהתנות מתן טופס 4 לפרויקט לאחר מתן טופס 4 לכביש פסגת זאב דרום.
- ו. יש לבצע התאמות במערך הרמזורים ביציאות למשה דיין ויקותיאל אדם.
- ז. תנאי למתן היתר בניה לתכנית 1142249 יהיה היתר בניה עבור ביצוע תכנית 3398 (סלילת המשך רחוב דוד ניב).

- ח. תנאי למתן היתר בניה לתכנית 1142249 יהיה סיום שדרוג רחוב דוד ניב.
- ט. אנו דורשים שכל כניסה ברכב אל שטח התכנית המוצעת תהיה מדרך עוזי נרקיס ותכנון גישה מנתיב ההשתלבות המתוכנן ושמואל תמיר במסגרת תכנית שמקודמת ע"י הרל"י.
11. מצוקת חניה: התכניות המאושרות כבר יעמיסו על התשתיות הקיימות. כבר היום קיימת מצוקת חניה במתחם "מרכז החיים" של פסגת זאב, כאשר החניות הללו אמורות לשמש גם כחניון חנה וסע לרק"ל.
- יש להתנות את היתר הבניה לתב"ע 1142249 במתן טופס אכלוס לחניון מאושר, תב"ע 675074 (חניון חנה וסע).
 - יש להוסיף 70 מקומות חניה לציבור בתב"ע 1142249 כפי שמופיע בתב"ע המאושרת 317149.
 - במסמך החלטות מיום 7/11/18 סעיף 19: " במסגרת התכנית מוצע שדרוג רחוב דוד ניב בקטע המשיק לגבול התכנית הכולל תוספת של כ – 20 מקומות חניה לאורך הרחוב". שדרוג הרחוב המצוי בתכנון מפורט בימים אלו, לא מציע יותר משמונה מקומות חניה חדשים.
 - יש לספור את כל הדיוריות המוצעות בתב"ע כיח"ד המחויבות בתקן חניה.
 - יש להצמיד את מקומות החניה לדיוריות באזור שיוקצה לחניות אורחים ולחניות לציבור בתת הקרקע ולא להצמיד עוד מקום חניה לחניית דירת האם.
12. תחום מבני ציבור/ שטחים ירוקים:
- יש לחייב פרוגרמה לשטחי ציבור וקביעת חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון כנספח מחייב.
 - שטח השצ"פ המוצע, כ-4 דונם, נוכח מספר יח"ד מבוקשות הינו מינימלי וממלא את הדרישה עבור דיירי הפרוייקט בלבד. השצ"פ לא אפקטיבי עבור תושבי השכונה.
 - טענת היזם כי יש שצ"פ אפקטיבי לאורך עוזי נרקיס שגויה ומטעה. כמו כן, טענת היזם והצגת שצ"פ אפקטיבי מצפון לתכנית שלו שגויה. שטח זה של 6 דונם הינו חלק מהתב"ע המאושרת, אך אין השטח האמור מצוי בשטח התכנית המוצעת כעת. באזור זה בפסגת זאב השצ"פיים במקום תלולים ולא נגישים בעוד של תאי שטח 1 ו- 2 לפי תשריט התב"ע המאושרת היו אמורים להיות אפקטיביים.
 - בשצ"פ המוצע, אין חובה על גינות משחקים והצללתן. אנו מבקשים להכליל זאת בהוראות התכנית.
 - יש לבצע רישום תלת מימדי של בעלות על הפרשות מבונות לצרכי ציבור בשטח התכנית.
13. מבקשים מהועדה המחוזית לפעול לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב: ולעצור אישור תכניות נוספות מלבד יוזמות להתחדשות עירונית בפסגת זאב, עד שיושלם תכנון תכנית 996140 לעיבוי ציר רק"ל ביקותיאל אדמ.

התנגדות מספר 2:

מאת עו"ד אלעד כהן בשם עו"ד מיכל כהן ירמיהו, בעלת זכויות ברחוב דוד ניב.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הכפלת מספר יח"ד ושילוש האוכלוסייה: הוספת אזור מסחרי במקום פסטורלי וירוק עם בעלי חיים ומספר קטן של תושבים עם דיור מוגן לגיל השלישי.
2. התכנית סותרת את רוח רעיון האינפילים: התכנית מהווה סטיה ניכרת מרעיון האינפילים כפי שפורסם באתר המנהל הקהילתי ומהרעיון להפוך שטחים ריקים בפסגה לשטחים לצרכי ציבור. כך מרעיון לבניית דיור מוגן לגיל השלישי הפך הפרויקט לאכלוס בלתי מבוקר של דיור באזור קטן ללא תשתית ראויה ולצורך רווח קבלני.
3. ביטול התכנית הישנה ולא תיקונה: התכנית כל כך שונה במהותה מהתכנית הקודמת כך שאין מדובר בשינוי אלא בביטול התכנית הקודמת, התכנית הקודמת הציעה הקמת 250 יחידות דיון מוגן, כעת הוכפלו מספר יחידות הדיור ונוסף אזור מסחרי. מדובר
4. תנועה: כבר היום קיים עומס רב ברחוב דוד ניב הצר, כאשר מכוניות חונות בשני צדי הכביש. כיום יש פקקים ביציאה מרחוב דוד ניב, תוספת יח"ד תגרום לעומסי תנועה משמעותיים. יש לבחון אפשרויות יציאה וכניסה של הבניינים המתוכננים ישירות לכביש עוזי נרקיס.
5. חניה: כבר היום ישנה מצוקת חניה ברחוב דוד ניב, תוספת יח"ד תגרום להחמרה של הבעיה. מה גם שלא הוצעו חניות לאזור המסחרי החדש. יש לדרוש מהקבלנים הקצאה של מקומות חניה בפרויקט בחינם לתושבי הרחוב. תושבי האזור צריכים להתבסס על רכב פרטי מכיוון שהשירותים ומוסדות החינוך אינם בסמיכות והרכבת הקלה לא מגיעה לכל האזורים בפסגה. תקן החניה צריך להיות 1:2 מכיוון שכל משפחה צריכה להחזיק 2 כלי רכב.
6. העדר תשתיות: פסגת זאב נחשבת כשכונה על אף שגודל תושביה מגיע למימדי עיר. אין בשכונה מספיק תשתיות ראויות כמו תחנות כיבוי, סניפי דואר, בנקים, מקוואות, גני ילדים ובתי ספר. תוספת 510 יח"ד תגרום לפגיעה בתושבים.
- יותר מכך, יכולים להגרם נזקים כתוצאה מעומס יתר על תשתיות ביוב, חשמל, תנועה וחניה. יש להתנות אישור התכנית בדוח הסוקר את השפעת התכנית על הסביבה וכי אין העמסה בלתי סבירה על התשתיות.
7. פגיעה בנוף, שמש וכיווני אוויר: העמסת מבנים לגובה באזור קטן תטיל צל וחשיכה על האזור, יחסמו אוויר ורוח לבניינים הנמוכים בדוד ניב.
8. רעש ולכלוך: הוספת אזור מסחרי יכניס רעש ולכלוך לאזור מגורים שהיה שקט מאוד, דבר אשר יפגע באיכות חייהם וערך הדירות של התושבים. יש להתנות את מתן היתר הבניה באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הדרכים לצמצום מטרדים בשלב הבניה.
9. סוג בניה לא מתאים לאופי האזור: הבניינים הגבוהים שונים מאופי הבינוי הקיים המתאפיין בבניינים נמוכים. כמו כן, הכנסת אזור מסחרי ישנה את אופי הרחוב.

10. היטלי השבחה: בשל התכנית עלולים לחייב את הדירות בהיטלי השבחה והיטלי סלילה, לא רק שהתכנית תוריד את ערך נכסיהם, הם גם יצטרכו לשלם כספים. יש להתנות את אישור התכנית בדרישה של הסכמי פיתוח לפיהן כל ההרחבות והתוספות יהיו על חשבון היזם.
11. פגיעה במרקם הירוק ובעצים לשימור: בתכנית הקודמת ישנו נספח לשימור עצים, נראה שהתכנית מתעלמת מנספח זה, הגדלת שטח הבניה והעמקת בניה תת קרקעית תפגע בעצים ולא תשמור על האופי הירוק של רחוב דוד ניב.

התנגדות מספר 3:

מאת עו"ד מיכל כהן ירמיהו בשם יהודה אלישיב, פרץ משה, אייל יעקב גורן, רפי חדד, ידידה שקולניקוב, רבאני אירית, רבאני ראמין, עופר מבורך לוי, חביבה מבורך לוי, אסתי מבורך לוי, אלי חכים, בעלי זכויות ברחוב דוד ניב.

עיקרי ההתנגדויות:

- בניה המאסיבית המוצעת בתכנית תפגע קשות בכל הרחובות הסמוכים שכבר היום הם עמוסים ביותר. אין מקום להוסיף אפילו יח"ד אחת.
1. חנייה: רחוב דוד ניב הינו רחוב צר עם מצוקת חנייה שחונים משני הצדדים שלו, תוספת יח"ד תגביר את מצוקת החניה.
 2. תחבורה: רחוב דוד ניב הינו רחוב דו סיטרי, כאשר מידי יום יש פקקים, תוספת יח"ד תגרום לכאוס תחבורתי ולא ניתן יהיה לנסוע ברחוב דוד ניב בכלל. צריך לייצר הפרדה בין המתחם לבין רחובות דוד ניב, צבי לבנון וליכטמן באמצעות כניסה ויציאה נפרדות. כולל חומת הפרדה אקוסטית.
 3. מרכז מסחרי: אין הגיון לבנות מרכז מסחרי נוסף, כאשר קניון פסגת זאב ממוקם כמאה מטר מרחוב צבי לבנון.
 4. צרכי ציבור: לא מוצע פתרון הולם לרווחת התושבים כמו בתי כנסת, טיפת חלב, מכולת.
 5. ריאה ירוקה: כבר היום פסגת זאב היא גוש בטון צפוף, הגבעה המיועדת לבנייה היא ריאה ירוקה. בניה על הגבעה תפגע באיכות החיים שלנו. בכל האזור אין לתושבים גינה או פארק לילדים לשחק. זה המקום היחיד שנותר.
 6. חסימה של שמש לאורך כל היום: תגרום לתחלואה ומוות של הצמחים.
 7. עומס על התשתיות: תוספת כזו גדולה של יח"ד תגרום לעומס על התשתיות. חשמל, מים, ביוב, כבישים, חניה.
 8. התכנית לא מתחשבת בדיירי השכונה והבניה תגרום לעזיבת תושבים את השכונה ואת העיר.
 9. תוספת יח"ד תביא לשינוי דמוגרפי של השכונה. תושבים מהשכונות הערביות ירכשו דירות.
 10. בדיקה גיאולוגית וארכיאולוגית: צריך לבצע בדיקות לאיתור קברים ועתיקות לפני שמתחילים בבניה.

התנגדות מספר 4:

מאת עו"ד אילה נדמי בשם רונת ארונן

עיקרי ההתנגדויות:

- לאור כך שמדובר בשכונה הגדולה ביותר בירושלים, בה גם מתקיים מיעוט אפשרויות תעסוקה, מסחר ושירותי עירייה, חסרים בתכנית הדברים המפורטים מטה:
1. נקודת חלוקת דואר עירונית: בכל פסגת זאב קיימות 5 נקודות חלוקת דואר מלבד בניין הדואר הראשי, בנקודות החלוקה קיימים עומסים רבים.
 2. התחשבות אקולוגית וסביבתית: לאור העומסים הרבים על חברת החשמל וההתחשבות בעתיד, יש לשלב בפרויקט, פאנלים סולריים לגג המבנה וזאת בכד לאפשר חיסכון בעלות החשמל לדיירים + שסתומי בריחת מים למוני מים ומתקן למניעת אבנית בכל דירה.
 3. התחשבות בחזות ואסתטיקת השכונה: בכדי למנוע כיעור ובעיות תשתיות אבקש כי כל הצינורות והתשתיות הקשורות במבנה יבנו בתוך קירות המבנה, לרבות מטמונים למיזוג אוויר.
 4. דאגה לרווחת הדיירים בפרויקט: ועד ונציגות דיירים, התחייבות הקבלן למנות ולדאוג להכשרות מספקות של ועד בית או חברה חיצונית, לרבות התחייבות הקבלן לבצע ולהגיש 3 חוות דעת בדק בית בכל דירה. להוסיף בריכת שחיה כולל סאונות לחדר הכושר.
 5. הורדת עומסי תנועה: יש להקים יציאה תחתית (מנהרה) מאזור חניית המתחם אל מחוץ לשכונה. מאחר וזם הפרויקט טוען כי דיירי הפרויקט יעשו שימוש ברכבת הקלה, סיפוק התחייבות ואישורי עירייה להגברת תדירות הרכבת הקלה מפסגת זאב. בנוסף, נבקש מהיזם לוודא הצבת דפיברילטורים לכל אורך תחנות הרכבת.

התנגדות מספר 5:

מאת עו"ד רונת מור בשם יחיאל מנחם דוד סגל, הבית הירושלמי

עיקרי ההתנגדויות:

- לאור התנהלות ומדיניות הוועדה המקומית בתיקי רישוי אחרים ומדיניות גופי הבקרה השונים ולצורך ישימות התכנית, מבקשים מהוועדה לערוך כמה שינויים.
1. שינויים בהוראות התכנית:
 - א. גז, חשמל, מים ומתקנים טכניים:
- תותר העברת מתקנים טכניים בשטח השצ"פ.

- יותרו מתקנים טכניים תת קרקעיים שבאים לשרת את מבני המוגרים כגון מתקנים טכניים/גז/ חשמל.

ב. אשפה:

- פתרון האשפה ואופי פינוי האשפה יקבע לעת מתן היתר הבניה.
- יותר לרכס חירום/ רכב עירייה/ רכב אשפה / רכב תפעולי כגון חברת חשמל לעלות בשטחים המיועדים השצ"פ.

ג. אוורור:

- יותר למקם פתחי כניסות אוור בשטחי השצ"פ וישולב כחלק מהפיתוח.

ד. מפלסים:

- מפלס הכניסה הקובעת יקבע לעת מתן היתר הבניה.
- יותרו שתי כניסות עבור כל אחד מבנייני המגורים.
- מפלסי הפיתוח יקבעו לעת מתן היתר הבניה.

2. שינויים בתשריט ובנספח התלת מימד:

א. לשנות את התשריט ונספח התלת מימד בהתאם לפתרון עבור מתקנים טכניים.
ב. גבולות נספח התלת מימד יקבע לעת מתן היתר בניה בהתאם לפתרונות טכניים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין מצוקת חנייה ברחוב - התכנית אושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית והתכנית המצויה בתחילת רחוב דוד ניב מאפשרת חתך ראוי הכולל הסדרה של חניות מזדמנות ומדרכות רחבות.. בנוסף יש ללאפשר בהוראות התכנית הקמת 70 מקומות חניה ציבוריים
2. לקבל את ההתנגדות בעניין השכרה לטווח ארוך - יתווספו סעיפים בתקנון התכנית לעניין הדירות להשכרה שיבטיחו את קיום הדירות להשכרה ל - 20 שנה לפחות כפי שהחליטה הוועדה המקומית בהפקדה..
3. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין רעש ולכלוך בעת ביצוע בתכנית - כחלק ממסמכי התכנית הוגש נספח איכות הסביבה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המסמך מול המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות לעניין צמצום מטרדים בשלב הבניה.

4. **לקבל את ההתנגדות לבדיקה ארכיאולוגית** – שטח התכנית נמצא באתר עתיקות. יש לכלול בהוראות התכנית סעיף עתיקות כמקובל בבניה במגרשים ריקים.
5. **לדחות את ההתנגדות לעניין שקצב הבניה בשכונה אינו תואם את קצב פיתוח התשתיות והתכנית תביא לשינוי באופי השכונה:** התכנית היא אחת מתכניות האינפילים שנקבעו בתכנית המתאר לשכונה כשטחים לפיתוח עירוני כולל, הן ממוקמות לאורך צירים ראשים ומשתלבות בחלק אינטגרלי של הרקמה הבנויה של השכונה. קידום התכנית מהווה יישום של תכנית המתאר ואין בה כדי לגרום להעמסה על התשתיות או לשינוי אופייה של השכונה, יש לציין כי היקף הבניה החדשה בשכונה נמוך משמעותית משכונות אחרות ברחבי העיר
6. **לדחות את ההתנגדות בעניין שמדובר באזור עמוס מאוד מבחינה תחבורתית וכי תוספת של 520 יח"ד עלולה לייצר כאוס תחבורתי** - התכנית נבחנה ואושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית. התכנית מוצעת בכניסה לרחוב הצמוד לציר רק"ל שהוא עתיר תחבורה ציבורית. מדיניות הוועדה המחוזית ומשרד התחבורה, כפי שבאה לידי ביטוי בתכניות ובהחלטות שקודמו והתקבלו בשנים האחרונות, מכוונת באופן ברור לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית בהיקף נרחב והסתמכות עליה כמענה לצרכי התחבורה, לעיתים גם על חשבון נוחות השימוש ברכב הפרטי. מדיניות זו אינה ייחודית למחוז ירושלים ומהווה שינוי סדר עדיפויות לאומי להעדפת תחבורה מקיימת ושוויונית, יעילה ובטוחה, שאינה מזדהמת ואינה כרוכה בפיתוח על חשבון שטחים פתוחים או בהפיכת רשת הרחובות העירונית לכבישים סואנים. בשכונת פסגת זאב קיים ומתפקד הקו הראשון של הרק"ל בירושלים. קו זה התברר במרוצת תקופת הפעלתו כמוצלח ביותר. בנוסף, לאור המחסור ביח"ד בעיר וקידום תכניות להתחדשות עירונית, הוועדה המקומית רואה חשיבות ליצירת מאגר של דיור להשכרה בעיר.
7. **לדחות את ההתנגדות לעניין הגדלת צפיפות יח"ד לדונם ונפח הבינוי ביחס לתכנית המאושרת** – התכנית נבחנה תכנונית ונמצאה ראויה. מדובר בתכנית חדשה שתואמת את מדיניות הוועדה ומנצלת באופן יעיל את משאב הקרקע על ידי תוספת של יח"ד ושימושים נוספים לשכונה בקרבה גדולה לציר הרק"ל.
8. **לדחות את ההתנגדות לעניין אי התחשבות בתושבי השכונה, שינוי דמוגרפי שיגרום גם לעזיבת תושבים את העיר** – תוספת בניה ויח"ד הם חלק מהתפתחות של עיר בסדר גודל של ירושלים. שינויים דמוגרפיים שכוללים גם עזיבה של אוכלוסיות והגעה של אוכלוסיות חדשות, הם חלק מהתפתחות טבעית של השכונה והעיר. תוספת יח"ד בתכנית זו תגדיל את מלאי הדירות להשכרה לטווח ארוך ויח"ד ואף דיור מוגן, ותאפשר לאוכלוסיות הגרות בשכונה לגדול ולהמשיך לגור בשכונה בלי צורך להגר ממנה.
9. **לדחות את ההתנגדות שהוועדה המחוזית תפעל לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב, לעצירת אישור**

תכניות נוספות מלבד יוזמות להתחדשות עירונית בפסגת זאב, עד שיושלם תכנון תכנית 996140 לעיבוי ציר רק"ל ביקוטיאל אדם - אין לקשור אישור תכניות או מימושו בהתקדמות תכנון או ביצוע תשתיות תחבורה אחרות או בפיתוח כלל שכונתי של מבני ציבור או שטחים פתוחים. מדובר בתכניות נקודתיות שיועדו לפיתוח עירוני בתכניות המתאר של השכונה, הן צפויות להתממש באופן הדרגתי ולאורך שנים ואין בהן לכדי להפר את האיזון השכונתי. יש לציין כי ישום של מגרשים ריקים הוא פשוט יותר מביצוע של פרויקטים של פינוי בינו שהם מורכבים יותר.

10. לדחות את ההתנגדות לעניין שאישור כמות גדולה של יחידות דיור עלולה לשנות את האופי השקט של הרחוב - התכנית מציעה השלמה של הרקמה הבנויה בשכונה, משתלבת בה ותואמת את מדיניות הוועדה בדבר ניצול מיטבי של משאב הקרקע והמשך פיתוח השכונה על ידי תוספת יח"ד ושימושים נוספים. התכנית ממוקמת לאורך ציר תחבורה ראשי ובסמיכות לקו הרכבת הקלה ולמוקדים משמעותיים בשכונה ותורמות לפיתוחה כשכונה עירונית מעורבת שימושים. לשם מתן מענה תכנוני ראוי לצורכי השכונה והעיר, יש לאפשר המשך תכנון ופיתוח בר קיימא שמשמעו עיבוי הבינוי העירוני והגדלת הצפיפות העירונית על בסיס תשתיות קיימות ותשתית הסעת המונים בעיר.

11. לדחות את ההתנגדות לעניין חריגה בגובה המבנים - לאחר בחינה של מספר חלופות תכנון, וקבלת התייחסות המנהל הקהילתי של פסגת זאב הוצע לקדם את התכנית על פי חלופה הכוללת 3 בניינים בגובה של 22 קומות וביניהם בניינים נמוכים המגשרים על הפרשי הטופוגרפיה במגרש ומציעים בניה התומכת בכיכרות המוצעים, חלופה זו תאפשר הגדלה משמעותית של השטחים הציבוריים לטובת כל תושבי הרחוב.

12. לדחות את ההתנגדות שהבינוי המוצע מסתיר את הנוף, שמש, כווני אוויר, לבנייני המגורים הקיימים ופוגע בריאה הירוקה ובעצים לשימור - התכנית היא אחת מתכניות האינפילים שנקבעו בתכנית המתאר לשכונה כשטחים לפיתוח עירוני כולל ומציעה השלמה של הרקמה הבנויה בשכונה. הבינוי המוצע נבחן ונמצא ראוי מבחינה תכנונית. התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח בהמשך לשני שצ"פים מאושרים מצפון ומדרום לשטח התכנית. שטח זה יכלול שטחים מגוונים ונטועים. התכנית מסמנת כחמישה עצים לכריתה, ושבעה עצים לשימור בצמוד לגבול התכנית המזרחי. בשלביות הביצוע נקבע שתנאי להיתר ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כשצ"פ וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, הכולל מילוי אדמה גננית באזורי גינות מעל גג החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. לרבות נטיעת עצים בוגרים, לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על-קרקעי לרבות חובת נטיעת עץ בוגר חלופי תמורת כל עץ בוגר המוצע בתכנית לעקירה לאישור מהנדס העיר, או מי מטעמו. תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים, יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.

13. **לדחות את ההתנגדות לעניין שינוי פרוגרמה מדיור מוגן וסתירת רוח רעיון האינפילים ח.**, התכנית אינה מבטלת את השימוש לדיר מוגן ואף מחייבת כי היקף הדיר המוגן לא יפחת מ 20% לפחות אחוז מיחידות הדיר.
14. **לדחות את ההתנגדות לעניין קביעת פרוגרמה לשטחי ציבור – במסמכי התכנית הוטמעו דרישות של המחלקה למדיניות התכנון להפרשות לצרכי ציבור בשטח בנוי עבור שימוש לקהילה / חברה / ורווחה, בית כנסת, מקבץ 3 כיתות מעונות יום, 3 כיתות גן ילדים ו שתי דירות קלט לעולים.**
15. **לדחות את ההתנגדות לביצוע רישום תלת מימדי של בעלות על הפרשות מבונות לצרכי ציבור, השטחים הציבוריים הבנויים במבנה ירשמו בתקנון בית משותף בהתאם לחוק.**
16. **לדחות את ההתנגדות לעניין קביעת גינת משחקים בשטחי השצ"פ - התכנית מגדירה בין השימושים לשצ"פ גם מתקני משחקים.**
17. **לדחות את ההתנגדות לעניין היעדר תשתיות ומחסור בצרכי ציבור בשכונה – בנוסף לשימושים לצרכי ציבור שהוגדרו בתכנית בהתאם לדרישה להפרשות לצרכי ציבור של המחלקה למדיניות התכנון כתוצאה מתוספת יח"ד המוצעת בתכנית, התכנית ממוקמת בסמוך למקבץ מוסדות ציבור, מרכז החיים של השכונה, הכולל: מתנ"ס, היכל תרבות, קאנטרי, מרכז ספורט, מועדון נוער, בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום ועוד.**
18. **לדחות את ההתנגדות לעניין שאין צורך במרכז מסחרי נוסף בשכונה - התכנית קובעת מסגרת תכנונית לשטחי מסחר ותעסוקה ושטחים לצרכי ציבור במיקום מרכזי בשכונה ובסמוך לתוואי רכבת קלה.**
19. **לדחות את ההתנגדות לעניין מתן הגדרה בתקנון שהדיר המוגן יהיה יוקרתי ולא ציבורי - אין אפשרות לקבוע זאת במסגרת תכנית בניין עיר.**
20. **לדחות את ההתנגדות לעניינים הבאים: מחסור בנקודות חלוקת דואר ייעודית, התחשבות אקולוגית וסביבתית (התקנת פאנלים סולריים ושסתומי בריחת מים), התחשבות בחזות ואסתטיקת השכונה, דאגה לרווחת הדיירים בפרויקט, הגברת תדירות הרכבת הקלה - נושאים אלו אינם קשורים להוראות שניתן לשלב התב"ע.**
21. **לדחות את ההתנגדות לעניין גביית היטל השבחה מהבניינים הסמוכים – דירי הבניינים הסמוכים לא נדרשים בתשלום היטל השבחה והיטלי סלילה כתוצאה מאישור התכנית.**
22. **לדחות את ההתנגדות לעניין צמצום שטח השצ"פ בתכנית 317149 – שטח התכנית צומצם ביחס לתכנית 317149 באופן שהוצאו ממנו רוב השטחים המאושרים כשטח ציבורי פתוח ואינה משנה את היעוד בהם. בנוסף, התכנית מפרישה שטח נוסף עבור שצ"פ, ובצורה זו מגדילה בפועל את השטחים המאושרים לשצ"פ. במסגרת הנספח הנופי (נספח מס' 4) המצורף למסמכי התכנית, מוצג תכנון של שצ"פ המשכי בתחום התכנית ובשטחים הגובלים בה מצפון, דרום**

ומערב. נספח זה מהווה נספח רקע ואינו מחייב.

23. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול וסתירה לתכנית 317149 -מדובר בתכנית חדשה, אשר מבטלת את התכנית הקודמת וקובעת יעודים, שימושים זכויות והוראות בניה כחלק מהליך תכנוני בהתאם לחוק התו"ב.

24. לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת שימושים וביטול דיור מוגן ומיצוי תוקף תכנית 317149 – התכנית אינה מבטלת את השימוש המאושר לדיור מוגן בתכנית 317149, אלא קובעת שימושים נוספים לדיור להשכרה לטווח ארוך ומגורים, שהם שימושים נדרשים לעיר מתפתחת כירושלים. כמו כן, זמן משוער לביצוע התכנית אינו סעיף מחייב, ומשמעותו הערכה בלבד של זמן למימוש התכנית. משתאושר במקום תכנית חדשה, סעיף זה לא יהיה רלוונטי.

25. לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת שטחי בניה מכוח סעיף 14 לתיקון 101 לחוק התו"ב – סעיף 62א(א)14 קובע היקף תוספת שטחי בניה בסמכות הועדה המקומית. התכנית המוצעת הינה בסמכות הועדה המחוזית ואין רלוונטיות לסעיף זה.

26. לדחות את ההתנגדות לעניין ירידת ערך הנכסים, התכנית המוצעת תואמת למדיניות התכנית והוועדה סבורה כי היא ראויה, ניתן להגיש תביעות לפי סעיף 197 על ירידת ערך בהתאם להוראות החוק.

27. לדחות את ההתנגדות העצמית לשינויים בהוראות התכנית לעניין: הוספה של שימושים בשצ"פ – העברת מתקנים טכניים, פתחי כניסות אוויר בשטחי השצ"פ, קביעת מפלס הכניסה לעת מתן היתר הבניה, שינוי גבולות תשריט ונספח תלת מימד לעת היתר בניה, קביעת פתרון אשפה לעת מתן היתר הבניה – לא יותר מיקום חדרי שנאים והעברת מתקנים טכניים בשטחים המיועדים לשצ"פ. המתחם נשען על דרכים קיימות, ולכן יש לקבוע אל מפלס הכניסה כעת, ובהתאם למפלס רחוב דוד ניב. תיקבע גמישות של 0.50 מ', בהתאם למקובל. גבולות נספח התלת מימד יקבעו במסמכי התכנית באופן מחייב ובתיאום עם אגף נכסי העירייה, ויהיו תנאי למתן תוקף. פתרון האשפה יתואם מול אגף תברואה ויהיה תנאי למתן תוקף.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין		28/08/24	

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1179316
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אחוזת פרי חדש בע"מ
עורך התכנית:	סטודיו 02a עומר בר עמית מנדלקרן אדריכלים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/05/2023
כתובת	ישעיהו 13, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
	30	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמה של מבנים חדשים למגורים ומסחר במתחם לשימור, כמפורט:

1. שינוי ייעוד מ- אזור מגורים 4 ל- מגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ.
2. קביעת סך שטחי הבניה בתכנית ל- 27,025 מ"ר מתוכם- 14,460 מ"ר עיקרי ו- 4255 מ"ר שרות- (18,715 מ"ר מירבי).
3. קביעת שימושים למסחר, תעסוקה מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת שטחי בניה עבור כל שימוש ובכל תא שטח כמפורט:
מגורים ד- (718% בניה מרביים)
- בתא שטח 1 - (שטח מגרש 1,063 מ"ר)
• למגורים- 6,300 מרבי, 4,800 מ"ר עיקרי+ 1,500 מ"ר שרות.
• למסחר ותעסוקה- 760 מ"ר עיקרי
- בתא שטח 2 - (שטח מגרש 757 מ"ר)
• למגורים- 5,850 מרבי, 4,200 מ"ר עיקרי+ 1,650 מ"ר שרות.
- בתא שטח 3 - (שטח מגרש 672 מ"ר)
• למגורים- 5,000 מרבי, 4,100 מ"ר עיקרי+ 900 מ"ר שרות.
מבנים ומוסדות ציבור (שטח מגרש 1,800 מ"ר) תא שטח 4- 805 מ"ר- 600 מ"ר עיקרי+ 205 מ"ר שרות.
5. הגדלת גובה הבינוי מ- ל- 11 קומות מעל כניסה קובעת.
6. הקטנת מספר יח"ד מ- 94 ל- 83. משטח ממוצע מאושר של 45 מ"ר לשטח ממוצע של 170 מ"ר)
7. קביעת קווי בניין

8. קביעת הוראות שימור לשני המבנים הקיימים במתחם.
9. קביעת חזית מסחרית כלפיי רחוב פרי חדש.
10. קביעת בינוי עבור 3 מבני מגורים.
11. קביעת הוראות שימור
12. קביעת תנאי להיתר
13. קביעת הוראות לגבי עצים.
14. גודל ממוצע של יח"ד – (עיקרי+ ממ"ד- 12 מ"ר ברוטו)- 170 מ"ר.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/07/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, החליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. גבול התכנית יהא בהתאם לגבול שהוגש לתנאי סף. 2. גובה הבינוי יקבע ל- 8 קומות. יצוין כי החריגה לעניין גובה הבינוי מתבנית הבנייה כפי שאושרה במע"ר צפון (עד 6 קומות בציר ישעיהו) מתאפשרת מאחר ומדובר במבנה לצרכי ציבור ובשל תרומתה של התכנית ליצירת שטחים פתוחים נרחבים. התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים עבור מוסד לצרכי ציבור בשטח משמעותי של התכנית. 3. עוד יצוין כי במדיניות תכנית האב למע"ר צפון נקבע כי בתכניות אשר מציעות מבנים לצרכי ציבור ניתן יהיה לחרוג מגובה הבינוי כפי שנקבע בתכנית האב. 4. יקבעו במסמכי התכנית הוראות שימור מפורטות לעניין מבנים לשימור בהתאם לנקבע בתכנית אתרים ומונומנטים לשימור(אל גע וללא תוספות) יתווספו לעניין זה להוראות התכנית סעיפי שימור, גם בנוגע לשילוב בורות המים בבינוי המוצע, בתיאום עם לשכת התכנון. 5. יקבע קו בניין ניפרד לכל בניין ובניין וקו בניין ניפרד למרפסות. יודגש בזה כי מרחק בין המרפסות לא יקטן מ5 מטר. 6. השטח שנקבע ביעוד שטח פרטי פתוח ישונה לשצ"פ ויקבעו בגינו הוראות תלת מימד. 7. יקבע בנוגע לתא שטח 5 הוראות פיתוח המבטיחות כי רחוב חגיז משה, ורח' חפץ חיים יהיו מפולסים ונגישים ללא מדרגות ורציפים עם תא שטח 5. דגש מיוחד יעשה על יצירת רציף נהיר ומזמין בין רחוב חפץ חיים ורחוב ישעיהו פרס דרך תא שטח 5 במידת.

הצורך על מנת לאפשר פילוס של צירים אלה יש לשנות את תצורת הכניסה לחניון.

8. יקבעו הוראות פיתוח מפורטות בתאום עם לשכת התכנון לעניין סעיפים אלו והם יעוגנו

בסטייה ניכרת.

9. רוחב המדרכות כלפי רחובות ישעיהו, דוד ילין ופרי חדש לא יקטנו 3 מטר רוחב. יש

להגדיל במידת צורך את זכות הדרך בהתאם, לרבות העתקת קירות/ חומות / שערים

היסטוריים.

10. המרווח בין גבול התכנית לקווי בניין במערב של תא שטח 1 יקבע ביעוד שצ"פ ויצורף

לתא שטח 5

11. בתא שטח 4 יקבע זיקת הנאה זיקת הנאה ברוחב כ 4 מטר לפחות בין מבנים לשימור,

תכנית פיתוח תציעה רציפות של זיקת הנאה לתא שטח 5 ולרחובות חגיז, חפץ חיים.

12. המיקום העקרוני של המסחר בתכנית יהיה מחייב ויעוגן בסטייה ניכרת.

הפרשות לצורכי ציבור :

13. בהתאם להמלצה הועדה המקומית יש לקבוע הפרשה מבונה של מעון יום – 3 כיתות.

גודל השטח המבונה 440 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 305 מ"ר.

14. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור של עיריית

ירושלים

15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין הוראות שימור, קווי בניין, גובה

ומספר קומות.

16. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר הוראות תמ"א/1.

17. יש לקבל חוות דעת פקיד היערות בדבר עצים לשימור ונטיעת עצים בוגרים בתחום

התכנית.

18. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים עץ בוגר לכל 50 מטר של השצ"פ

המוצע ו כל 7 מטר לעורך המדרכות המצרניות. 19. שלבי ביצוע – הינף אחד. תנאי להיתר ראשון הגשת תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים לרבות זיקת הנאה, תנאי לאיכלוס ביצוע בפועל עבודות הפיתוח. 20. מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה. 21. עריכת התכנית ותיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 23. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום המגרש ובחלקות הסמוכות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הועדה מחליטה כי גובה הבינוי בכל המתחם המוצע יהיה 8 קומות רוחב הרחובות המקיפים - יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב דוד ילין ורחוב פרי חדש כך שיאפשר תנועה ומדרכות רחבות ותקניות וזאת מאחר והגדרות ההסטוריים במקטעים אלו נהרסו. תשריט מצב מוצע גרסא 8 שמופיע במבא"ת, מוציא את שטח המבנים לשימור מתחום התכנית, וזאת ללא הלימה להוראות התכנית הכוללות התייחסות לשטח זה. יש לתקן את מסמכי התכנית כך שהמתחם כולו יכלל בתחום התכנית, כפי שהוצג בתשריט שעמד בתנאי סף – גרסא 7, לרבות ייעוד הקרקע המוצעים בו. לפי ה-gis נראה כי רחוב פרי חדש, מצפון לגבול התכנית, מיעד למגורים. יש לבחון נושא זה עם מחלקת מידע תכנוני, ככל וזה המצב, יש להגדיל את הקו הכחול כך שיכלול את רחוב פרי חדש לצורך הסדרתו הסטטוטורית כדרך, בהתאם לקיים בפועל. לאור השטחים המוצעים וקיימים לצורכי ציבור, דרכים ומבנים ומוסדות ציבור, וכן הפרשות בנויות שנדרשות, התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה. יש לתאם את	12/07/2023

התכנית עם מחלקת נכסים ומחלקת היטלי השבחה. השטחים העירוניים ירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת האיחוד והחלוקה.

לא תותר חניה תחת השצ"פ, זאת לאור הקרבה למבנים לשימור והעצים הבוגרים לשימור.

יש לשנות את ייעוד הקרקע משפ"פ לשבילים, יש לתקן את מסמכי התכנית כך שיציגו שטח זה כפנוי מבינוי, ללא חצרות פרטיות או כניסה של רכב למתחם, וזאת על מנת לאפשר קישוריות מיטבית בין הרחובות המקיפים לתכנית ובתוך התכנית עצמה, וגם לאפשר העצמה של הבניינים המיועדים לשימור,

כך ניתן יהיה לחוות את המבנים ההיסטוריים הייחודיים מזוויות נוספות. רוחב השבילים שבין הבניינים לא יפחת מ- 3 מ'.

ניתן להציע חניה תחת השבילים - ברישום תלת מימדי שיתואם עם אגף נכסים. יש לקבוע עומק אדמה גננית שיעמוד על 1.5 מ' באופן שיתאפשרו נטיעות ופיתוח.

קווי בניין - כלפי צפון רחוב פרי חדש- קו בניין 0 (לאור העובדה שלא קיימת גדר לשימור), כלפי סמטת כהן אפרים יקבע קו בניין של 3 מ' (יודגש כי בדופן זו קיימת החומה לשימור ויש לשמור ממנה מרחק הולם למעבר), כלפי ישעיהו/ פרי חדש- קו בניין 0, כלפי דרום דוד ילין- קו בניין של 0 בהתאם לבינוי הקיים ברחוב. כלפי פנים המתחם יקבע קו בניין של 3 מ'. הבינוי כולו לרבות מרפסות יוצע בתחום קווי הבניין.

הפרשות לצורכי ציבור :

יש לקבוע בהפרשה מבונה מעון יום – 3 כיתות. גודל השטח המבונה 440 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 305 מ"ר. יש להציג גישה מוטריית נפרדת למטבח בישול של מעון היום, בכפוף לפרוגרמה למעונות יום.

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

יח"ד - התכנית מציעה 83 יח"ד כאשר גודל ממוצע ליח"ד (כולל ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ברוטו)- עומד על 170 מ"ר. מדובר על ממוצע גדול מנהוג בעיר, יש לצמצם את גודל ממוצע של יח"ד ל- 100 מ"ר מרבי.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי 20% מיח"ד יהיו יח"ד בגודל של עד 80 מ"ר עיקרי + שרות.

תותר הצמדת דיוריות לכ- 20% ממספר הדירות המוצע.

בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה, עוד יצויין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנועה וחניה-

יש לצמצם את הכניסה לחניה לכל התכנית לכניסה אחת בלבד, מרחוב פרי חדש ולא דוד ילין שהינו רחוב צר. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם- סעיפים 4.1.2 ג

לאור הקרבה לרק"ל ניתן לפטור שימושים שאינם למגורים מתקן חניה.

יש להציג מפרצי העלאה והורדה עבור השימושים הציבוריים.

להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה בתוך המגרש בהתאם לתקן התקף בתאום אגף תוש"ה.

חניה תוצע בתת הקרקע במלואה, תקבע על כך סטיה נכרת.

התייחסות להוראות התכנית :

יש תקן את סעיף 4.1.2 א 6- לא תותר תכנית בניה של 100% תת קרקעית באופן כללי יש להותיר שטחים לחלחול. יש לקבוע בהוראות התכנית תכנית מקסימלית של 80%, עם זאת לאור השצ"פ המוצע, ניתן כי תכנית כל תא שטח המיועד למגורים תהיה 100% תת קרקעית.

יש לתקן את סעיף, 4.1.2 א 12 ולקבוע כי לא תותר הקמת חדרי שנים בתחום שצ"פ או שטח חום או דרכים אלא רק בתת הקרקע בשטח הסחיר. תקבע על כך סטיה נכרת.

לתקן סעיף 4.1.2 ו 3- גובה היציאה מהגג יהיה המינימלי שהתקנות מאפשרות.

יש להשלים חו"ד איכות סביבה כתנאי להפקדה, ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית.

תכנון - יש להוריד את מפלס הקרקע כך שהמבנה לשימור יהיה גלוי כולו מעל הקרקע. (חתך 3-3)

מסחר- מוצעת חזית מסחרית כלפי רחוב פרי חדש. יש לתכנן את החזית כך שתיווצר דופן מסחרית בקו בניין אפס כלפי הרחוב ובממשק מיטבי לרחוב, קו אפס ייקבע לאחר הרחבת הדרך, כאמור בדופן זו כבר לא קיימת החומה לשימור.

מסחר יוצע רק בקומת הקרקע במפלס הרחוב. יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים למסחר בהתאם.

יש לחלק את המסחר לחנויות בשטח של עד כ- 100 מ"ר כל אחת, על מנת לקבל מסחר בקנה מידה שכונתי.

התכנית מציעה בינוי מאסיבי של עמודים וקורות, אמנם נספח הבנוי והעיצוב הינו מנחה אך הבינוי המוצע אינו מתחשב באופי הסביבה המקיפה, נדרש לתאם תכנון עם מחלקת שימור ואדריכל העיר כתנאי הוצאת היתר הבניה.

32. שימור : כל סוגיות השימור לא יהיו בהתנייה להקמת הבינוי החדש המוצע אלא רק לגביי המבנים המיועדים לשימור. יודגש כי ככל ותוצע חפירה נוספת או קרבה ליסודות הבניינים לשימור יידרש אישור מהנדס שימור, בתאום מחלקת שימור.

יש לאפשר פתחים בגדר ההיסטורית אך ככל הניתן להשען על הפתחים הקיימים וזאת על מנת לאפשר תכנון שבילים וגישה לשצ"פ.

מעבר ציבורי : יש להציע שביל/שצ"פ להולכי רגל העובר בין המבנים ההיסטוריים לשימור בציר מזרח מערב. כך גם תשתפר הקישוריות להולכי רגל ותיווצר עירוניות טובה יותר וגם ניתן יהיה לחוות את המבנים ההיסטוריים הייחודיים מזוויות נוספות.

תנאים להיתר למבנים לשימור יקבעו כאשר תוגש תכנית מפורטת למבנים אלה.
כללי:

לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת

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

לא יוצעו גדרות כלפיי המרחבים הציבוריים המקיפים או הצמדת חצרות כלפיי מרחבים ציבוריים- תקבע על כך סטייה נכרת. יש לתקן את סעיף 4.1.2 א 13.

תברואה- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה.

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

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

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

יש להטמיע הוראות להפקעה ורישום, בתאום אגף נכסים.

תוקף התכנית יהא ל-5 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה, לא יינתן היתר בניה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל. המצב התכנוני המאושר יחזור כפי שהיה לפני אישור התכנית בנדון.

תנאי להיתר בניה יהא אישור תצ"ר.

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהיה הגשת תכנית פיתוח לשבילים ולשצ"פ לאישור אגף שפ"ע, תנאי לטופס 4 יהיה הקמתם בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

יש לתאם את השימושים המוצעים עם המחלקה לאיכות הסביבה, כתנאי להפקדה.

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

יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו

יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון מעל החניון התת קרקעי, של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.

יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לקיים בפועל, בעיקר בהתייחס לחומה

הקיימת. 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. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.	
החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, החליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. גבול התכנית יהא בהתאם לגבול שהוגש לתנאי סף. 2. גובה הבינוי יקבע ל- 8 קומות. יצוין כי החריגה לעניין גובה הבינוי מתבנית הבנייה כפי שאושרה במע"ר צפון (עד 6 קומות בציר ישעיהו) מתאפשרת מאחר ומדובר במבנה לצרכי ציבור ובשל תרומתה של התכנית ליצירת שטחים פתוחים נרחבים. התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים עבור מוסד לצרכי ציבור בשטח משמעותי של התכנית. 3. עוד יצוין כי במדיניות תכנית האב למע"ר צפון נקבע כי בתכניות אשר מציעות מבנים לצרכי ציבור ניתן יהיה לחרוג מגובה הבינוי כפי שנקבע בתכנית האב. 4. יקבעו במסמכי התכנית הוראות שימור מפורטות לעניין מבנים לשימור בהתאם לנקבע בתכנית אתרים ומונומנטים לשימור(אל גע וללא תוספות) יתווספו לעניין זה להוראות התכנית סעיפי שימור, גם בנוגע לשילוב בורות המים בבינוי המוצע, בתיאום עם לשכת	

התכנון. 5. יקבע קו בניין ניפרד לכל בניין ובניין וקו בניין ניפרד למרפסות. יודגש בזה כי מרחק בין המרפסות לא יקטן מ-5 מטר. 6. השטח שנקבע ביעוד שטח פרטי פתוח ישונה לשצ"פ ויקבעו בגינו הוראות תלת מימד. 7. יקבע בנוגע לתא שטח 5 הוראות פיתוח המבטיחות כי רחוב חגיז משה, ורח' חפץ חיים יהיו מפולסים ונגישים ללא מדרגות ורציפים עם תא שטח 5. דגש מיוחד יעשה על יצירת רציף נהיר ומזמין בין רחוב חפץ חיים ורחוב ישעיהו פרס דרך תא שטח 5 במידת. הצורך על מנת לאפשר פילוס של צירים אלה יש לשנות את תצורת הכניסה לחניון. 8. יקבעו הוראות פיתוח מפורטות בתאום עם לשכת התכנון לעניין סעיפים אלו והם יעוגנו בסטייה ניכרת. 9. רוחב המדרכות כלפי רחובות ישעיהו, דוד ילין ופרי חדש לא יקטנו 3 מטר רוחב. יש להגדיל במידת צורך את זכות הדרך בהתאם, לרבות העתקת קירות/ חומות / שערים היסטוריים. 10. המרווח בין גבול התכנית לקווי בניין במערב של תא שטח 1 יקבע ביעוד שצ"פ ויצורף לתא שטח 5 11. בתא שטח 4 יקבע זיקת הנאה זיקת הנאה ברוחב כ-4 מטר לפחות בין מבנים לשימור, תכנית פיתוח תציעה רציפות של זיקת הנאה לתא שטח 5 ולרחובות חגיז, חפץ חיים. 12. המיקום העקרוני של המסחר בתכנית יהיה מחייב ויעוגן בסטייה ניכרת. הפרשות לצורכי ציבור : 13. בהתאם להמלצה הועדה המקומית יש לקבוע הפרשה מבונה של מעון יום – 3 כיתות. גודל השטח המבונה 440 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 305 מ"ר. 14. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור	

של עירית	
ירושלים	
15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין הוראות שימור, קווי בניין, גובה	
ומספר קומות.	
16. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר הוראות תמ"א/1.	
17. יש לקבל חוות דעת פקיד היערוך בדבר עצים לשימור ונטיעת עצים בוגרים בתחום	
התכנית.	
18. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים עץ בוגר לכל 50 מטר של השצ"פ	
המוצע ו כל 7 מטר לעורך המדרכות המצרניות.	
19. שלבי ביצוע – הינף אחד. תנאי להיתר ראשון הגשת תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים	
לרבות זיקת הנאה, תנאי לאיכלוס ביצוע בפועל עבודות הפיתוח.	
20. מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.	
21. עריכת התכנית ותיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.	
22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של	
הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב	
שיפוי לוועדה המקומית.	
23. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר	
הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום	
המגרש ובחלקות הסמוכות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית והוחלט להפקיד את התכנית.

בין החלטות הוועדות הייתה גם החלטה שהקווי הכחול של התכנית יכלול את כל חלקה 30 וייקבע את הייעוד של

שני הבניינים הקיימים כשטח לצורכי ציבור.

התכנית שהעמדה בתנאי סף הבטיחה את שימור הבניינים באופן מלא וללא תוספות בנייה .

בהמשך להחלטת הוועדה ומספר פגישות בנושא פנה היזם ליו"ר הוועדה המקומית וללשכת התכנון המחוזית בבקשה לשנות את ההחלטות בעניין התכנית מכיוון שהבעלים של הבניינים לשימור אינם מעוניינים להיכלל בתכנית ולכן מבקשים לצמצם את הקוון הכחול ולא לכלול אותם בתכנית:

אנחנו פונים לאחר הסכמה עקרונית של הוועדה המחוזית לבקשתנו לתיקון הקו הכחול של תכנית מס' 101-1179316 - מתחם למל, בהתנייה כי הוועדה המקומית תסכים לכך.

המדובר בחלקה 30 אשר נמצאת בשני בעלויות שונות, שטח המגורים (השטח החפור) בבעלות חב' אחוזת פרי חדש, שטח המבנים לשימור בבעלות הקדש עץ חיים.

החלוקה היא משפטית, מוחלטת, מעוגנת בהסכמים שנדרשו ואושרו ע"י בית המשפט ובית הדין להקדשות.

התכנית הוגשה על ידינו כך שהקו הכחול הוא רק על שטח המגורים, הוועדה קיבלה החלטה להרחיב את הקו הכחול כך שיכלול גם את המבנים לשימור, אך דא עקא ששטח זה אינו בבעלותנו באופן מוחלט, כאמור לעיל.

ניהלנו מו"מ ארוך ומייגע עם ההקדש, תוך מתן הצעות מפליגות, כפי שהצגנו אף בפניכם במהלך הדרך, אך לצערנו קיבלנו מכתב מנאמן ההקדש בו סירוב מוחלט לכל הצעה שהיא,

העולה מהדברים, כי ההקדש אינו רוצה לבצע עסקאות ויזמויות שונות מכל סוג שהוא.

לכך, אנו חוזרים בבקשה לאפשר לנו את קידום התכנית, לטובת פיתוח מתחם מרכזי זה בעיר, ללא תלות בגורמים המתנגדים לכל יוזמה שהיא,

אנו משקיעים מחשבה רבה ובכוונתנו להמשיך ולהשקיע הון רב בהוצאה לפועל של פרויקט אשר ירים את קרנה של העיר, מהבור העמוק החפור כיום לאיגרא רמה שהעיר תתכבד בה.

מצורף התשריט כפי שהוגש על ידינו.

בנוסף, נדרשת הפרשה בתכנית לטובת מעון יום בשטח מבונה 440 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 305 מ"ר, איננו מערערים על היקף ההפרשה מבחינה כספית, (על אף שהיא בנוסף לשצ"פ ענק אותו אנו מפרישים).

אך תכנונית המגרש אינו מאפשר הפרשת חצרות בהיקף הנ"ל ודאי לא באופן רציף,

נבקש לאפשר גמישות תכנונית, במטרות ההפרשה, בדגש על נושא החצרות

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

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

3. הוועדה המקומית והוועדה המחוזית אישרו חריגה במספר הקומות המוצע באזור זה מ 6 קומות ל 8 קומות לאור התרומה המשמעותית של התכנית לשטחים לצורכי ציבור ושימור הבניינים הקיימים ויצירת שטחים ציבוריים משמעותיים בתחום התכנית.
4. החלטת הוועדה המחוזית קבעה:
 - א. גבול התכנית יהא בהתאם לגבול שהוגש לתנאי סף.
 - ב. גובה הבינוי יקבע ל- 8 קומות. יצוין כי החריגה לעניין גובה הבינוי מתבנית הבנייה כפי שאושרה במע"ר צפון (עד 6 קומות בציר ישעיהו) מתאפשרת מאחר ומדובר במבנה לצרכי ציבור ובשל תרומתה של התכנית ליצירת שטחים פתוחים נרחבים.
התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים עבור מוסד לצרכי ציבור בשטח משמעותי של התכנית.
 - ג. עוד יצוין כי במדיניות תכנית האב למע"ר צפון נקבע כי בתכניות אשר מציעות מבנים לצרכי ציבור ניתן יהיה לחרוג מגובה הבינוי כפי שנקבע בתכנית האב.
 - ד. יקבעו במסמכי התכנית הוראות שימור מפורטות לעניין מבנים לשימור בהתאם לנקבע בתכנית אתרים ומונומנטים לשימור(אל גע וללא תוספות) יתווספו לעניין זה להוראות התכנית סעיפי שימור, גם בנוגע לשילוב בורות המים בבינוי המוצע, בתיאום עם לשכת התכנון.
5. הבקשה לצמצום של הקו הכחול והוצאת הבניינים לשימור מתחום התכנית מסיבות קנייניות מונעת את שימור הבניינים, מונעת את קביעת ייעוד הקרקע שלהם לצורכי ציבור ופוגעת בשטחים הציבוריים הפתוחים והרשת המעברים שהוצאו בתכנית ולכן שומטת את הקרקע מההחלטה לאפשר תוספת של 2 קומות במבנים המוצעים.
6. לאור העובדה שלא ניתן מבחינה קניינית לכלול בקו הכחול את כל החלקה יש לתקן את התכנית ולצמצם את הקו הכחול כפי שמוצע בתכנית המתקנת.
7. לאור צמצום הקו הכחול והפחתה משמעותית של השטחים לצורכי ציבור יש להקטין את מספר הקומות המוצע בתכנית לשש קומות בהתאם למדיניות בסביבה.
8. לחילופין יש להגדיל בצורה משמעותית את ההפרשה לצורכי ציבור כפי שנקבע בתכנית מספר 1008911 ברחוב מלכי ישראל ולקבוע כי:
 - א. יקבע בהוראות התוכנית ובנספחי הבינוי הפרשת שטח בנוי של קומה מלאה בבניינים המוצעים עבור שימושים ציבוריים לחינוך בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.
 - ב. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירת השטחים המבונים לצרכי ציבור בתחום התוכנית ע"ש עיריית ירושלים.
 - ג. הפרשה ציבורית בהיקף כזה מצדיקה את החריגה במספר הקומות ל 8 קומות בהתאם למדיניות של ע"ר צפון המאפשרת חריגה במספר הקומות בתמורה להפרשה ציבורית משמעותית.
 9. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	973958
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	כהן אריאל
עורך התכנית:	פייגין יהודה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/03/2022
כתובת	עמק רפאים 6, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30197	212	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2023	החלטה: הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית, ושמעה את עורכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית וכן קיבלה את חוות דעת יועצת השימור של הוועדה, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. הוועדה בחנה את נפחי הבינוי המוצעים בתכנית בהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב למושבות אשר סימנה את המגרש לאזור ליבה בו ניתן להציע היקפי בינוי בהתאם לתכניות המאושרות. 2. יצויין כי מדיניות הוועדה היא לעודד שימושים ותוספת זכויות עבור אכסון מלונאי וזאת ביחוד במבנים לשימור אשר לגבם תכנית מתאר 2000 קבעה כי ניתן לשקול לסטות מטבלת הזכויות והוראות הבניה. בהתייחס לתכנית דנן, הוועדה סבורה כי מיקום המגרש הייחודי וכן ערכי המבנה לשימור מייצרים הזדמנות לשימוש המבנה ההיסטורי למלונאות וכן להנגשתו לציבור. בהתאם לכך, הוועדה מקבלת את שינוי היעוד למגורים ותיירות ותוספת זכויות הבניה עבור שימוש למלונאות. 3. זכויות הבניה למגורים יהיו עד 2100 מ"ר עיקרי+שירות למגורים. זאת בהתייחס לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכניות המאושרות והקלות בגינם. 4. בהתייחס לחלופות הבינוי אשר הוצגו ללשכת התכנון וכן למח' תכנון עיר הוועדה סבורה כי יש עדיפות לחלופה הממקמת את האגף החדש למגורים בנסיגה של כ-6.5 מ' ביחס לחזית המבנה לשימור, בגובה של 6 קומות. הוועדה סבורה זו כי חלופה זו מאפשרת ניצפות מרחוב עמק רפאים כלפי המבנה לשימור. עם זאת, תבחן בתיאום יועצת השימור של הוועדה האפשרות לקבוע נסיגה נוספת של האגף החדש כנגד תוספת קומות של עד 2 קומות באגף האחורי המוצע במסגרת הזכויות כאמור. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. 5. בנוסף, קובעת הוועדה את ההוראות הבאות ביחס לאגף החדש המוצע: · הבינוי המוצע יוצמד בקו 0 למבנה לשימור וכן קו 0 כלפי החזית הדרום-מזרחית בכפוף להבטחת מדרכה של לפחות 2 מ', קו בניין צפון-מזרחי 3 מ'. · תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה לרבות לעניין תקן החניה. ככל ותקן החניה יופחת יש להציע תכנית מצומצמת המאפשרת שמירה על העצים הבוגרים כלפי רחוב עמק רפאים. 6. בהתייחס למבנה לשימור בשימוש מלונאות קובעת הוועדה את ההנחיות הבאות:

· תותר הרחבת הבינוי בחלקו האחורי של הבניין לשימור עד 3 מ' מקו מגרש אחורי צפון-מערבי בתיאום יועצת השימור. יותר שימוש בגג המבנה ההיסטורי. · התכנית תכלול הוראות מחייבות בדבר שימור מלא של המבנה ההיסטורי והשמשותו כאזור הפתוח לציבור בקומת הקרקע (מסחר, לובי) בתיאום לשכת התכנון ויועצת השימור של הוועדה. · קו הבניין למבנה ההיסטורי יעקוב אחר קונטור המבנה לשימור והתוספת המוצעת בחזית הצפון-מזרחית. 7. בהתאם לכך, ועל מנת להבטיח את שימוש המבנה למלונאות בהתאם למוצע בתכנית יקבע בהוראות התכנית כי השימוש למלונאות במבנה ההיסטורי יהיה מחייב. מסמכי התכנית יתקנו בתיאום לשכת התכנון. 8. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה של 50 מ"ר באגף החדש בקומת הקרקע עבור מרכז מבקרים ומולטימדיה/מרכז מורשת מושבה/מרכז הסברה. 9. יוטמעו הערות יועצת השימור לרבות לעניין פיתוח השטח ושימור פנים המבנה בתיאום לשכת התכנון. 10. תנאי להפקדה יהא תיאום עם משרד התיירות. 11. יוספו סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי, מספר קומות, נסיגות, שימור, שימושים ומיקומם. 12. תיקונים טכניים יבוצעו בתיאום עם לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. 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 16. את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	
החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	27/11/2022
ירד מסדר היום.	18/09/2022
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	08/08/2022

בהמשך לתיאומי התכנון והסיכומים שנערכו בעניין קידום תכנון בשטח התכנית, ובהתייחס לתכנית האב למושבות אשר סימנה את המגרש כאזור ליבה, ובהתחשב בכך שהמבנה לשימור אשר הינו ייחודי ובמיקום אסטרטגי מיועד היום למגורים, מקובלת חלופת התכנון המציעה את שינוי ייעוד למגורים ומלונאות הסבת המבנה לשימור למבנה מלונאי אשר הינו שימוש סמי ציבורי ובכך חושפת את המבנה לשימור לציבור הרחב והקמה של מבנה מגורים בשטח המגרש הפנוי מבינוי מדרום המהווה שטח השלמה למגרש כפי שנקבע תכנית 3599א- עומריה.

החלופה התכנונית שעמדה בתנאי סף לא מקובלת וזאת כיוון שמציעה בניה עד קו 0 לעמק רפאים ובכך למעשה מסתירה את המבנה לשימור, נבחנו מס' חלופות בינוי של נסיגת המבנה מגורים ביחס למבנה ההיסטורי. במסגרת בחינה זו הוגשה חלופה המציגה בינוי של מבנה המגורים בקו 0 למבנה לשימור בחזית צידית, שמירה על 3 מ' לחזית אחורית ונסיגה של 6.5 מ' מקו החזית הקדמית של המבנה לשימור, פנימה לעומק החלקה. זאת על מנת לשמור על נצפות מקס' מרח' עמק רפאים כלפי הבניין לשימור. במסגרת חלופה זו המצריכה נסיגה בבינוי, מוצע בינוי חדש של 6 קומות מגורים. חלופה זו של בינוי עד 6 קומות ונסיגה מהמבנה לשימור עדיפה מחלופה בה המבנה מסתיר את המבנה לשימור, בנוסף הרחוב מדרום (מאיר ומיכאל סגן כהן) הינו רחב ועומד על כ- 16 מ' ויכול להכיל גובה בניה זה, הבינוי מצפון אינו בינוי היסטורי. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

בהתייחס לזכויות הבניה, בהתאם לתיאומים שנערכו לאורך השנים סוכם כי היקף הבניה למגורים לא יעלה על המאושר - 75% בניה עיקריים, היקף זכויות הבניה למלונאות יהיה בהתאם למוצע. יש לצמצם את שטחי הבניה בהתאם, בהקשר זה יודגש כי לא תותר תוספת זכויות מעבר ל- 75% בניה עיקריים כדוגמת הקלות לשיפור תכנון שניתן היה לקבל בהליך של היתר בניה וכי מדובר על בניין חדש למגורים שלא נדרש בהקלות בשיפור תכנון, וכי קידום התכנית חורגת מתכנית האב למושבות נועדה בעיקר בשביל חשיפת המבנה לשימושים סמי ציבוריים כגון מלונאות, אך אין כל מטרה להגדיל את זכויות הבניה למגורים מעבר למאושר. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

התכנון מציע קומות תת"ק מעבר לתכנית מבנה המגורים המוצע. זאת כאשר קומות החנייה מוצעות תחת החצר הפונה לרח' עמק רפאים. על מנת לשמר כמה שיותר עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בחלקה, ולאפשר נטיעת עצים בוגרים חדשים כאופייני לשכונה, יש לצמצם את קומות החנייה בתכנית מבנה המגורים בלבד. בנוסף, יש לתכנן מקומות חנייה בהתאם לתקן מופחת למבנה לשימור, עבור שימוש מלונאות ומסחר ניתן פטור מלא. לחלופין ניתן לאפשר פטור חנייה מלא לכל השימושים בהתאם לסמיכות ציר רק"ל, תח"צ ורכבת כבדה מתוכננת, בתאום אגף תושבי"ה.

בהתאם להחלטת וועדת שימור, יש לתקן את מסמכי התכנית כדלהלן:

התכנית תכלול הוראות בדבר שימור מלא של המבנה ההיסטורי והשמשתו כאזור הפתוח לציבור (מסחר/לובי בית מלון וכד').

המבנה לשימור יהיה ללא תוספות כלל. בינוי האגף החדש יהיה בגובה של עד 6 קומות ואחוזי הבניה ייגזרו מנפחי הבינוי. ניתן לקבל חריגה מתכנית האב וזאת על מנת לשמר בשימור יחסית מלא את המבנה ההיסטורי.

יוגשו חתכי רחוב מפורטים וסיכום של הגבהים של הבניינים בסביבה.

תותר הרחבת בניה בחלקו האחורי של הבניין לשימור עד למרחק 3 מ' מקו מגרש

אחורי צפון מערבית, למעט במקומות שבהם נשמרו חלקי בניה היסטוריים (פינות המבנה) דהיינו ברוחב המבנה הראשי.

תכנית האב למושבות מציגה שימור מלא הבנין המקורי על כל שלבי הבניה ההיסטוריים ללא הרחבה/תוספת בניה ובניה חדשה במנותק אגף חדש. בהתאם לחלופה ניתן לאשר בינוי מבנה המגורים בקו 0 צידי על מנת לקבל תכנון מיטבי.

ייקבעו בתכנית הוראות שימור ושיקום כל מרכיבי הבניה ההיסטורית ופרטי הבניה המקוריים הקיימים שנשתמרו בתחום המגרש כולל בנין לשימור בן שתי קומות, חדר המדרגות בפינה הצפון מזרחית וחצר אחורית מרוצפת (המבנה ראשי), אגפים אחוריים בחלק הצפון מזרחי של החצר האחורית, מבנה דו קומתי מקורה גג רעפים בחלק המערבי של החצר האחורית. וכן שימור ושיקום בור מים תת קרקעי בשטח החלקה המזרחי. וכן שימור ושיקום חצר קדמית וחצרות משני צדי המבנה, גדר ושערים לאורך קו מגרש דרום מזרחי, עצים ופרטי פיתוח מקוריים קיימים. יש לעדכן סימון מרכיבי שימור בכל מסמכי התכנית.

ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הריסת המבנה לשימור על כל שלבי הבניה ההיסטוריים ולא יותרו שינויים בצורתם החיצונית ו/או הפנימית של בניינים לשימור על כל שלבי הבניה ההיסטוריים.

שימור המכלול ייעשה בהתאמה לתכנון האדריכלי המקורי על כל שלבי הבניה ההיסטוריים של האתר ובהתאמה לטכנולוגיית הבניה המקורית. לא יותר פיצול חדרים מקורים בתקרת קמרון הבניה ההיסטורית.

לא תותר תוספת בניה מעל גג הבנין הראשי ומעל חדר המדרגות שנבנו בשלב הבניה היסטורי מוקדם ולא תותר תוספת בניה מעל אגף דו קומתי מקורה גג רעפים ארבע שיפורים המיועד לשימור.

לא תותר תוספת בניה מעל אגף דרום מערבי מקורה גג רעפים 4 שיפועים מקורי קיים לשימור.

יש לבחון פתרון שיאפשר אור ואוורור טבעי לחזית אחורית הבנין לשימור שהפכה לחזית פנימית ושמירה על מאפייני הבניה הקיימים ריצוף אבן והפרש מפלסים קיים חצר אחורית מקורית שנשמרה.

הרחבה/תוספת הבניה תיבנה בסגנון ומרכיבים התואמים את הבניה ההיסטורית. לא תותר בנית קיר מסך אלא שימוש בחומרי בניה התואמים את המבנה ההיסטורי: אבן, נגרות אמן, ברזל וזכוכית וכיוצ"ב.

תותר גישה אל גג הבנין לשימור לשימוש כמרפסת גג פתוחה לשמים, תוך התקנת מעקה בטיחות בבניה קלה.

ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר התקנת מערכות ומצללות מכל סוג על גג הבנין לשימור.

אין לאשר נוסח סעיף 6.4 ה' בהוראות התכנית לעניין פירוק והרכבה של בניה היסטורית באתר.

חפירה מבוקשת קומה 1- תחת אגפים היסטוריים בבניה מסורתית של קירות אבן נושאים קמרונות המצויים בחלקו האחורי תלויה בחו"ד מהנדס שימור כתנאי להפקדה המוכיחה כי ניתן לבצע חפירה מבוקשת ללא פגיעה במבנה קמרונות לשימור והמפרטת תנאים ותכנון הנדסי שימורי ראשוני. ובאישור מח' השימור.

לא תותר חפירה של חצרות אנגליים כלשהם, אלא באישור מח' השימור.

יש לתכנן פתרון נגישות לבנין לשימור מחלקו האחורי של הבנין לשימור קומת הקרקע.

ייקבע כי השימושים הציבוריים של המלון ימוקמו בקומת הקרקע על מנת שיהיו נגישים לציבור.

יש לנסח במדויק סעיף 4.1.1.1 (1) לעניין שימושים מותרים בבנין לשימור עת השמשותו כמלונאות. יש להשלים התייחסות למיקום אזורי שירות המלון לרבות מטבח וחדר אוכל.

בהתייחס לסעיף 4.1.2 (1) יש לפרט בשלב הפקדה מהם התנאים הפיסיים הנדרשים לצורך התאמת הבנין לשימור כמבנה לשימוש מלונאי, לפי צורך יש לנסח משיקולי שימור פטור מתקנות.

אגף חדש מבוקש בשטח פנוי דרום מערבי החלקה יבנה בהתאם לחלופה שהוצגה בקו 0 צידי למבנה לשימור. זאת על מנת ליצור בינוי מיטבי למבנה המגורים. בחלופה המקורית הוצג מרחק של 2 מ' בלבד, מרחק זה בהתאם לבינוי המוצע בחלופה הנוכחית אינו מיטיב בתכנון מבנה המגורים. בהתאם לכך: ייקבע קו בנין רגולרי (מלבני) התואם את אופי הבניה במתחם היסטורי. קו הבנין הקדמי ייקבע בנסיגה מרבית מרחוב עמק רפאים על מנת שתישמר נצפות מכסימלית מרחוב ראשי כלפי הבנין לשימור.

מתקן כניסה לחניה ימוקם בתוך קונטור הבניה החדשה. לתאום מול המחלקה לתכנון העיר.

תכנון אדריכלי ועיצוב חזיתות הבנין החדש יהא בהתאם לסגנון ומרכיבים של הבניה ההיסטורית תוך הקפדה על פרטי בניה ואבן ובתאום עם מח' שימור.

ייקבעו הוראות שימור חומת אבן ושערים מקוריים קיימים המצויים בקו מגרש דרום מזרחי כלפי רחוב עמק רפאים והוראות לשחזור/בניה מחדש חומות אבן ושערים בהמשכיות ובהתאמה למידות ופרטי הבניה המקוריים לאורך/בהיקף קו המגרש המהווים מרכיב אופייני במרקם לשימור מושבה גרמנית.

ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר התקנת מערכות טכניות/תשתית כלשהן על גבי חומות/גדרות אבן.

ייקבעו הוראות לפיתוח חצרות ומעברים בין הבניינים המהווה מרכיב נופי משמעותי במתחם בפרט חצר קדמית לכיון עמק רפאים המהווה חצר קדמית למבנה לשימור.

יש לסמן במסמכי התכנית לשימור שני עצי ברוש וותיקים הנטועים בסמיכות לחלקה על רוחב הדרך (מדרכה) שניטעו בשלב ההקמת הבנין.

אין לאשר שינויים מבוקשים בתכנית הפיתוח המפורטת בנספח בינוי אלא שימור ושיקום מאפייני פיתוח בהתאמה למצב המקורי מתחם לשימור מושבה גרמנית. תכנית הפיתוח תתייחס למעברים בין הבניינים, שימור עצים בוגרים ונטיעות חדשות, שבילים ופרטי פיתוח בהתאמה לפרטי אבן מקוריים קיימים. יש לקבוע לשימור עצים 22,23,24.

בהתייחס לסעיף 4.1.1.1 (5) לפיו יותר ניצול שטחי בניה למגורים לטובת מלונאות וסעיף 4.1.2 (3) לפיו ניתן לספק שירותים מלונאים לדירות המגורים וסעיף 6.7 ב' (סטיה ניכרת) יש להבהיר יחס בין המבנה לשימור והבניין חדש מבחינה תכנונית מעברים כניסות חצרות משותפות וכל הנדרש.

יש להוסיף התייחסות מפורטת לשימור ושיקום חלל פנימי בור מים תת קרקעי הבנוי בטכנולוגיית בניה מסורתית נושא קמרון חבית המרוצף בחלקו העליון בריצוף אבן מקורי קיים לשימור ושיקום. להבהיר האם והיכן מוצעת גישה.

יש לעדכן את הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.4 לרבות: סעיף ב' – ייקבעו לשימור חלקי הבניה ההיסטוריים בחלקו האחורי של הבנין לשימור. סעיף ג' יותר שינויים שניתנה להם התייחסות בנספח הבינוי – לתאום מפורט בשלב הפקדה.

ייקבעו הוראות סטיה ניכרת מתכנית לעניין שימור, גובה מרבי, קו בנין על קרקעי וקו בנין תת קרקעי המבוקש לחפירה/חציבה של קומות תת קרקעיות - על מנת להבטיח שימור קרקע לצורך נטיעות חדשות.

תנאי לפתיחת תיק רישוי יהא קבלת אישור מחלקת השימור.

כתנאי לדיון בבקשה להיתר יוגש למחלקת השימור נספח שימור פרטים שיהא ערוך ע"י אדריכל מומחה בשימור מבנים.

כתנאי לדיון בבקשה להיתר תוגש למחלקת השימור תכנית הנדסית שימורית שתהא ערוכה ע"י מהנדס מומחה בשימור מבנים.

כתנאי לדיון בבקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח מפורטת שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף.

ביצוע עבודות השימור/שיקום/שחזור ותוספות הבניה בצמידות בנין לשימור ייעשו ע"י קבלן מוכר בעל ניסיון מוכח בשימור מבנים ובפיקוח צמוד של אדריכל ומהנדס השימור האחראים על התכנון האדריכלי הנדסי שימורי לעיל.

התקנת כל סוג של שילוט ע"ג בנין לשימור וההרחבות לו טעונה אישור מחלקת השימור.

כתנאי למתן היתר יופקדו במחלקה לשימור כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע.

תיק התיעוד שהוגש כחלק ממסמכי התכנית חסר מידע חיוני לבחינת הבקשה בבנין לשימור.

הערות לתיק התיעוד : לא נמצא פרק הערכת האתר, חסר מידע בשרטוט האדריכלי מצב קיים וכן מצב מקורי משוער, ניתוח שלביות הבניה המתחם והמבנים, מיפוי ותיאור פרטי בניה מקוריים קיימים, חסרה התייחסות לגדרות ושערים, פיתוח, בור מים. כתנאי להפקדה יש לקבל אישור לתיק תיעוד מלא.

נספח הבינוי שהוגש במסגרת התכנית חסר מידע לבחינת ההתערבות המוצעת במצב הקיים. נספח הבינוי יכלול סימון הבניה ההיסטורית לשימור בסגול, השלמת מידע חסר מצב קיים קומת מרתף/בור מים ככל שקיים, סימון בצהוב בניה קיימת מאוחרת המבוקשת לפירוק/הריסה, סימון בצהוב היקף חפירה/חציבה מבוקשת; יש להשלים פריסת גדרות מצב קיים לשימור ומצב מוצע להשלמה לרבות סימון קו קרקע קיים ומפלס הרחובות הגובלים מצב קיים מתוקן (לדוגמא מפלס רחוב מרטין לותר קינג מסומן גבוה ב' 2 מ' ממפלס החלקה); יש לתקן תיאור הבנין ההיסטורי מצב קיים לשימור (לדוגמא תיאור תקרת קמרונות בחתכים); יש להציג בצבע כל שינוי ככל שמבוקש מכוח התכנית (לדוגמא לא שורטטו פתחים קיימים של מבנה דו קומתי חזית דרום מזרחית ומאידך שורטטו פתחים חדשים בקומת הקרקע חזית דרום מערבית כביכול כמצב קיים); חסרים חתכים.

מצב מוצע קומה 1- מבוקשת מתחת להרחבת הבנין לשימור; יש לתקן מצב מוצע האגף החדש (לדוגמא הפינה הצפון מערבית של האגף החדש: בחזית דרום מערבית מפלס הקרקע 748.4 נראה בבירור מבנה בן 5 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים לעומת 4 קומות בתיאור חזיתות הצד); חזית צפון מזרחית הבנויה בהמשכיות למהלך מדרגות מהווה קיר פנימי לאחר שנהרס קמרון שהיה צמוד אליו יש להציג חיפוי מוצע אבן חוץ בבניה מסורתית; לא ברור בתיאור חזית דרום מערבית מהלך מדרגות לירידה קומות חפורות וקומה שאינו תואם תכנית/חתך א-א; אין להציג בתכנית וחזית תא שטח 2-3 שאינו קיים בפועל. יש להוסיף חתך צפון-דרום המבהיר מצב מוצע בנין לשימור והרחבת הבניה בחלק האחורי.

טבלה 1.6 יחס לתכנית תקפות לתאום מול המחלקה לתכנון העיר (אין רלוונטיות לכפוף את התכנית לתכנית החיזוק 10038. התכנית מחליפה לתוכניות מתאר קודמות 2154, 2878, 3599 בכל המפורט – לעדכן הערה ליחס).

יש לפרט סעיף 7.1 שלבי ביצוע מלון ומגורים. יש להתייחס לאפשרות של להוצאת היתר חפירה קודם להיתר לתוספת בניה/בניה חדשה. יש לקבוע כי תנאי לאכלוס (סעיף 6.10) או תעודת גמר יהא השלמת ביצוע עבודות השימור והשיקום. בנוסף, יש להטמיע: תנאי לטופס 4 למבנה המגורים יהיה איכלוס מבנה המלון. תנאי למתן

היתר בנייה למגורים יהיה מתן היתר בנייה למבנה המלון.

מומלץ לשקול פטור מחנייה.

בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה בהתאם לחלופה שהוגשה, להלן:

לאור נתוני התכנית תכנית זו תפרש שטח בגודל 50 מ"ר עבור שטח מבונה. מיקום התכנית באזור תיירותי זה בקרבת מתחם התחנה ומלון אוריינט ותחילת רחוב עמק רפאים ההיסטורי של המושבה יוכל לקיים חלל בקומת הקרקע של המלון שישמש למרכז מבקרים ומולטימדיה. מרכז זה יכול להועיל במשיכת תיירות למלון וכמונף שיווקי לו. ישמש כמרכז מורשת של המושבה ומרכז הסברה תיירותי שיווקי למשיכת תיירים, מקום ממנו יצאו תיירים לסיורים באזור המושבה ואף מעבר לה. – ניתן לבחון את ההצעה שהוצגה בדיון למיקום של ההפרשה בבור המים הקיים בחלק הצפוני.

בהתאם לכך, יופרש חדר שישמש כאולם רב תכליתי בגודל 50 מ"ר בתאום עם המחלקה למדיניות התכנון ומחלקת תכנון מבני ציבור. ייחתם הסכם עם אגף נכסי העירייה בנדון. בהוראות התכנית ירשם כי 50 מ"ר יופרשו לטובת תיירות עירונית לשכת תיירות מידע ומורשת השכונה.

יש להוסיף סעיפי רישום הפקעה ותנאי להיתר בתיאום עם הנכסים

בהתאם לחו"ד אדריכל העיר, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לחלופה שהוצגה, להלן:

קיים קושי בהבנת התכנית כפי שהוגשה. חסרה מאוד תכנית פיתוח המראה מידות כלליות, מפלסי פיתוח, הקשר מרחבי ואפיון החיבור למרחב הציבורי ובהתאמה לכך הבינוי הרצוי לאזור.

נספח התנועה מציג רוחב מדרכה של 2 מטר לאורך החזית המסחרית המוצעת על רחוב צבי גרץ. החזית המסחרית נראית מאולצת תכנונית מכמה היבטים, בין היתר – עומק יחידות המסחר, ועצם המיקום של מסחר במקטע הזה של הרחוב, אילוצי תנועה של רדיוסים לאוטובוסים כולל דרך מפרץ קיים בזיקת הנאה של המלון מצידו השני של הרחוב וכו'. ככל שיוחלט לאשר מסחר במיקום זה עם חזית לכיוון רח' גרץ – חובה לשנות את תכנון הרחוב ו/או להרחיב אותו על מנת שתהיה מדרכה של לפחות 3.5-3 מ' לאורך החזית המסחרית (מדרכה ציבורית ביעוד דרך כמובן), והכל בתיאום מול תוכניות הרק"ל של צתא"ל. ככל שיוחלט על שינויים בהסדרי תנועה ופיתוח – הם ייכללו בתוכנית בשלבויות הביצוע של ההקמה שלו (בתאום מול צתא"ל כמובן).

מיקום הכניסה למבנה החדש למגורים אינו ברור ואינו מיטבי יש להציע כניסה למבנה זה מהרחוב בהתאמה לאופי הבינוי בסביבה ולתכנון עירוני טוב.

יקבע בהוראות התכנית כי המיקום העירוני של שטחי המסחר בקומת הקרקע לכיוון הרחובות והיקף שטחי הבניה למסחר מחייבים.

אין להציע חצרות פרטיות במפלס הקרקע. גדרות קיימות/היסטוריות ככל שיוחלט לשמר אותן יותרו במימדים הקיימים שלהם ללא שום הגבהה, ואין להוסיף גדרות חדשות שלא באותם המימדים ובאותה השפה.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לעת תכנון

מפורט, יתוכננו קומות החניון כך שיאפשרו נטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, ויושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר ומילוי אדמה בעומק מינמאלי של 0.5 מ' לגינון.

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורור למיניהם (חניונים, מסחר וכו') ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ויוטמעו בחזיתות ו/או בספסלי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בחזית למרחב ציבורי.

יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר

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

הערות טכניות

קיימת טעות גרפית בחתך א-א המציג נסיגת הבינוי החל מקומה שלישית שלא בהתאמה לשאר המסמכים.

חסרים סימוני הריסה בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי להבנת כוונת התכנון.

חסרים סימוני שימור מפורטים בנספח הבינוי, כולל לעניין גדרות.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.

יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה

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

תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תכנית אב לתחבורה, תושי"ה חנייה, שפ"ע עצים, כיבוי והצלה, תברואה, חברת חשמל, מידע, רשות עתיקות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבת דואר של המבנה ההיסטורי בחלקה ומודעות אישיות למבנים בחלקות המצרניות.

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

הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות הוראות טכניות : יש להסיר בעלי ענין פרטיים בטבלה 1.8. יש לתקן הוראות תכנון בהתאם לחלופה שהוגשה. יש להסיר כל אזכור לניוד שטחים משירות לעיקרי או להיפך בטבלה 5. יש להסיר סעיף איחוד וחלוקה. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לקווי בנין, מס' קומות. יש לעדכן סעיף שלביות ביצוע בהתאם לעיל.	
ירד מסדר היום	19/06/2022
החלטה : הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית, ושמעה את עורכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית וכן קיבלה את חוות דעת יועצת השימור של הוועדה, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית כמפורט להלן : 1. הוועדה בחנה את נפחי הבינוי המוצעים בתכנית בהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב למושבות אשר סימנה את המגרש לאזור ליבה בו ניתן להציע היקפי בינוי בהתאם לתכניות המאפשרות. 2. יצויין כי מדיניות הוועדה היא לעודד שימושים ותוספת זכויות עבור אכסון מלונאי וזאת ביחוד במבנים לשימור אשר לגבם תכנית מתאר 2000 קבעה כי ניתן לשקול לסטות מטבלת הזכויות והוראות הבניה. בהתייחס לתכנית דנן, הוועדה סבורה כי מיקום המגרש הייחודי וכן ערכי המבנה לשימור מייצרים הזדמנות לשימוש המבנה ההיסטורי למלונאות וכן להנגשתו לציבור. בהתאם לכך, הוועדה מקבלת את שינוי היעוד למגורים ותיירות ותוספת זכויות הבניה עבור שימוש למלונאות. 3. זכויות הבניה למגורים יהיו עד 2100 מ"ר עיקרי+שירות למגורים. זאת בהתייחס לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכניות המאפשרות והקלות בגינם. 4. בהתייחס לחלופות הבינוי אשר הוצגו ללשכת התכנון וכן למח' תכנון עיר הוועדה סבורה כי יש עדיפות לחלופה הממקמת את האגף החדש למגורים בנסיגה של כ-6.5 מ' ביחס לחזית המבנה לשימור, בגובה של 6 קומות. הוועדה סבורה זו כי חלופה זו מאפשרת ניצפות מרחוב עמק רפאים כלפי המבנה לשימור. עם זאת, תבחן בתיאום יועצת השימור של הוועדה האפשרות לקבוע נסיגה נוספת של האגף החדש	

כנגד תוספת קומות של עד 2 קומות באגף האחורי המוצע במסגרת הזכויות כאמור. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

5. בנוסף, קובעת הוועדה את ההוראות הבאות ביחס לאגף החדש המוצע:

· הבינוי המוצע יוצמד בקו 0 למבנה לשימור וכן קו 0 כלפי החזית הדרום-מזרחית בכפוף להבטחת מדרכה של לפחות 2 מ', קו בניין צפון-מזרחי 3 מ'.

· תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה לרבות לעניין תקן החניה. ככל ותקן החניה יופחת יש להציע תכנית מצומצמת המאפשרת שמירה על העצים הבוגרים כלפי רחוב עמק רפאים.

6. בהתייחס למבנה לשימור בשימוש מלונאות קובעת הוועדה את ההנחיות הבאות:

· תותר הרחבת הבינוי בחלקו האחורי של הבניין לשימור עד 3 מ' מקו מגרש אחורי צפון-מערבי בתיאום יועצת השימור. יותר שימוש בגג המבנה ההיסטורי.

· התכנית תכלול הוראות מחייבות בדבר שימור מלא של המבנה ההיסטורי והשמשותו כאזור הפתוח לציבור בקומת הקרקע (מסחר, לובי) בתיאום לשכת התכנון ויועצת השימור של הוועדה.

· קו הבניין למבנה ההיסטורי יעקוב אחר קונטור המבנה לשימור והתוספת המוצעת בחזית הצפון-מזרחית.

7. בהתאם לכך, ועל מנת להבטיח את שימוש המבנה למלונאות בהתאם למוצע בתכנית יקבע בהוראות התכנית כי השימוש למלונאות במבנה ההיסטורי יהיה מחייב. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום לשכת התכנון.

8. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה של 50 מ"ר באגף החדש בקומת הקרקע עבור מרכז מבקרים ומולטימדיה/מרכז מורשת מושבה/מרכז הסברה.

9. יוטמעו הערות יועצת השימור לרבות לעניין פיתוח השטח ושימור פנים המבנה בתיאום לשכת התכנון.

10. תנאי להפקדה יהא תיאום עם משרד התיירות.

11. יוספו סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי, מספר קומות, נסיגות, שימור, שימושים ומיקומם.

12. תיקונים טכניים יבוצעו בתיאום עם לשכת התכנון.

13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה

המקומית.

14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

15. 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

16. את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.

תיאור חדש להתנגדויות

עיקרי הוראות התכנית :

התכנית מציעה שימור למבנה היסטורי, הריסה חלקית לטובת תוספת קומות בייעוד מלונאי. בנוסף, הקמת מבנה מגורים בסמוך.

מטרת התכנית :

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ותיירות.
2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
3. קביעת בינוי בגובה עד 6 קומות
4. קביעת מס' יח"ד
5. קביעת מס' חדרי מלון
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
11. קביעת זכויות בניה למלונאות במבנה ההיסטורי הקיים במקרקעין, קביעת זכויות בניה למבנה מגורים חדש במקרקעין וכן קביעת זכויות בניה למסחר נלווה.
12. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצוע הבניה.
13. קביעת הוראות לשימור המבנה ההיסטורי הקיים במקרקעין.
14. קביעת הוראות הפקעה.

תיאור המצב הקיים :

המבנה המקורי וחזיתו הקדמית נבנו בשנת 1873. חזית אחורית מאוחרת נבנתה בשנת 1883. המבנה בן 2 קומות. כאשר בחזית אחורית ישנו גרם מדרגות לקומה שנייה חלקית (קומת גלריה).

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית :

תכנית 2154 משנת 1975 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 4 מיוחד. 70% בנייה. גובה בינוי 2 קומות מעל קומת מרתף. גג רעפים (ניתן לאשר שימוש בחלל הגג למגורים) גובה מקס' למבנה עד 9 מ', לא תותר בנייה של מרפסות זיזיות, לא תותר בנייה בקומת העמודים הפתוחה. בנייה חדשה בתחום החלקה או תוספת בנייה תבחן לגופה. מטרת התכנית תכנון מפורט של חלק משכונת המושבה הגרמנית כאזור לשימור בין השאר: שמירה על אופי וסגנון הבינוי הקיים ורחובות המושבה.

תכנית 3599א משנת 2002, תא שטח 1, ייעדה את השטח למגורים 1 מיוחד, מסומן מבנה לשימור עם ערך היסטורי ארכיטקטוני, לא מסומנים קווי בניין, שטח המגרש הוגדל. תא שטח 1-1,986 מ"ר הוראות הבינוי כפופות לתכנית 2878 להלן: אזור מגורים 1 מיוחד. בינוי עד 3 קומות מעל קומת מרתף. 75% מרבים למבנה מגורים. חנייה בתחום החלקה תהיה תת קרקעית.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 17/05/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 16/07/2024.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

אדר' רונית לומברוזו ואדר' איליאס מסינס בשם מינהל קהילתי גינות העיר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הפרשה מבונה לצרכי ציבור: התכנית מציעה 50 מ"ר עבור פרוגרמה ציבורית בקומת הקרקע למרכז מבקרים ומולטימדיה/ מרכז מורשת למושבה/ מרכז הסברה (מעשה מבורך עבור המדריכים והקבוצות המטיילות בשכונה, אבל מיותר לחלוטין עבור הצרכים של השכונה עצמה).
2. מדיניות עפ"י תכנית ציפוף לאורך הרק"ל: תכנית אב למושב גוברת על הוראות התכנית. ולכן, לתכנית של ציפוף לאורך הרק"ל אין כל משמעות או השפעה לתכנית שבנדון. ולכן, אין השפעה לקביעת קווי בנין ונפח וגובה הבינוי.
3. גובה הבינוי: התכנית מציעה חריגה במספר הקומות, 7 קומות (עם יציאה לגג) במקום 5 מותר. גובה בינוי מוצע 19.5 מ' כאשר מותר 16.5 מ'.
4. אחוזי בנייה: התכנית מציעה בינוי בהיקף של 220%, כאשר מותר 170% לפי תכנית האב.
5. קו בניין: התוכנית מציעה קו בניין 0 כלפי רח' סן וכהן וקו בניין אחורי פחות מ-5 מ', בניגוד ובחריגה משמעותית מתכנית האב.
6. מתנגדים לחריגות בניה מעבר לקונטור המבנה ההיסטורי ע"י אגף דרומי עבור מסחר ואולם פרוגרמה ציבורית על חשבון כל החצר הדרומית שמוגדרת לשימור ואת כל העצים שבה התורמים כמו המבנה ההיסטורי לאופי השכונה. מתנגדים גם שהאגף עד קו 0 של החלקה ומסתיר לגמרי את החזית הדרומית של המבנה לשימור.
7. תכסית הבינוי: מתנגדים לתכסית גבוהה כמעט פי שניים מהמותר בניגוד להוראות של תכנית אב למושב. מוצעת 70% תכסית, כאשר 40% תכסית מותרת לפי תכנית האב.
8. פירוק והריסת הבנה היסטורי לשימור:
 - a. התכנית מציעה פירוק והריסה של חלקים ניכרים של המבנה לשימור.
 - b. מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף להריסות המוצעות ומבקש לשנות את התכנית בהתאם להנחיות תכנית אב למושב.
9. מתנגדים לחפירת החנייה תחת המבנה לשימור. החפירה מותרת עפ"י תכנית האב רק באזורים הריקים מבנייה.
10. כריתת עצים: התוכנית כוללת כריתה של 23 עצים בוגרים בחלקה. יש להימנע מכריתת עצים בוגרים.
11. מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לחריגות מתכנית האב למושב ומבקש לשנות את התכנית בהתאם להנחיות תכנית האב.

התנגדות מספר 2 :

עו"ד יעל אזולאי – קורקין בשם 5 משפחות בעלי זכויות בבניינים הגובלים בשטח התכנית – ברח' צבי גרץ 4 וברח' מרטין לותר קניג 2.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התוכנית המוצעת מתעלמת מהוראות השימור המחמירות שנקבעו בתוכניות האב למושב. התוכנית כוללת חריגה מהוראות השימור המחייבות לשמר את מעטפת הבניין והאלמנטים ההיסטוריים שבו.

התוכנית כוללת פירוק והריסה של חלקים מהמבנה לשימור בניגוד להנחיות השימור. חפירת חניון תת קרקעי מתחת למבנה ההיסטורי אסורה על פי הוראות תוכניות אב למושביות. הפרויקט יגרום להרס מורשת המקום לטובת רווח כלכלי של היזם הפרטי.

2. התוכנית מנסה "לעקוף" את הוראות השימור והוראות המגבילות את היקף הבינוי בתוכנית האב על ידי הצעה כביכול "לפתוח את המבנה ההיסטורי לציבור". מדובר בבית מלון פרטי המופנה ללקוחות פרטיים ומניב רווחים לבעלי המלון, לא מדובר במבנה ציבורי המשרת את הציבור ופתוח לציבור והבינוי המבוקש בגדר התוכנית המופקדת וודאי שאינו מצדיק כל חריגה מהוראות תכנית האב.

3. פגיעה בצמחייה: התוכנית המוצעת אינה מתחשבת בשימור העצים והצמחייה הקיימים שהם חלק מהותי משימור המרקם הייחודי של המושבות. התוכנית מציעה כריתת 23 עצים מתוך החלקה, למעט 5 עצים המסומנים לשימור.

4. חריגות מתכנית האב:

א. התכנית חורגת בחריגות משמעותיות ובלתי סבירה מהתכניות החלות ומתכנית האב, המהווה מסגרת מקסימלית להיקף הבינוי, תוך פגיעה הן בערכי השימור ופגיעה במתנגדים המתגוררים כאמור בצמידות לקו הכחול של התכנית:

ב. חריגה בזכויות בנייה: התוכנית מציעה שטחי בנייה חורגים מהמותר - 220% יותר משטחי הבנייה המוצעים בתכנית המתאר וכן 70% תכסית.

ג. חריגה בגובה הבנייה: התוכנית מציעה מבנה בגובה 19.5 מטר.

ד. חריגה במספר הקומות: התכנית מציעה 6 קומות בפועל + יציאה לגג= 7 קומות.

ה. חריגה בקווי הבניין: התכנית מציעה חריגות משמעותיות מקווי הבניין- קו בניין אפס כלפי רח' סגן הכהן וקו בניין של פחות מ- 3 מ'! כלפי בתי המתנגדים וכן חריגות נוספות בקווי הבניין.

5. פגיעה באיכות חיי התושבים:

א. לו יבוצע הבינוי מכח התכנית, צפויה פגיעה משמעותית בקניינם של המתנגדים ובהנאתם מקניינם. הגובה החריג של הבניין בצמידות לדירות המתנגדים יגרום להסתרת אור השמש, הסתרת קו רקיע, פגיעה בנוף, ירידת ערך קנייני, היזק ראייה חסימת אור השמש.

ב. תוספת שימוש למלונאות בצמידות לבתי המתנגדים, תגרום לפגיעה קשה באיכות החיים של המתנגדים, מטרדי רעש וזיהום אוויר, עומס על תשתיות. כל שטחי התפעול של המלון ("אזור אספקה", "אזור שירות", חדרי אשפה, מעלית רכב) מתוכננים בצמוד לבתי המתנגדים – מדובר במצב בלתי סביר ובלתי נסבל.

6. פגיעה בערך דירות המתנגדים:

א. הבנייה המוצעת תגרום לירידת ערך משמעותית בדירות המתנגדים בשל פגיעה בנוף, פגיעה בפרטיות, חריגה מקווי הבניין, שינוי ייעוד ושימוש כבית מלון ופגיעות תחבורתיות.

7. פגמים תחבורתיים:

א. עומס תנועתי כבד: התוכנית תחמיר את עומס התנועה הקיים ברחוב עמק רפאים, המהווה עורק תחבורה ראשי באזור. תוספת החניון בהתאם לתכנית, שהכניסה אליו מתוכננת מרח' סגן הכהן, צפויה להחמיר משמעותית את עומסי התנועה וליצור צוואר בקבוק שאינו סביר תוך פגיעה קשה באיכות חייהם של המתנגדים ויתר התושבים באזור. יצוין כי להתנגדות צורפה חוות דעת מהנדס תנועה ותחבורה.

ב. המאגר המתוכנן לכלי רכב בחניון אינו מספיק ואינו עומד בהנחיות של משרד התחבורה.

- ג. קיים חוסר התאמה בין תכנון החניון למספר החניות הדרוש וכי החניות המוצעות אינן תקינות, לא עובדות ולא מתוכננות בהתאם להנחיות – אין רוחב מעבר לצורך תמרון מהחניות.
- ד. מיקום העלאה והורדה למוניות במקום לא בטיחותי החוסם שדה ראייה להולכי רגל שלא יוכלו לראות את התנועה החוצה מכיוון מלון "אוריינט".

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים :

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא חריגה ממדיניות תכנית אב למושביות לרבות חריגה בנושאי זכויות הבנייה, גובה בינוי, תכנית הבינוי, קווי בניין וכן הטענות בנוגע להסתרת המבנה לשימור:** התכנית מציעה את הסבת המבנה ההיסטורי לטובת שימוש שהינו סמי ציבורי לטובת מלונאות לצד בניית מבנה מגורים בן 6 קומות. הסבת המבנה ההיסטורי למלון בנוסף להנגשתו לציבור, יאפשר אף את חיזוק המקטע הצפון מזרחי של רח' עמק רפאים שהינו מקטע המאופיין בתיירות ושימושי מלונאות.
- לאחר בחינת מס' חלופות תכנון וועדות התכנון סברו כי החלופה של בינוי מבנה המגורים בן 6 קומות ונסיגה מחזית מהמבנה לשימור עדיפה מחלופה בה המבנה מסתיר את המבנה לשימור.
- החלופה המופקדת מציעה נסיגה של 6.5 מ' מחזית המבנה ההיסטורי, נסיגה המאפשרת שימור של נצפות מקס' מרח' עמק רפאים כלפי הבניין לשימור כאמור. כמו כן, התכנית נמצאת בצומת רחובות אשר יכול להכיל את גובה הבינוי המוצע של 6 קומות. יחד עם זאת, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית במסגרת הדיון בהפקדת התכנית, יש לצמצם את היקף שטחי הבנייה העיקריים למגורים לעד 75% בנייה בהתאם למאושר כל זאת ללא תוספת זכויות בגין הקלות. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- מטעמי שימור צמצום הזכויות יוצע באמצעות נסיגה של 2 מ' של אגף המגורים החדש מהחזית הדרומית של האגף הדרום מערבי עם גג הרעפים ההיסטורי.
- בקומת הקרקע של המבנה הראשי, יש לחדד במסמכי התכנית כי יוצעו שימושי מסחר ושימושים נוספים אשר יהיו פתוחים לציבור.
- יש לקבל הבהרות בנוגע לשטחים העיקריים המוצעים בתת הקרקע עבור המלון ומבנה המגורים. ביחס לכך, לא תותר חצרות אנגליות כל שהן אלא באישור מח' שימור.
- ביחס לנושא קווי הבניין-
- א. הבינוי בקו אפס כלפי רח' מאיר ומיכאל סגן כהן הינו מקובל- בשל חתך ורוחב הרחוב (כ-16 מ') וכן בשל השימושים המוצעים לטובת מסחר ומבני ציבור המתאימים לקו בניין אפס.
- ב. הבינוי המוצע בחזית האחורית צפון מערבית יוצע בקווי בניין של 3 מ', למעט במקומות שבהם נשמרו חלקי בניה היסטוריים (פינות המבנה) דהיינו ברוחב המבנה הראשי
- ג. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות המרפסות. בהתאם לכך, יש לבטל את סעיף 4.1.2(ד') (ג'), המאפשר בינוי של מרפסות מעל זכות הדרך כלפי רח' מאיר ומיכאל סגן כהן.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא העצים:** תחילה יצוין שעל מנת לאפשר את הבינוי המוצע נדרשת עקירה של חלק מהעצים הקיימים בתחום המגרש. יחד עם זאת, על מנת לשמר כמה שיותר עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בחלקה, ולאפשר נטיעת עצים בוגרים חדשים כאופייני

לשכונה, יש לצמצם את תכסית קומות המרתף והחנייה לתכסית מבנה המגורים שמעל לקרקע בלבד. כמו כן, יש לשמר את העצים הקיימים בחלק הצפון מזרחי של התכנית. יש לקבוע סעיף נטיעות עצים בוגרים חדשים בתחום המגרש בתיאום מול אגף שפ"ע.

3. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא התנועה והחנייה:** יש לתכנן מקומות חנייה בהתאם לתקן מופחת למבנה לשימור, עבור שימוש מלונאות ומסחר ייתן פטור מלא. לחלופין ניתן לאפשר פטור חנייה מלא לכל השימושים בהתאם לסמיכות ציר רק"ל, תח"צ ורכבת כבדה מתוכננת, ה. ככל שיוצע פתרון חנייה, חפירת החניון תותר רק בתחום קונטור מבנה המגורים שמעל לקרקע ללא חפירה תחת החצרות הקדמיות או הבינוי ההיסטורי. מתקן החנייה יוצע בתחום קווי הבניין ומסת הבינוי בלבד.

4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע להפרשות המוצעות לצרכי ציבור:** ההפרשה המבונה המוצעת בתחום התכנית נקבעה ע"י מח' מדיניות תכנון תוך התייחסות למיקום וצרכי האזור והוועדה סבורה כי מדובר על שימוש ראוי, יש לציין כי התכנית לא תוסיף מגורים מעבר למאושר ולכן לא נדרשת הפרשה ציבורית מעבר למוצע.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושאי השימור:** התכנית מציעה שימור יחסית מלא של המבנה ההיסטורי וזאת לאחר בחינה ותיאום מול מח' שימור, וועדת שימור ויועצת השימור של הוועדה המחוזית. יחד עם זאת-

א. תיק התיעוד שהוגש חסר במידע, למשל: חסר מידע בשרטוט האדריכלי מצב קיים של קומה 2 של המבנה הראשי. בנוסף קיימת אפשרות להימצאות בור מים נוסף תחת המבנה, נדרשת בחינה מפורטת של הנושא מול מח' שימור. יש להשלים את החוסרים בתיק התיעוד ולקבל את אישור מח' שימור כתנאי למתן תוקף לתכנית.

ב. לא תותר תוספת בנייה מעל חדר המדרגות שנבנה בשלב הבניה היסטורי מוקדם ולא תותר תוספת בניה מעל אגף דו קומתי מקורה גג רעפים ארבע שיפועים הנמצא בחלק הדרום מערבי של המבנה.

ג. יש לבחון פתרון שיאפשר אור ואוורור טבעי לחזית אחורית של הבניין לשימור שהפכה לחזית פנימית ושמירה על מאפייני הבניה הקיימים ריצוף אבן והפרש מפלסים קיים חצר אחורית מקורית שנשמרה.

ד. ביחס לחפירה המבוקשת תחת אגפים היסטוריים בבניה מסורתית של קירות אבן נושאים קמרונות המצויים בחלקו האחורי, יש להגיש חו"ד מהנדס שימור כתנאי למתן תוקף המוכיחה כי ניתן לבצע חפירה מבוקשת ללא פגיעה במבנה קמרונות לשימור והמפרטת תנאים ותכנון הנדסי שימורי ראשוני. יש לקבל על כך את אישור מח' שימור.

ה. נספח הבינוי מציג נתונים חסרים או חלקיים ביחס למצב קיים, שיתכן ומיועדים להריסה - חסרה תכנית קומת מרתף/יסודות, חסר תיאור מהלך מדרגות בחזית אחורית קיימת, התייחסות חלקית למכלול תוספות בניה היסטוריות בחלק האחורי של הבניין הראשי, חסרה פריסת גדרות, חסרה התייחסות לשימור חללים פנימיים ופרטים, חסרה מדידה ואין התייחסות ברורה בנספח בינוי להתערבות מוצעת בבור מים צפון מזרחי, חסרה תכנית חפירה/חציבה, חסרה חזית צפון מערבית, יש להשלים את כל הפרטים החסרים בתיאום מול מח' תכנון עיר ומח' שימור כתנאי למתן תוקף לתכנית.

ו. לא תותר חלוקת משנה בחדרי הקמרונות.

ז. יבוצע תיאום עם מח' שימור בנוגע לתכנון המפורט להיתר, לרבות לחללים בעלי ייחודיות

- יוצאת דופן והבטחת שימושים מעין ציבוריים בהם וכן הבטחת הגישה אליהם כאמור לעיל.
- ח. יש לעדכן את ניסוח סעיף 6.14 בדבר חיזוק המבנים 38 באופן הבא: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנים עפ"י תקן ישראל ת"י 413. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטות חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים.
- ט. הרחבה/תוספת הבניה תיבנה בסגנון ומרכיבים התואמים את הבניה ההיסטורית. לא תותר בנית קיר מסך אלא שימוש בחומרי בניה התואמים את המבנה ההיסטורי: אבן, נגרות אבן, ברזל וזכוכית וכיוצ"ב. החומרים הסופיים יתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
- י. יש להוסיף התייחסות מפורטת לשימור ושיקום חלל פנימי בור מים תת קרקעי הבנוי בטכנולוגיית בניה מסורתית נושא קמרון חבית המרוצף בחלקו העליון בריצוף אבן מקורי קיים לשימור ושיקום. להבהיר האם והיכן מוצעת גישה.
- יא. החצרות הקיימות יישמרו ללא ריצוף חדש. יותרו שינויים פונקציונליים כגון יצירת נגישות וכו'.
- יב. לא יותר פירוק והרכבה של המבנה ההיסטורי. בהתאם לכך, יש לתקן את סעיף 6.2(ה') מאפשר עבודות פירוק והרכבה מחדש בבניין לשימור בהתאם לשיקול ההנדסי. יש להשלים את כל ההערות הנ"ל ולקבל את אישור מח' שימור כתנאי למתן תוקף.
- 6. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושאי מטרדי רעש, זיהום אוויר, חסימת אור והיזק ראייה כתוצאה מתוספת שימוש למלונאות ובשל מיקום בעייתי של שטחי התפעול של המלון ובניית מבנה המגורים בצמוד לבתי המתנגדים וכי הדבר יגרום לפגיעה באיכות חיי המתנגדים:** מדובר על בינוי עד למרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש וזאת על מנת לאפשר את תפקוד המלון. מרחק זה הינו סביר ומקובל תכנונית. כמו כן, גובה הבינוי המוצע נבחן ונמצא מקובל כאמור. בנוגע לטענות בנושא איכות הסביבה, המערכות השונות יוצעו תוך עמידה בתקנים, בתקנות והנהלים העירוניים וזאת בתיאום מול מח' איכות הסביבה. יש לקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי לפתיחת תיק היתר בנייה. כמו כן, יש לקבוע הוראות מתאימות בתקנון התכנית בתיאום מול מח' איכות הסביבה.
- 7. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לירידת ערך:** היקף הבינוי המוצע בתכנית מקובל מבחינה תכנונית כאמור. יחד עם זאת, ככל שימצא לנכון, ניתן לנסות ולפעול למיצוי טענות המתנגדים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- 8. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 7

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ועדה מחוזית
714642	עיריית ירושלים	קולקט עופר	ת. עמידה	18/01/2021
רחוב, שכונה:				
יחזקאל, גאולה הקמת תחנות תת קרקעיות ברחוב יחזקאל בין הרח' חגי לרח' דוד הסדרת שינוי במערך התנועה ברח' עזרא בין רח' שלמה לרח' מוסאיוף אשר יאפשרו נק גישה לתחנה תת קרקעית				

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30085	129		לא
30062	5270		לא
30065	5111		כן
30065	5114		כן
30065	5123		כן
30065	5041		לא
30065	5092		לא
30065	5096		לא
30065	5099		לא
30065	5105		לא
30065	5112		לא
30081	5180		לא
30081	5169		לא
30081	5181		לא
30083	5046		לא
30083	5097		לא
30083	5105		לא
30064	5125		לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

יצירת מסגרת תכנונית להקמה והסדרה של נקודות גישה לתחנות התת-קרקעיות של "הקו הכחול" לאורך רחובות יחזקאל ושטראוס כחלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים. 1. שינוי גבולות רצועת מתע"ן ששבה ניתן יהיה להקים מסילות לרכבת קלה, לרבות מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלתה וכן כל עבודה נוספת הנדרשת לשם הקמת, הפעלת ותחזוקת המתע"ן במסגרת הגבולות המבוקשים בתב"ע זו.

2. קביעת הוראות לשטחי התארגנות הדרושים לעת ביצוע התוכנית ופינויים עם תום העבודות להקמת מתקני הרכבת הקלה.

3. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולצמצם מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.

4. קביעת הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו לפי העניין מתן היתרי בנייה, הרשאות או הודעה לתחילת עבודות להקמת התחנות וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול הרכבת הקלה.

5. ביטול מיקום להקמת תחנה תת קרקעית צפניה לאורך רח' יחזקאל, וקביעת מיקום חדש לתחנה זו.

6. שינוי גבולות המתחם למיקום והקמת תחנה תת קרקעית לרכבת קלה בסביבות תחנת צפניה (לאורך ציר יחזקאל בין רח' דוד לרח' חגי).

7. הסדרת שינוי במערך התנועה ברח' עזרא, בין רח' שלמה מוסאיוף לרח' יחזקאל אשר יאפשרו הקמת נק' גישה לתחנה תת קרקעית לרכבת קלה.

8. שינוי גבולות המתחם למיקום והקמת תחנה תת קרקעית לרכבת קלה בסביבות תחנת מאה שערים (לאורך רח' יחזקאל, בין רח' בני ברית לרח' מאה שערים).

9. שינוי ותוספת שימושים במגרשים מס 114+115 בגוש 30065 אשר יאפשרו הקמת נק' גישה לתחנה תת קרקעית לרכבת קלה וקביעת זכויות בנייה למתקנים מגוונים על ותת קרקעיים הדרושים לתפעולה התקין של

הרכבת. 10. שינוי ותוספת שימושים במגרש מס 92 בגוש 30065 אשר יאפשרו הקמת נק' גישה לתחנה תת קרקעית לרכבת קלה וקביעת זכויות בנייה למתקנים מגוונים על ותת קרקעיים הדרושים לתפעולה התקין של הרכבת. 11. שינוי ותוספת שימושים במגרש מס 2836 בגוש 30065 אשר יאפשרו הקמת נק' גישה לתחנה תת קרקעית לרכבת קלה וקביעת זכויות בנייה למתקנים מגוונים על ותת קרקעיים הדרושים לתפעולה התקין של הרכבת. 12. שינוי ותוספת שימושים במגרש מס 111 בגוש 30065 אשר יאפשרו הקמת נק' גישה לתחנה תת קרקעית לרכבת קלה וקביעת זכויות בנייה למתקנים מגוונים על ותת קרקעיים הדרושים לתפעולה התקין של הרכבת.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/11/2022	קוורום : שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, ניב יערי. החלטה : הוועדה החליטה להפקיד את התכנית בהחלטתה מיום 22.11.2021 והיא הופקדה בפועל ביום 2.9.22. 1. במסגרת בחינה של לשכת התכנון טרם הדיון בהתנגדויות, התברר כי לא צורף למסמכי התכנית הנספח הסביבתי שהוכן. 2. על כן הוועדה קובעת כי הנספח הסביבתי המלא של התכנית יצורף למסמכי התכנית ותינתן לציבור להגיש התנגדויות גם לגביו וזאת בתוך 45 ימים מיום הפרסום. 3. בהתאם לכך, החלטה זו תישלח לכל המתנגדים לתכנית ובנוסף יפורסמו הודעות על דבר פרסום הנספח הסביבתי באותו אופן בו פורסמה הודעה על הפקדת התכנית (למעט פרסום ברשומות). בהודעה ירשם כי ניתן להגיש התנגדויות בעניין זה בתוך 45 ימים מיום הפרסום. חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה תאריך החתימה : 09.11.2022
22/11/2021	חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, מתן נחום, דורון לביא, אליעזר ראובברגר, חיים כהן, יוחנן וייצמן, עמליה אברמוביץ, לירון דין, קיריל פקטה. הוחלט : לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה כמפורט להלן : 1. הוועדה מברכת על קידום התכנית, המהווה חוליה חשובה בהשלמת פיתוח מערכת הסעת ההמונים בירושלים, אשר לה תרומה ניכרת לשיפור התפקוד העירוני, נגישות התושבים לשימושים שונים ברחבי העיר ולצמצום מטרדים סביבתיים הנובעים מעומסי תחבורה. 2. הוועדה סבורה כי התכנון המוצע לכניסות לשתי התחנות משקף השתלבות ראויה בהקשר העירוני, וכולל התייחסות נאותה למרחב הציבורי בסביבת התחנות. 3. הוועדה תציין כי התכנית תואמה עם צוות תכנית אב לתחבורה, האמון על הקמת רשת הרכבות הקלות בעיר, וכן התקיימו תיאומים עם יועץ התחבורה של הוועדה מחוזית. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עקרונות הפיתוח לתחנות מול אדריכל העיר לרבות עיצוב מבני הכניסות העל קרקעיים כריהוט רחוב קל ולא כמבנים אטומים ומסיבים. כן יקבע כי הגות של מבני התחנות יטופלו כחזית חמישית ויפותחו כגג ירוק. 5. תנאי להפקדה יהא פירוט במסמכי התכנית של הפתרונות לפינוי אשפה, פריקה

וטעינה לעסקים בתחום התחנות. 6. יש להוסיף להוראות התכנית שימוש עבור חדרי שירותים ציבוריים בתוך מבני התחנות ולקבוע שטחי בניה עבור שימושים אלו. 7. תנאי להפקדה יהא הטמעה של הערות יועץ התחבורה של הוועדה במסמכי התכנית, לרבות הצגת פתרון חנייה תפעולית למסחר הסמוך לתחנת שטראוס, במקום החניה המוצעת לביטול בתכנית. שימור : 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת השימור של הוועדה והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. עצים : 9. סקר העצים של התכנית יצורף כנספח לתכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור פקיד היערות לסקר העצים והטמעת הערותיו במסמכי התכנית. 10. ייקבע בהוראות התכנית כי שימור והעתקת עצים בוגרים יעשו בליווי אגרונום וכי פיצוי נופי יינתן במסגרת שתילת העצים החדשים בהתאם לפיתוח הנופי של תכנית הקו הכחול. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת חוות דעת מחלקת שפ"ע לעניין עצים בהנחיית לשכת התכנון. איכות הסביבה : 12. בהמשך לחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה בעניין חריגות הרעש, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לשם קביעת הוראות בנוגע לטיפול בחריגות הרעש, בהתאם לאמצעים שפורטו בחוות הדעת. 13. יקבע בהוראות התכנית כי השנאים הקיימים והשנאים שעתידיים להתווסף לתחנות ואשר יתוכננו במסגרת תיאום תשתיות, יהיו בתת הקרקע. חריגה מהוראה זו תתאפשר בכפוף לנימוקים שירשמו ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והמחלקה לאיכות הסביבה לעניין הוראות בעניין המיקום של נקודות הפליטה של אוורור התחנות, לרבות הוראות גמישות בעניין זה. 15. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי כניסת אוויר צח לתחנות יהא מעל לגגות מבני הכניסה/או המעליות. 16. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר ראשון בשטח התכנית 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 והציבור הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות כולל פירוט סוגי המיגונים הנדרשים למבנים השונים וכן התייחסות למבנים הנדרשים לפינוי. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות המצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 19. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	17/03/2021 להוריד את התכנית מסדר היום לצורך קבלת הבהרות בעניין החסימה של רחוב

עזרא וחלופות אחרות בנושא זה .	
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת לקדם את התכנית לתחנות הקו הכחול ולהשלים את המערכת להסעת המונים בירושלים. הוועדה מבקשת עד לדיון להפקדה בוועדה המקומית לערוך שיתוף ציבור שינוהל על ידי חברי המועצה, תכנית אב לתחבורה וצוות התכנון.	29/12/2020
הוחלט : 1. הוועדה דנה בהצעת ההנחיות להקמת מערך כניסות לתחנות הרכבת התת קרקעיות, ומחליטה לאשר את הצעת ההנחיות בהתאם להצעת נציג המשרד להגנת הסביבה. 2. הוועדה פונה לצוות תכנית אב לתחבורה ולעיריית ירושלים להשלים את התסקיר במהרה בהתאם להנחיות שניתנו. חברים שנכחו : עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, טליה שוסברגר, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, אבישי בר אושר, אבי שוורץ, ישי טלאור, טל קאופמן, יוחנן וייצמן, חיים כהן.	22/06/2020
הוחלט : 1. מליאת הוועדה המחוזית קובעת כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה בעניינה של התכנית. 2. הוועדה פונה לנציג המשרד להגנת הסביבה ומבקשת כי תוכן על ידו הצעה להנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה בעניין. 3. הצעת ההנחיות תוגש בהקדם האפשרי, ולאחר מכן יובא הנושא לדיון נוסף בפני הוועדה.	06/04/2020
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הועדה מברכת על התכנית החשובה להשלמה והמשך פיתוח המערכת להסעת המונים בעיר ירושלים, אשר לה תרומה ניכרת לשיפור הרקמה העירונית, להעלאת איכות החיים בעיר ולצמצום מטרדים סביבתיים הנובעים מעומסי תחבורה. התכנית תואמה במלואה עם תכנית אב לתחבורה.	

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עקרונות הפיתוח לתחנות מול אדריכל העיר כן מבני התחנות העל קרקעיים יתוכננו כמעין ריהוט רחוב ולא כמבנים אטומים, כן יקבע כי הגגות של מבני התחנות יהיו ירוקים

להציע פתרונות לפינוי אשפה, פריקה וטעינה לעסקים בתחום התחנות.

לאפשר סטטוטורית בניית שירותים ציבוריים בתוך מבני התחנות ולעדכן בהתאם את טבלה 5.

להטמיע בתכנית את החלטת וועדת שימור כדלקמן :

יש לסמן בתשריט מצב קיים ומוצע ובנספחי הבינוי אתרים לשימור מכוח תכניות סטטוטוריות ו/או אתרים הנכללים ברשימת השימור העירונית המצויים במגרשים הסמוכים לגבולות התכנית. יש לסמן את שטח החלקות במלואן בהנחה שישנם פרטי פיתוח להתייחסות בגבולות התכנית.

היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח מצב קיים ומצב מוצע בקנה מידה מפורט והכוללת התייחסות בשרטוט ובמלל להתערבות ככל שמבוקשת בבניה היסטורית קיימת בחלקות הסמוכות לתחנות, לרבות סימון כל מרכיבי בניה היסטורית קיימת בחלקות הסמוכות וסימון חפירה/חציבה וכיוצ"ב.

במסמכי היתר הבניה יוטמע סקר הנדסי שימורי (סקר פיסה מצב קיים) של האתרים לשימור הסמוכים לגבולות התכנית שהוכן מכוח הוראות תכנית 178129.

היתר הבניה יכלול תכנית הנדסית שתאשר ע"י מהנדס מומחה בשימור מבנים והמבטיחה את שלמות האתרים לשימור הסמוכים לגבולות התכנית לרבות התייחסות לחפירה/חציבה/כרייה/ עוגנים בתת הקרקע. חו"ד ההנדסית שימורית תכלול הוראות ותנאים לרבות פעולות חיזוק ו/או ייצוב זמני/קבוע להבטחת הגנה ושלמות האתרים לשימור הסמוכים לגבולות התכנית טרם תחילת עבודות ובזמן העבודות.

כתנאי למתן היתר יופקד במחלקה לשימור כתב מינוי מהנדס שימור מלווה לביצוע פיקוח צמוד.

מחלקת השימור תקבע במידת הצורך נחיצות אדריכל שימור בצוות התכנון המפורט או בביצוע.

ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר חפירה ו/או התקנת מתקנים על קרקעיים או פתחים טכניים במפלס הקרקע כלשהם בתא שטח ביעוד דרך מאושרת הממוקם בחזית הראשית המערבית של בנין מונמנט לשימור בית החולים שטראוס.

יש לערוך ולעדכן את הגדרות השימור בתכנית והוראות השימור המפורטות בפרק 6.7.

נושאים אדריכליים ועיצוביים יתואמו מול אדריכל העיר.

שימור והעתקת עצים בוגרים יעשו בליווי אגרונום.

פיצוי נופי יינתן במסגרת שתילת העצים החדשים עפ"י הפיתוח הנופי של הקו הכחול. להטמיע חו"ד שפ"ע עצים במסמכי התכנית.

להטמיע בהוראות התכנית את חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה כדלקמן :

רעש :

בחוות דעת המשרד נקבע כי חריגות רעש מעל עשרה דציבל ועד עשרים דציבל יטופלו באמצעות מיגון דירתי. המחלקה מבקשת להוסיף שחריגות אלה יטופלו בצורה משולבת הן של גידור והן של מיגון דירתי על מנת להפחית את עוצמת הרעש גם במקרה של פתיחת חלון ולאפשר איכות חיים מקסימלית ככל הניתן לתושבים הסמוכים, לאפשר לתלמידים במוסדות החינוך לצאת לחצר ולמרחב הציבורי ככלל.

שנאים :

יש לקבוע כי השנאים הקיימים והשנאים שעתידים להתווסף לתחנות ואשר יתוכננו במסגרת תיאום תשתיות, יהיו בתת הקרקע. חריגה מהוראה זו תינתן באישור מהנדס העיר.

אוורור התחנות :

מיקום נקודות הפילטה - התכנית מציעה נקודות פליטה של אוורור התחנות (לא רק פליטת עשן) יהיו במישור המדרכות והמרחב הציבורי. על מנת למנוע מטרדים להולכי הרגל המחלקה מבקשת שירשם בהוראות התכנית כי תנאי לדיון בבקשה היתר הבנייה יהיה הצגת חלופות למיקום פליטות אלו.

מיקום נקודות כניסת אוויר צח לתחנות – על מנת שאיכות האוויר הצח שיוחדר לתחנות תהיה הטובה ביותר האפשרית, מבקשת המחלקה שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום כניסת אוויר הצח יהי מעל לגגות מבני הכניסה/או המעליות.

לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר ראשון בשטח התכנית 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 והציבור הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות כולל פירוט סוגי המיגונים הנדרשים למבנים השונים וכן התייחסות למבנים הנדרשים לפינוי. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.

להטמיע חו"ד המחלקה למידע תכנוני, ולעדכן את מספרי הגושים בתכנית בהתאם. כן תנאי להפקדת התכנית יהא אישור פקיד ההסדר לגבי גוש 30083.

להטמיע חו"ד שפ"ע תחזוקת מדרכות וכבישים.

יש לקבוע כי נספחי התוכנית הינם מנחים וכי יש חובה לתאם מול מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת כל בקשה להיתר בניה/פיתוח מעל/מתחת לקרקע.

להוסיף סעיף הפקעות לצרכי ציבור כן סעיף ההפקעות בתת הקרקע יה יה בהתאם לסעיף 6.8 בתכנית 178129.

תנאי לטופס אכלוס יהא אישור מח' כבאות ..

להשלים חוו"ד גיחון מח' המים ולהטמיע בתכנית. להטמיע את חוו"ד אגף התברואה במלואה להטמיע את חוו"ד עתיקות במלואה תנאי לדיון בוועדה המחוזית יהא עריכת התכנית ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. לתקן את התכנית עפ"י הנספח הטכני יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בתחום התכנית ובחלקות המצרניות. פרסום דבר הפקדתה של התכנית יכלול תליית מודעות. כמו כן, יכלול הפרסום גם פרסום במקומות ציבוריים מרכזיים הסמוכים לשטח התכנית ו בצמתים המרכזים. הערות טכניות להשלים נתונים על הזכויות והייעודים במצב המאושר. להשלים בהוראות התכנית את השימושים וההוראות ביעוד דרך ו/או טיפול נופי לקבוע יחס החלפה לתכנית מתאר 62, אין להפנות להוראות תכנית קודמת (178123). יש להעתיק את הסעיפים הרלוונטים. לסמן בתשריט מצב קיים ומוצע ובנספחי הבינוי אתרים לשימור מכוח תכניות סטטוטוריות ו/או אתרים הנכללים ברשימת השימור העירונית המצויים במגרשים הסמוכים לגבולות התכנית.	

תיאור חדש להתנגדויות

מיקום התכנית:

התכנית עוסקת בהקמת תחנות תת קרקעיות ברחוב יחזקאל בין הרח' חגי לרח' דוד הסדרת שינוי במערך התנועה ברח' עזרא בין רח' שלמה לרח' מוסאיוף. מטרת התכנית במיקומים אלה לאפשר נק' גישה לתחנה תת קרקעית.

התכנית החלה במקום:

תכנית מס' 178129 משנת 2018 הקו הכחול של הרכבת הקלה, יעדה את שטח התכנית לדרך קיימת או מאושרת, מגבלות בניה ופיתוח ומגורים ותחבורה.

מתאר 62

תאור מצב קיים:

תחנת יחזקאל:

כניסה 1 : תא שטח 17 - מגרש חניה ריק

כניסה 2 : תא שטח 2 - חלק מקטע דרך, רחוב עזרא

תחנת שטראוס:

כניסה 1 : תא שטח 23- חלק מקטע דרך, רחוב שטראוס, חיי אדם, בני ברית

תא שטח 22- מגרש חניה

כניסה 2 : תא שטח 16 - שצ"פ בפינת הרחובות בני ברית ושטראוס

התכנית מציעה:

הקמת כניסות לתחנות תת"ק כחלק מתכנית הקו הכחול של הרק"ל. הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים מהווה חלק ממערך התחבורה העירוני של העיר ירושלים ושל מערך הרכבת הקלה אשר אושר במסגרת תמ"מ 29/1.

הקו המתוכנן נועד לחבר את שכונת רמות, הממוקמת בצפון העיר, עם מרכז העיר. ממרכז העיר ממשיך הקו בשתי שלוחות המחברות בין מרכז העיר לבין השכונות גילה ומלחה.

כחלק מתוכנית הקו הכחול מתוכנן קו תת-קרקעי מהר חוצבים למרכז העיר, במסגרתו יתוכננו 3 תחנות תת קרקעיות, בצומת בר-אילן (תחנת בר-אילן) ולאורך רח' יחזקאל ושטראוס (תחנת יחזקאל ותחנת שטראוס).

מטרת התכנית לאפשר הקמת מערך כניסות לתחנות הרכבת התת קרקעיות לאורך רחובות יחזקאל ושטראוס, על כל מרכיביהן הייחודיים להשלמת מערכת שלמה להסעת המונים במרכז ירושלים.

התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 02/09/2022 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/12/22.

לתוכנית הוגשו 94 התנגדויות – המאוגדות ב 11 ייצוגים שונים כפי שיפורט מטה:

התנגדות מספר 1 :

ועד גאולה, ע"י הרב נתן קרמר.

עיקרי ההתנגדויות

1. רוב רובם של בני השכונה נמנים על בני "העדה החרדית" (ס' 4).

2. ועד גאולה הוא הגוף היחיד שמייצג את תושבי השכונה (ס' 5-6).

3. השכונה הוקמה על ידי אנשים חרדים אדוקים שהקפידו לאורך כל השנים לשמור על צביון ואורח חייהם (ס' 17).
4. התחנות יהרסו את **מרקם וצביון השכונה** בכך שהתחנות יביאו לשכונה אנשים מחוץ לשכונה שאינם תואמים לאופי, לצביון ואורח חייהם של תושבי השכונה ויכניסו לשכונה השפעות ומושגים שאינם תואמים את אופי השכונה.
5. **לא נעשה תיאום** עם גורמים המייצגים את השכונה (ס' 22).
6. יש להשוות את היחס לעדה החרדית ליחס לאנשי ה-איימיש (ס' 23).
7. אם תאושרנה התחנות רבני העדה החרדית יורו להחרים את הרכבת הקלה באופן גורף והדבר יפגע באנשי הקהילה של העדה החרדית שלא יוכלו להשתמש ברכבת הקלה בכלל, בעוד שאם יבוטלו התחנות יוכלו אנשי הקהילה להשתמש בתחנות בביקור חולים (הכוונה כנראה לתחנת יפו מרכז), שמואל הנביא וכביש 1 (דרך בר לב) – ס' 24-25.
8. **הקמת התחנות תביא להפגנות ומחאות** של "השוליים" של השכונה שישבשו את פעילות הרכבת הקלה באותו אופן שמשובשת התחבורה הציבורית בכיכר השבת (ס' 26-31).
9. **הצפיפות** בשכונה לא מאפשרת למקם את הכניסות לתחנות בתחום השכונה (ס' 32).
10. התוכנית גורמת ל**ביטול מקומות חניה** בשכונה (ס' 35-36).
11. יש חשש שהתחנות ימשכו גורמי שוליים כגון הומלסים וכדומה (ס' 37).
12. מטרת תוכנית הרק"ל לאפשר ציפוף הבניה לאורך ציר הרק"ל. מטרה זו אינה רלוונטית לשכונת הבוכרים – גאולה, בין משום שמדובר **בשכונות לשימור ובין משום שיש מגבלות בניה** של התוואי התת קרקעי ולכן אין הצדקה לתחנות בשכונה (ס' 38-42).
13. מדוע בעמק רפאים לא עשו תוואי תת קרקעי בטענה שהתחנות התת קרקעיות יקרות ואילו כאן עושים הרבה תחנות למרות שהן יקרות (ס' 43).
14. **לא נבדקו מיקומים חלופיים** לתחנות והאם המרחק בין התחנות עומד בסטנדרטים שנקבעו בקווי רק"ל אחרים בעיר (ס' 44).
15. כל הקמת רשת המתע"ן נולדה בחטא, כי לא בחנו חלופה טכנולוגית של BRT (ס' 45).
16. בהוראות התכנית לא מפורטת שיטת החפירה של התחנות התת קרקעיות ולכן לא ניתן להתייחס להשפעות של החפירה על כל המשתמע מכך (ס' 47).
17. התוכנית סותרת את תמ"מ 29/1 שקובעת כי "לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית לרצועת מסילה אלא לאחר שהוצגה בפניו שילובה והשתלבותה של התכנית עם אמצעי תחבורה שונים". לפיכך **התוכנית הופקדה שלא כדין** (ס' 49-51).
18. **לא הופקד עם התוכנית תסקיר השפעה על הסביבה** בניגוד לתקנה 6(א) לתקנות התסקירים ולסעיף 17.1 לתמ"מ 29/1 (ס' 52-54).

19. סעיף 17.4 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא תאושר תכנית לרצועת מסילה אלא אם תתייחס התוכנית ותכלול הוראות ומסמכים בנוגע למניעת ומזעור מפגעים בשלב ההקמה ובשלב התפעול (ס' 55).
20. סעיף 17.6 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא תאושר תכנית למנהרה שתשמש לצורכי מערכת הסעת המונים מסילתית מתחת לבינוי קיים או מאושר או בסמוך לו אלא על סמך ממצאים של בדיקה גיאוטכנית שתקבע את ההיתכנות ההנדסית של כרית מנהרה ואת האמצעים הדרושים למניעת נזקים למבנים קיימים ולצמצום מפגעים לגביה לרבות מרעש, רעידות וזיהום אוויר (ס' 56).
21. סעיף 17.7 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא תאושר תכנית המאפשרת בניה מעל לקטע של מערכת הסעה מסילתית במנהרה או בסמוך לה אלא לאחר שהוצגו ממצאים של בדיקה גיאוטכנית... (ס' 57).
22. סעיף 16.2 לתמ"מ 29/1 קובע כי בתכנית ייקבע מיקומו המדויק, גבולותיו והתכליות המותרות באזור תחזוקה ותפעול (ס' 59).
23. סעיף 19.1 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא יוצאו היתרי בניה על פי תוכנית זו אלא על פי תוכנית מפורטת. התוכנית שלפנינו אינה תוכנית מפורטת מהסיבות הבאות:
- לא נקבע מפלס כניסה קובעת לתחנות
 - אין מספר קומות או גובה קומות וקווי בניין למבנים בתוכנית.
 - אין מספר קומות או גובה למבנים בשטח ההתארגנות
 - אין מיקום מדויק למבנים בשטח ההתארגנות בניגוד לסעיף 16.2 לתמ"מ 29/1.
 - נספח הבינוי לתחנת שטראוס לא ברור כי הוא מציג בינוי לדרגנועים בקומה אחת בלבד ללא מוצא
 - סעיף 4.1.1(ג) מאפשר כל מתקן לשימוש הנוסעים. זו הגדרה רחבה מדי שמאפשרת גם הקמת עסקים בתחום התחנות כאמור בסעיף 6.27(ד)(1) לתקנון.
 - סעיף 4.1.1(ד) מאפשר כל מתקן תשתית, זו הגדרה רחבה מדי המאפשרת כל תשתית בניגוד לסעיף 16.1 לתמ"מ 29/1 המאפשר באזור תחזוקה ותפעול רק תשתיות הנדרשות למטרות הרכבת הקלה.
24. סעיף 4.1.2(ב)(2) קובע כי שינוי במיקום מסוף מתע"ן (תחנה) העולה על 10 מ' מהקבוע במסמכי התוכנית יכול להיעשות בהליך לפי ס' 149 לחוק. סעיף זה אינו חוקי שכן הוא סותר את הדרישה שהתוכנית תהיה מפורטת מספיק כדי שניתן יהיה לדעת מה עומד להיבנות מכוחה והיכן. המתנגד מפנה לדנ"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיר.
25. ההחלטה על הפקדת התוכנית התקבלה בהיוועדות חזותית בניגוד לדין שכן החוק שמאפשר היוועדות חזותית פקע (ס' 68).
26. בסעיף יחס בין תוכניות נקבע כי התוכנית מחליפה סעיפים ספציפיים בתוכנית 62 מבלי לקבוע איזה סעיפים היא מחליפה (ס' 69).

27. על פי תיקון 89 לחוק התוקף של "נספח שמירה על עצים בוגרים" צריך להיות מחייב ולא מנחה (ס' 70).
28. אין קביעה של פיצוי הולם בגין עצים לכריתה (ס' 74).
29. השארת שאלת הפיצוי לשלב הרישוי שולל את שיתוף הציבור בנושא (ס' 75).
30. **הפגיעה בעצים** היא פגיעה קשה בטבע העירוני ובסביבה (ס' 76).
31. בסעיף 71 להתנגדות כתוב "סעיף 4.4.2(ב) להוראות התוכנית מפנה לסעיף 6.5 אמנם הוראות הללו רלוונטיים לחניה ולא לבניה בשטח גבול מגבלות בניה" [כך במקור].
32. **אין אישור ממחלקת שימור** למרות שהתוכנית מאפשרת עבודות כריה בסמוך למבנים לשימור (ס' 72). הסקר הפיזי הנדסי שימורי אמור להיות מוטמע כבר בשלב התכנון ולא בשלב הרישוי (ס' 72-73).
33. הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התוכנית בהחלטה מיום 29.12.2020, בתנאי (על בסיס קבצי שמע של הדיון) שעד לדיון להפקדה בוועדה המקומית ייערך שיתוף ציבור שינוהל על ידי חברי המועצה, תכנית אב לתחבורה וצוות התכנון.
34. **שיתוף הציבור** צריך להיעשות עם בני העדה החרדית המהווים את רוב תושבי המקום. הדבר לא נעשה עד היום ועל כן הצטרפות הועדה המקומית איננה כדין והגשת התוכנית איננה כדין (ס' 77-78).
35. **הפקדת התוכנית לא פורסמה ב"עיתון נפוץ"** (ס' 80).
36. הפקדת התוכנית לא פורסמה בעיתון המתאים למרחב התכנון המקומי המתאפיינת באוכלוסייה חרדית מובהקת בניגוד לסעיף 1א(א)(3) ולסעיף 89א לחוק – הפניה לעת"מ 1034/09 דוד בצלאל נ' הועדה המחוזית (ס' 81).
37. הפרסום בעיתונים חילוניים ובעיתון בערבית נעשה בחוסר תום לב כדי למנוע את המידע מהמגזר החרדי (ס' 83).
38. הפקדת התוכנית פורסמה בעיתון א-סינרה הנפוץ רק בצפון הארץ (ס' 82).
39. **התוכנית לא פורסמה כדין** שכן השלטים הוסרו זמן קצר לאחר הצבתם, הם לא פורסמו על גבי שלט במשרדי העירייה או בבניסה למשרדים הראשיים של העירייה ואף לא על לוחות מודעות בשכונה. לפי פסק דין דוד בצלאל כאשר הפרסום נעשה על ידי חברה חיצונית לא עומדת לה חזקת תקינות המעשה המנהלי (ס' 84-91).
40. תקופת ההתנגדויות נפלה בחגים, רוב המתנגדים גילו את התוכנית באיחור ולא נותר להם זמן להגיש התנגדות (ס' 93-95).
41. המתנגדים מיפים את כוחו של מר נתן קרמר להציג את ההתנגדות בפני הוועדה (ס' 102).

התנגדות מספר 2:

עמותת תושבי גאולה, ע"י הרב נתן קרמר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **דורשים לשלוח את כל המידע** בדואר אישי לכל אחד מהמתנגדים החתומים.
2. **הצטרפו מוסדות דת** הפעילים בתוכנית.
3. **נספח 6 בוחן את התסקיר-בו גם טוענים לחוסר סמכות של הוועדה** להחלטה ביום 8.11.22 כיוון שלא פורסם לציבור התסקיר על כל מסמכיו, וכן טוענים לפגמים בהחלטה ובפרסומים.
4. טוענים שמורכבות התוכנית מצדיקה **תקופת התנגדות של 3 חודשים ולא קצרה מכך**, מה עוד שהתקופה שניתנה נפלה בתוך חגי תשרי.
5. **טוענים שהתסקיר לא נערך** לפי תקנות התכנון והבנייה.
6. **טוענים שהדיונים שהם מסמכי רקע לתוכנית לא פורסמו לציבור**, כנדרש לפי התקנות.
7. **טוענים שיש פגם בגורם שהגיש את התסקיר**, כי הא אינו הגורם שהגיש את התוכנית.
8. **טוענים שאין סמכות לעיריית ירושלים** להגיש את התוכנית הזו כי הנושא לא אושר במועצת העיר.
9. **טוענים שהתסקיר אינו מתאר ומשקף באופן נכון** ומלא את נתוני הסביבה הקיימת, חסרים נתונים לגבי בחירת החלופות, וכן שהתסקיר מאפשר גמישות רבה מדי לשלב ההקמה.
10. **לא ברור האם התסקיר אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה**, ובעקבות זה הגישו המתנגדים טיוטה של התייחסות לתסקיר.
11. **כיוון שהתסקיר שפורסם לוקה בחסר**, דורשים שהוועדה המחוזית תחייב את היזם בתשלום הוצאות של הליך ההתנגדות.
12. **טוענים שחברי הוועדה המקומית כלל לא דנו בתסקיר** וזה לא הובא לידיעתם לפני ההפקדה. לפיכך הכרעת הוועדה המקומית פגומה כי הם מגישי התוכנית.
13. **בפני הוועדה הוצגו נתונים מוטעים** ביחס לרוחב רחובות ישא ברכה (12 מ' במקום 6 מ') ועזרא (20 מ' במקום 11 מ').
14. **טוענים שבפני הוועדה המחוזית לא עמדו כל המסמכים הנדרשים** טרם שהחליטו על הפקדה ולא נבחנו חלופות.
15. **טוענים שלא ברור מדוע לעכב את ביצוע תוכנית** 101-0178129 של הקו הכחול שבה נקבע מיקום לתחנות, בכך שקובעים מיקומים חדשים.
16. **לא ברור למה מוסדות התכנון התעלמו מהמלצות המחלקה לאיכות הסביבה של העיריה** ואישור הפקדה.

התנגדות מספר 3:

שירותי בריאות כללית, ע"י עו"ד אור בטט, משרד מ. פירון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **פגיעה בנגישות** המרפאה בשל גריעת מקומות חנייה (ס' 11-19).
2. **גריעת חניות נכים** מול המרפאה – חשוב עבור מטופלים שלא יכולים להגיע באמצעות מערכת הסעת המונים ולאנשים עם מוגבלויות. יש לסמן חניית נכים במסמכי התוכנית (ס' 20-21).
3. אין לאשר את התוכנית עד שיוכן **תסקיר סביבתי** שיקבע הוראות ברורות למטרדי רעש, כתוצאה מחפירת הכניסה. המטרדים יגרמו לפגיעה בעבודת המרפאה (ס' 22, 24, 28).
4. **יש להכין נספח ביצוע אקוסטי** לנושא מניעת מטרדי רעש בשעת ההקמה כבר בשלב התוכנית ולא רק בשלב הרישוי (כפי שנקבע בס' 6.10 לתקנון) כדי להבטיח שביצוע עבודות החפירה לא יגרמו למטרדי רעש שישתקו את עבודת המרפאה (ס' 23, 25).
5. ראו בג"ץ 5598/00 עיריית הרצליה נ' רשות שדות התעופה (ס' 26).
6. ראו בג"ץ 9409/05 אדם טבע ודין נ' הועדה הות"ל (ס' 27).
7. **התוכנית תפגע בגישה למרפאה** לצורך לקיחת מבחנות למעבדה, תפגע ביכולת לקבל ציוד ואספקה באופן שוטף ותפגע בגישה לרכב חירום (ס' 29-33).
8. **פגיעה בנגישות המרפאה** בשל גריעת מקומות חנייה (ס' 11-19).
9. **גריעת חניות נכים מול המרפאה** – חשוב עבור מטופלים שלא יכולים להגיע באמצעות מערכת הסעת המונים ולאנשים עם מוגבלויות. יש לסמן חניית נכים במסמכי התוכנית (ס' 20-21).
10. **אין לאשר את התוכנית עד שיוכן תסקיר סביבתי** שיקבע הוראות ברורות למטרדי רעש, כתוצאה מחפירת הכניסה. המטרדים יגרמו לפגיעה בעבודת המרפאה (ס' 22, 24, 28).
11. **יש להכין נספח ביצוע אקוסטי** לנושא מניעת מטרדי רעש בשעת ההקמה כבר בשלב התוכנית ולא רק בשלב הרישוי (כפי שנקבע בס' 6.10 לתקנון) כדי להבטיח שביצוע עבודות החפירה לא יגרמו למטרדי רעש שישתקו את עבודת המרפאה (ס' 23, 25).
12. ראו בג"ץ 5598/00 עיריית הרצליה נ' רשות שדות התעופה (ס' 26).
13. ראו בג"ץ 9409/05 אדם טבע ודין נ' הועדה הות"ל (ס' 27).
14. **התוכנית תפגע בגישה למרפאה** לצורך לקיחת מבחנות למעבדה, תפגע ביכולת לקבל ציוד ואספקה באופן שוטף ותפגע בגישה לרכב חירום (ס' 29-33).
15. **הסדרי תנועה זמניים.**

16. **חסימת רחוב בני ברית יפגע בתפקוד המרפאה:** הגעת עובדים ומטופלים וכן הספקה (ס' 34-38 וכן ג3 – מפנים לטענות אלה כפי שנטענו בעניין תחנת יחזקאל).
17. **עבודות החפירה יגרמו למפגעי רעש** שיפגעו בתפקוד המרפאה (ס' ג2 מפנה לטענות בעניין תחנת יחזקאל).
18. **התוכנית פוגעת באינטרס הציבורי של התושבים לקבל טיפול רפואי.** יש לתת קדימות לאינטרס הציבורי בנגישות לטיפול רפואי על פני אישור התכנית במתכונתה הנוכחית (ס' 39-42).

התנגדות מספר 4:

נעלי גלית, שרה בלומה לבקוביץ.

עיקרי ההתנגדויות:

1. טוענת כי נגרעו שטחי חנייה ללא פתרונות חלופיים. מגרש החניה שמשמש לקונים ולספקים יילקח לטובת אתר ההתארגנות ואח"כ עבור התחנה עצמה ובכך תהיה פגיעה בקהל הצרכנים של החנות.
2. טוענת כי אישור התוכנית בלב המע"ר החרדי יגרום להפגנות ומחאות אשר מתדרדרות לאלימות ועשוי להיגרם נזק נוסף לחנויות.
3. טוענת כי התחנה תסתיר את החנות מהרחוב ובכך ייגרם הפסד לקוחות.

התנגדות מספר 5:

בזאר שטראוס, שלום אמסלם.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **נגרעו שטחי חנייה ללא פתרונות חלופיים.** מגרש החניה שמשמש לקונים ולספקים יילקח לטובת אתר ההתארגנות ואח"כ עבור התחנה עצמה ובכך תהיה פגיעה בקהל הצרכנים של החנות.
2. **אישור התוכנית בלב המע"ר החרדי יגרום להפגנות ומחאות** אשר מתדרדרות לאלימות ועשוי להיגרם נזק נוסף לחנויות.

התנגדות מספר 6:

א.א.י יהושע סחר ומזון

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות זהה להתנגדות מס' 5.

התנגדות מספר 7:

דיירי הבית המשותף שטראוס 19, ע"י עו"ד מרים מרגלית

עיקרי ההתנגדויות:

1. חלקה 111 היא חלקה פרטית שהופקעה ללא תמורה מבעלי הזכויות בחלקה 121 (המתנגדים) לצורך מגרש חניה לבניין בחלקה 121. אם העירייה רוצה לשנות את השימוש בחלקה עליה להחזיר אותה לבעלים המקורי מכוח סעיף 196 לחוק התכנון והבנייה.
2. יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי בבאי נמצאת בניגוד עניינים אישי על פי סעיף 47א לחוק לאור המעורבות האישית שלה באישור תכנית 101-0764746 ותוכנית זו.
3. נציגי עיריית ירושלים בניגוד עניינים בשל העובדה שעיריית ירושלים היא מגישת התוכנית. העובדה שהם דנו בהפקדת התוכנית מהווה ניגוד עניינים "הזועק לשמיים".
4. מטרתה האמיתית של התוכנית היא לבנות בחלקה בניין למשרדי הרק"ל ולמערכות התפעול של הרק"ל.
5. כל זכויות הבנייה בחלקה 111 שייכות לחלקה 121, והחלקה היא ביעוד אדום – אסור לפיתוח.
6. ההליך התכנוני כלל הטעיות ומצגי שווא. הכוונה הייתה להחיל את התוכנית על חלקה 40 ולא על חלקה 111. התוכנית נועדה לאפשר להסתדרות להשתלט על חלקה 40.
7. אין התכנות לביצוע התוכנית משום שלא התייחסו בה לתוכנית 996 ו-996א.
8. התוכנית מבטלת את כל החניה.
9. תנאי לאישור התוכנית הוא ביצוע סקר סביבתי.
10. תנאי לביצוע התוכנית הוא קבלת אישור משפטי.
11. תנאי לביצוע התוכנית הוא הסדרת חניות נכים לבניין.
12. לא נבחנו חלופות. יש חלופות טובות יותר שפגיעתן מינורית (נספח ז'). ככל הנראה מדובר בחלקה 40 (שצ"פ עירייה ליד בית ההסתדרות) ובחלקה 75 בצומת הרחובות שטראוס ובני ברית בכניסה לקופ"ח מכבי.

התנגדות מספר 8:

תושבי השכונה:

חנה ויוסף דב אטיק, אחינועם ומרדכי איזמן, שמואל ורחל אקלימי, שרה ושמואל אנשין, שרה ארנטל, משה ומרים שוטלנד, נתן ברנדסדורפר, אברהם ושרה גולדברג, מנדל ודנה גולדברג, יואל ופייגה גנזל, שרה ומיכאל הורוביץ, שרה ארנטל, יחזקאל ושרה וואלעס, גבריאל ולובה לוברבום, צבי אלימלך לייפער, פנחס

מונדרר, משפחת פרידמן, זלדה ואלטר קויפמן, משפחת קרישבסקי, משפחת רבינוביץ, משפחת רוזנבלט, משפחת רוטמן, מלכה שוורץ,
דוד 4: מנחם ופרל אקשטיין, צבי הולס, יואל וברכה קרויס, יהודה ושרה רוזנבורג, הלל ולאה רוטמן.
הבוכרים 4: יוסף ומלכה בטלמן, משה לייב ומלכה לוי, יהודית רובין, צבי ודבורה שטרן, בנימין שישא.
מוסיוף 1 פינת עזרא: נחום ושנדל פרידמן.
מוסיוף 9: שמואל ושרה פרידמן.
עזרא 12: יעקב ברליון, מרדכי ולאה קליינר.
יחזקאל 29: מתתיהו ודבורה שוורץ.
ישא ברכה 39: משה גפנר וגוטה פערל, עליזה דנינו.
ישא ברכה 41: שמואל ומרגלית שניאורסון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **דורשים לקבל הודעות בדואר רשום** ולא בדואר אלקטרוני.
2. לפי תסקיר הסביבה שנערך, פתרון חלופי לסובלים ממטרדים במהלך עבודות הכרייה יהיה דיור חלופי. כדיירים מוגנים בנכס – טוענים שתישלל מהם זכות ההגנה לפי חוק הגנת הדייר כתוצאה מכך.
3. **טוענים לליקויים בתסקיר ההשפעה על הסביבה** בפרק השוואת החלופות – אין התייחסות לכמות אנשים שייפגעו ממטרדי רעש. חוששים ממטרדי אבק בשעת ההקמה.
4. **טוענים שהחלופה הנבחרת לכניסות לתחנת יחזקאל אינה טובה** כי רחוקה משוק הבוכרים כמוקד ביקוש.
5. **ביטול היציאה מרחוב עזרא (ליחזקאל) תפגע בתושבי רחוב דוד** (רחובות הבוכרים), שלפי התוכנית יהפוך ליציאה המרכזית מהשכונה. לפיכך יתווסף עומס תנועה, מטרדי רעש וזיהום אוויר. נושא זה לא קיבל התייחסות בתסקיר הסביבתי.
6. **חניות מבטלות** ברחובות דוד, יואל, מוסיוף, ישא ברכה – ללא חלופה.
7. **מצטרפים** גם לכול הטענות שנטענו מטעם עמותת תושבי גאולה ע"י הרב נתן קרמר.

התנגדות מספר 9:

בעלי זכויות בנכס, עזרא 9.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **דורשים לקבל הודעות בדואר רשום** ולא בדואר אלקטרוני.
2. מיקום התחנה צמוד לנכס יגרום למטרדים בשלב ההקמה ובשלב ההפעלה, ללא התייחסות בתסקיר הסביבתי.
3. לא מקבלים את חסימת הרחוב – פוגע בנגישות לנכס ומוריד את ערך הדירה בעיניהם.
4. התוכנית מבטלת את הגישה למקורות החנייה של הנכס.
5. מצטרפים לטענות של עמותת תושבי גאולה.

התנגדות מספר 10:

נציגי שוכרי השכונה, ע"י עו"ד יעקב ולנשטיין

עיקרי ההתנגדויות:

1. **טוענים שהנ"ל יגרום להרחקת המוסדות והחצרות החסידיות מהמקום**, דבר שיפגע בעסקיהם שבנויים על אותה אוכלוסייה והתיירים הבאים לחצרות אלה. לטענתן ידוע להם על מוסדות שהועתקו למקומות אחרים בירושלים או מחוצה לה, והתוכנית תגרום לעוד שבאלה.
2. המוסדות באיזור שוכנים כיום ברחובות שקטים במרכז השכונה והכניסות החדשות לתחנה יגרמו לרחובות להפוך להומים.
3. טוענים שתקופת העבודות צפויה להתארך בשל כך, וגם מכך העסקים יסבלו בדומה למה שעבר על בעלי העסקים ברחוב יפו.
4. טוענים כי לא הוצג פתרון עבור פינוי אשפה וקרטונים.
5. טוענים כי צוין בתסקיר שבדיקת החלופות התייחסה בעיקר למתן שירות לציבור המבקש להגיע למוסדות מסחר ותרבות במרכז העיר – ולכן התוכנית כפי שהיא נועדה לפגוע בעסקים באזור.
6. טענות נוספות מהתנגדויות הנ"ל לענייני התסקיר הסביבתי, פתרונות למקומות חניה שבוטלו, משטחי פריקה וטעינה, אוכלוסיה חוץ-שכונתית, ההפגנות שקויימו בעקבות אישור התכנית וכיו"ב.

התנגדות מספר 11:

ישיבת קמניץ, ע"י עו"ד אריאל ינובסקי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. סגירת רחוב עזרא לטובת עבודות תגרום לסגירת כניסה נפרדת בבניין המשמשת לישיבה נוספת.
2. **טוענים כי סגירת עזרא בעתיד תמנע גישת כלי רכב** וספקים לישיבה.
3. משך העבודות הצפוי כולל המטרדים הנלווים הסמוכים מאוד לחלונות הישיבה, וההפגנות הצפויות יגרמו סבל רב לתלמידים, עד כדי סגירת הישיבה.
4. טוענים כי מטרדי אבק יפגעו באיכות החיים של התלמידים והעובדים בישיבה, ויחייב הוספת עובדי ביקוין.
5. טוענים כי הרעידות יגרמו לסדקים בקירות.
6. טוענים כי לא נמסרה לישיבה הודעה אישית על הפגיעה הצפויה.

7. טוענים לפגיעה בזכות הקניין – האינטרס הציבורי אינו גובר על זכות הקניין במקרה זה, בשל המטרדים והפגיעה הצפויה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. לקבל את כל ההתנגדויות לעניין התחנה המוצעת ברחוב עזרא- התחנה המוצעת תבטל וכל מסמכי התכנית יצומצמו בהתאם.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות שהוגשה ע"י ועד גאולה לעניין היחס בין תכנית מתאר 62 לתכנית המוצעת ולטענה כי התכנית מציעה להחליף סעיפים בתכנית מתאר 62 מבלי לקבוע אילו סעיפים.
כפי שמקובל בכל התכניות החדשות, התכנית החדשה מחליפה את תכנית מתאר 62 ותקנון התכנית יתוקן בהתאם.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות שהוגשה ע"י ועד גאולה לעניין מספר הקומות בבינוי המוצע וגובה המבנים בשטח ההתארגנות.
אין צורך במספר קומות או גובה קומות במבנה כניסה תת קרקעי לתחנת רכבת, גובה מבנה הכניסה מצויין בנספח הבינוי, אך למען הסר הספק על התכנית לקבוע בסעיף 5 את מס' הקומות מעל הקרקע לקומה אחת ואת קווי הבינוי לקו 0, הן למבנה הכניסה לתחנה והן לשטחי ההתארגנות.
4. לקבל חלקית את ההתנגדות שהוגשה ע"י ועד גאולה לעניין שסעיף 19.1 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא יוצאו היתרי בניה על פי תוכנית זו אלא על פי תוכנית מפורטת. התוכנית שלפנינו אינה תוכנית מפורטת מהסיבות הבאות:
 - א. לא נקבע מפלס כניסה קובעת לתחנות.
 - ב. אין מספר קומות או גובה קומות וקווי בניין למבנים בתוכנית.
 - ג. אין מספר קומות או גובה למבנים בשטח ההתארגנות.
 - ד. אין מיקום מדויק למבנים בשטח ההתארגנות בניגוד לסעיף 16.2 לתמ"מ 29/1.
 - ה. נספח הבינוי לתחנת שטראוס לא ברור כי הוא מציג בינוי לדרגונעים בקומה אחת בלבד ללא מוצא.
 - ו. סעיף 4.1.1(ג) מאפשר כל מתקן לשימוש הנוסעים. זו הגדרה רחבה מדי שמאפשרת גם הקמת עסקים בתחום התחנות כאמור בסעיף 6.27(ד)(1) לתקנון. סעיף 4.1.1(ד) מאפשר כל מתקן תשתית, זו הגדרה רחבה מדי המאפשרת כל תשתית בניגוד לסעיף 16.1 לתמ"מ 29/1 המאפשר באזור תחזוקה ותפעול רק תשתיות הנדרשות למטרות הרכבת הקלה.
 - ז. סעיף 4.1.2(ב)(2) קובע כי שינוי במיקום מסוף מתע"ן (תחנה) העולה על 10 מ' מהקבוע במסמכי התוכנית יכול להיעשות בהליך לפי ס' 149 לחוק. סעיף זה אינו חוקי שכן הוא סותר את הדרישה שהתוכנית תהיה מפורטת מספיק כדי שניתן יהיה לדעת מה עומד להיבנות מכוחה והיכן. המתנגד מפנה לדנ"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדירור.

סעיף 145(ז) קובע כי כדי שניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוחה של תוכנית היא צריכה לכלול את כל הנתונים הבאים: ייעודי קרקע, חלוקה למגרשים או חלקות, קווי בניין, גובה או מספר קומות, ושטחי בניה. בסעיף 145(ח) כתוב שעל אף האמור בס"ק ז' מוסד התכנון רשאי לתת היתר לעבודה שאופיה אינו דורש את כל הפרטים הנ"ל גם אם חסרים פרטים כאמור (שאינם רלוונטיים בשל אופייה של העבודה). לאור הוראות סעיפים 145(ז) ו- 145(ח) התוכנית שלפנינו היא תוכנית מפורטת.

- א. לפי ס' 145(ז) לא צריך לקבוע מפלס כניסה כדי שהתוכנית תהיה תכנית מפורטת.
 - ב. לאור החריג האמור בסעיף 145(ח), מכיוון שמדובר בשטחי התארגנות ובמבנים זמניים שבתום הביצוע יפורקו, אין צורך בקביעת גובה וקווי בניין למבנים בשטח התארגנות. למעלה מהצורך סעיף 6.30 קובע הוראות לגבי שטחי התארגנות. למען הסר ספק ההתנגדות התקבלה חלקית כנאמר בסעיף הנ"ל.
 - ג. סעיף 16.2 לתמ"מ 29/1 לא רלוונטי לעניינינו שכן הוא עוסק בשטחי תחזוקה ותפעול (ראו ההערה בסעיף 1.22 לעיל). בכל מקרה אין חובה לקבוע מיקום מדויק של מבנים בתוך שטח התארגנות.
 - ד. נספח הבינוי ברור מספיק. אין צורך לפרט בנספח בינוי את כל הבינוי הפנימי ובוודאי שאין צורך לפרט מיקום מדויק של דרגנועים בתוך המבנה.
 - ה. אכן סעיף 4.1.1(ג) מאפשר גם עסקים לשימוש הנוסעים. אין בכך הגדרה רחבה מדי. זו הגדרה ברורה ומקובלת.
- סעיף 4.1.1(ד) אכן מאפשר כל מתקן תשתית כל עוד אינו מפריע להקמת התחנה. גם זו הגדרה מקובלת. סעיף 16.1 לא רלוונטי לתוכנית שלפנינו שכן היא לא כוללת שטחי תחזוקה ותפעול (ראו הערה 1.22 לעיל).
- ו. אין כל מניעה להכניס סעיפי גמישות בתוכנית. מכיוון שמדובר בשינוי במיקום של תחנה תת קרקעית אין בכך משום שינוי שסותר את הדרישה שהתוכנית תהיה מפורטת. פסק הדין בעניין הרצליה אינו רלוונטי כלל לעניינינו. הוא עוסק במקרה שבו דחו סקר סיכונים לשלב הרישוי, דבר שאינו דומה כלל לעניינינו.

מענה להתנגדויות ועד גאולה ע"י הרב נתן קרמר:

5. לדחות את ההתנגדות לעניין של רוב רובם של בני השכונה הקיימת נמנים על בני "העדה החרדית".

. תחנות יחזקאל ושטראוס אמורות לשרת את אזור המגורים שמשתרע מקו רחוב בר אילן, דרך מתחם שגלר ועד הדיודקה במערב, ועד שדרות חיים בר לב במזרח, מצומת שמואל הנביא בצפון ועד לצומת יפו-קינג ג'ורג' בדרום. מרחב זה מכיל שכונות רבות כמו שכונת הבוכרים, גאולה, זכרון משה מקור ברוך ועוד. במרחב הזה התושבים נמנים על מיגוון חוגים וחסידיות, ורובם אינם בני החוג של העדה החרדית. יצוין כי אין קשר בין "העדה החרדית" לבין רוב הציבור החרדי בירושלים המונה כרבע מיליון תושבים.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין שוועד גאולה הוא הגוף היחיד שמייצג את תושבי השכונה (ס' 5-6).

ועד גאולה הינו עמותה שנוסדה בשנת 2007. לפי הנתונים ברשם החברות רשומים בעמותה 4 חברים

בלבד. ועד גאולה לא נבחר לייצג את תושבי השכונה ואיננו מייצג את תושבי השכונה. בשכונה פועל מנהל קהילתי בוכרים גאולה, שפועל בשכונות: הבוכרים, גאולה, מאה שערים, מקור ברוך, כרם אברהם, בית ישראל, נווה צבי, שנלר וזיכרון משה. אלה בדיוק השכונות הרלוונטיות לתוכנית שלפנינו. המינהל הקהילתי נבחר בבחירות פתוחות ושוויוניות ואם כבר הוא מייצג את השכונה הרלוונטית הרבה יותר מועד גאולה. למותר לציין כי המנהל הקהילתי שותף בתכנון ולא הגיש התנגדות לתוכנית.

7. לדחות את ההתנגדות לעניין שהשכונה הוקמה על ידי אנשים חרדים אדוקים שהקפידו לאורך כל השנים לשמור על צביון ואורח חייהם (ס' 17).

השכונות הרלוונטיות לא הוקמו על ידי "אנשים חרדים אדוקים" ואף לא על ידי אנשי העדה החרדית. השכונות הוקמו על ידי אנשים מקרב התושבים היהודיים של העיר העתיקה שרצו להיטיב את תנאי חייהם ועל כן יצאו מחומת העיר העתיקה והקימו שכונות מודרניות מחוץ לחומותיה. גם לאחר קום המדינה גרו בשכונות אלה מגוון רחב של קהילות ובהם גם אנשים חילוניים ומסורתיים וגם דתיים וחרדים רבים שאינם מזדהים עם העדה החרדית. האופי של השכונות הרלוונטיות משתנה כל הזמן, וגם היום הוא כולל מגוון רחב של קהילות מקהילות חסידיות שנמנות על הזרמים המרכזיים באגודת ישראל ועד לקהילות המזוהות עם העדה החרדית אשר מרוכזות בשולי השכונה (שכונת שומרי החומות באזור ישיבת תולדות אהרן ובחלק המזרחי של שכונת מאה שערים).

8. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתחנות יהרסו את מרקם וצביון השכונה בכך שהתחנות יביאו לשכונה אנשים מחוץ לשכונה שאינם תואמים לאופי, לצביון ואורח חייהם של תושבי השכונה ויכניסו לשכונה השפעות ומושגים שאינם תואמים את אופי השכונה.

כבר היום יש קווי תחב"צ העוברים בשכונה והם מתוכננים להמשיך ולפעול. הקו הכחול מקשר ריכוזים חרדיים מאזור רמות, דרך צומת בר אילן למע"ר החרדי ובכך נותן מענה לתושבים חרדים רבים בשכונה שאינם בני העדה החרדית. הקו אף יאפשר חיבור קל בין התחנה המרכזית המשנית בשכונת סנהדריה שבה קווים המקשרים את השכונות החרדיות של בית שמש עם ירושלים ובכך תיתן מענה גם לאנשי העדה החרדית שחלקם גרים ברמת בית שמש וחלקם בירושלים. התוכנית תאפשר גם נסיעות קצרות טווח שיחזקו את הקשרים הפנימיים בשכונה, אנשים מחוץ לשכונה יכולים להגיע גם ברגל וברכב ולא רק ברכבת הקלה שמטרתה מתן שרות לכל האוכלוסייה בירושלים ויש לציין כי האוכלוסייה בשכונות אלה היא אוכלוסייה שמשתמשת בתחבורה ציבורית בהיקף נרחב.

9. לדחות את ההתנגדות לעניין שלא נעשה תיאום עם גורמים המייצגים את השכונה (ס' 22).

. להלן פירוט בנוגע לשיתוף הציבור שנעשה על ידי אנשי קשרי קהילה של הרכבת הקלה בנוגע למקטע זה של הקו הכחול:

עוד בתחילת התכנון, משנת 2016, נעשתה עבודה מעמיקה של שיתוף ותכנון תוך ליווי והתייעצות מתמדת עם יועצים וגורמים חרדים, כולל נבחרי ציבור, ראשי קהילות באזור, נציגי התושבים, סוחרים והמוסדות הגובלים והמושפעים. פירוט חלקי של עבודת קשרי קהילה הנמשכת עד היום.

יצוין כי בניגוד לקווים אחרים, מקטע זה הינו תת"ק ולפיכך השפעתו הסביבתית על הגובלים מוגבלת וחלקית, ותכנון זה התקבל בברכה על ידי הגורמים המקומיים. למעשה בקשת כמה חוגים בעדה החרדית הייתה לעשות תכנון דומה גם בקו הירוק, אין זה המקום להרחיב בכך. אבל העלאת דרישה הפוכה בקו הכחול אינה עניינית.

עבודת קשרי קהילה כללה בין היתר את הפעולות הבאות:

שיתוף התוכנית עם מינהל הקהילתי בוכרים:

החל מהתאריך 06.07.16 ובשורה של מפגשים שוטפים. המפגשים האחרונים נערכו בתאריכים 08.06.22, 24.10.22 סקירה חוזרת (בשל מינוי מתכן חדש) בתאריך 13.03.23 יצוין כי גם במהלך שנה זו נערכו מפגשים נוספים ומנהל הפרוייקט נמצא בקשר הדוק ורצוף עם המתכן האורבני של המינהל הקהילתי.

שיתוף התוכנית עם נבחר ציבור חרדים:

התוכנית הוצגה עם תחילת תכנונה לסגרה"ע בזמנו יוסי דייטש ומחזיק תיק התחבורה שלמה רוזנשטיין. במהלך השנים גם הוצגה התוכנית לסגרה"ע אליעזר ראובנברג, ליוחנן וייצמן וצבי אסולין ומחזיק תיק התחבורה דוד זוהר.

שיתוף התוכנית עם מנהלי העדה החרדית:

ביום 4.8.2016 ממש עם תחילת התכנון, נערכה ישיבה במשרדי העדה החרדית בירושלים בהשתתפות מנכ"ל העדה החרדית יעקב רוט, מנכ"ל צות תוכנית אב נדב מרוז, סגן ראש העיר יוסי דייטש, מחזיק תיק התחבורה שלמה רוזנשטיין, הרב דוידוביץ חבר ועד גאולה הרב רבינוביץ - מנהל קהילתי בוכרים ויצחק הורוביץ מצוות תוכנית אב. בישיבה סוכם:

- א. לא יהיו כניסות לתחנה בכיכר השבת. ניתן לקבוע כניסות לתחנות בציר, במרחק מה מהכיכר.
- ב. הוצעה כניסה מוסכמת באזור ככר הבנקים.
- ג. בתחנות שעל ציר יחזקאל שטראוס, לא תתקיים פעילות מסחרית
- ד. הכניסה לתחנות תתאפשר אך ורק למטרות נסיעה והן יינעלו לאחר שעת הפעילות
- ה. דייטש ורוזנשטיין ישותפו בהליך התכנון כדי לוודא ביצוע ההסכמות ולקבוע מיקומי כניסות.
- ו. העדה החרדית וועד גאולה יסירו את התנגדותם לביצוע התחנות.

למותר לציין כי צוות תכנית אב לתחבורה עמד בהסכם אך ועד גאולה וחלק מאנשי העדה החרדית לא עמדו בהסכמות אלה.

קשר עם ראשי העדה החרדית נמשך עד היום ויש בו גורמים שעד היום אינם מתנגדים לה.

שיתוף התוכנית עם רבנים:

התוכנית הוצגה בפירוט לרבנים וראשי ישיבות באזור המקטע לאורך השנים 2018-2024. כולל ראש ישיבת אור החיים הרב ראובן אלבז, ראש ישיבת קמניץ הרב יצחק שיינר ז"ל, בן ראש ישיבת אהבת שלום הרב יעקב הלל. וכך גם לנציגי חצרות חסידיות באזורי העבודות הצפויות. שיתוף התוכנית עם סוחרים: נערכו מפגשים שוטפים לאורך השנים 2019-2024 עם סוחרים גובלים, כולל סוחרים באזור כיכר בלומנטל, בני ברית, בנק לאומי בכיכר השבת ועוד.

שיתוף התוכנית עם מוסדות גובלים:

נערכו מפגשים לאורך השנים 2019-2024 עם המוסדות הגובלים באזורי העבודות כולל: ת"ת סדיגורא, ת"ת בני תימן, בית כנסת לוצק, סניף ישיבת רש"י, ת"ת חיי עולם, הנהלת הקדש בוכרים, הנהלת הקדש בתי ורשא, ישיבת אהבת שלום, בי"ס לומדה, ההסתדרות, הנהלת ישיבת בריסק, סמינר שוחר טוב, בית חב"ד-גוטניק, מרפאות הדסה, מרפאה כללית, בי"ח ביקור חולים ועוד.

שיתוף תוכנית עם דיירים גובלים

נערכו פגישות פרטניות עם נציגי ועדי הבית ודיירים בכל המקטעים הגובלים לאורך השנים 2019-2024

10. לדחות את ההתנגדות לעניין אם תאושרנה התחנות רבני העדה החרדית יורו להחרים את הרכבת

הקלה באופן גורף והדבר יפגע באנשי הקהילה של העדה החרדית שלא יוכלו להשתמש ברכבת

הקלה בכלל, בעוד שאם יבוטלו התחנות יוכלו אנשי הקהילה להשתמש בתחנות בביקור חולים

(הכוונה כנראה לתחנת יפו מרכז), שמאל הנביא וכביש 1 (דרך בר לב) – ס' 24-25.

מטרת התכנית היא לאפשר שימוש ברכבת הקלה לאוכלוסיות הסובבות כאשר המרחקים בין התחנות הם כפי שמקובל כדי לתת מענה מיטבי, ביטול התחנות לא יאפשר לאוכלוסייה שימוש ראוי ומיטבי ברכבת הקלה.
כל מי שלא יהיה מעוניין בכך יוכל לבחור שלא להשתמש בכלי תחבורה זה.

11. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי הצפיפות בשכונה לא מאפשרת למקם את הכניסות לתחנות בתחום השכונה (ס' 32).

התחנות הן תת קרקעיות. פתחי הכניסה והיציאה לתחנות אינם תופסים מקום רב ועל כן אין כל מניעה למקם אותם בתוך השכונה והם לא יוסיפו באופן משמעותי לצפיפות בשכונה.
יש לציין כי צפיפות גבוהה משרתת מצוין את התחבורה הציבורית ומאפשרת שימוש גבוה בה.

12. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהתכנית גורמת לביטול מקומות חנייה בשכונה (ס' 35-36).

התוכנית אושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה ועיריית ירושלים. התוכנית לא נועדה למתן פתרונות חניה. בפועל קיימים היום 183 מקומות חנייה + 3 חניות נכים ובמצב החדש קיימים 130 מקומות חניה + 3 מקומות לנכים. כך שבסך הכל נגרעים 53 מקומות חנייה שהם פחות משליש ממקומות החנייה הקיימים.
בכלל בכל תוכניות הרק"ל נעשה ניסיון לשמור על לפחות 50% ממקומות החניה הקיימים, וכפי שניתן לראות בתוכנית שלפנינו שומרים על הרבה למעלה מכך.
אחת המטרות המרכזיות בכל הקמת הרשת של הרכבות הקלות היא הגברת השימוש בתחבורה ציבורית והקטנת השימוש ברכבים פרטיים ולכן הפחתה מסוימת במקומות החנייה היא סבירה והגיונית בנסיבות העניין.

13. לדחות את ההתנגדות לעניין החשש שהתחנות ימשכו גורמי שוליים כגון הומלסים וכדומה (ס' 37).

החשש הזה הועלה בפני נציגי צתא"ל על ידי מנהל העדה החרדית עוד בפגישה שנערכה באוגוסט 2016. כפי שסוכם בפגישה זו, תחנות התת"ק נסגרות הרמטית מחוץ לשעות הפעילות כך שלא ישהו בהם דרי רחוב. במהלך היום תהיה אבטחה ובקרה על הנכנסים.

14. לדחות את ההתנגדות לעניין שמטרת תוכנית הרק"ל לאפשר ציפוף הבניה לאורך ציר הרק"ל. מטרה זו אינה רלוונטית לשכונת הבוכרים – גאולה, בין משום שמדובר בשכונות לשימור ובין משום שיש מגבלות בניה של התוואי התת קרקעי ולכן אין הצדקה לתחנות בשכונה (ס' 38-42).

מטרתה הראשית של תוכנית הרק"ל היא לאפשר מערכת הסעת המונים יעילה בין מוקדים עירוניים שונים. שכונת הבוכרים – גאולה היא מוקד עירוני חשוב ושוקק, הן של מגורים והן של מסחר ותעסוקה, ועל כן יש חשיבות רבה לתחנות שישרתו את המוקד הזה. לעניין ציפוף הבניה – המדיניות שאושרה בוועדה המחוזית וקבעה את הבניה לאורך צירי הרכבת הקלה קבעה מפורשות שבאזור זה גוברת המדיניות הקיימת של מע"ר צפון מתוך מטרה לשמור על השכונות ההיסטוריות ש לירושלים ולכן במקרה זה המדיניות של הרק"ל לא חלה בציר זה.

15. לדחות את ההתנגדות לעניין הטיעון-שאלה מדוע בעמק רפאים לא עשו תוואי תת קרקעי בטענה

שהתחנות התת קרקעיות יקרות ואילו כאן עושים הרבה תחנות למרות שהן יקרות (ס' 43).

הסיבה שלא עשו ברחוב עמק רפאים קו תת קרקעי לא נוגעת לעלות התחנות. הסיבה הייתה תכנונית-הנדסית ונגעה קודם כל לתוואי הקרקע (בעמק רפאים תוואי מישורי יורד ואילו ביחזקאל שטראוס תוואי של עליות ומורדות שמתאים הרבה יותר לתוואי תת קרקעי), ולאחר מכן לגודל הפורטלים שיידרשו (בתוואי מישורי הפורטלים ארוכים יותר ומהווים מפגע אורבני קשה יותר) ולתשתיות בתת הקרקע. בכל מקרה התוואי של הרכבת בציר זה כבר אושרה והיא לא נושא לדיון בתכנית זו.

16. לדחות את ההתנגדות לעניין שלא נבדקו מיקומים חלופיים לתחנות והאם המרחק בין התחנות

עומד בסטנדרטים שנקבעו בקווי רק"ל אחרים בעיר (ס' 44).

תכנית 101-178129 לקו הכחול של הרכבת הקלה קבעה את מיקומי התחנות במקטע התת קרקעי. מיקומי התחנות מוגדר בתשריט היעודי הקרקע כ"תחום להקמת תחנה" על פי התקנון. מיקום התחנות בתת הקרקע מוכתב משיקולים הנדסיים מורכבים הכוללים התחשבות במיקום פורטלים, רדיוסים ושיפוע הקו והצורך במרחקים קבועים בין התחנות התת"ק, אשר נקבעו ואושרו כבר בתכנית הראשית של הקו הכחול 101-178129 לכן סוגיית בחינת החלופות לא רלוונטית כאן. כל החלופות כבר נבחנו, נבחרו ואושרו בהליך אישור תכנית 178129. יש להדגיש כי תכנית דנן בוחנת רק כניסות לתחנות הקיימות, אשר כאמור כבר אושרו בתכנית הראשית והן מושפעות מהתכנון המפורט אשר דורש דרגנועים, מעליות וכיוב'. ישנם שיקולים מגבילים המחייבים את הנ"ל להיות בקרבה מקסימלית לתחנה המאושרת. לנושא סטנדרטים של מרחק בין התחנות: מדובר בטענה אשר לא רלוונטית היות והסטנדרט למרחק בין תחנות על קרקעיות ותחנות תת"ק אינו זהה מלכתחילה, לכן ההשוואה מתייתרת. המרחקים בין תחנות תת"ק הרבה יותר גדולים ע"פ סטנדרט, כמו כן מיקומי התחנות בתת הקרקע נקבעו כבר בתכנית הראשית, זו תכנית שכאמור אושרה והופקדה.

17. לדחות את ההתנגדות לעניין כי כל הקמת רשת המתע"ן נולדה בחטא, כי לא בחנו חלופה

טכנולוגית של BRT (ס' 45).

בד"ח אורבני על מערכת הסעת המונים בירושלים, שהכינו ארי כהן, אלינער ברזקי וישי ספרים, והוגש בספטמבר 1998 נבדקו החלופות של BRT ו-LRT (רק"ל) והומלץ על חלופת הרק"ל, בין היתר משום ש LRT מעביר פי 3 יותר נוסעים מ-BRT. הקו הכחול על מערכיו הוא חלק ממערכת הרק"ל במטרופולין ירושלים. הטכנולוגיה למערכת הרק"ל נקבעה בתממ/ 1/29 ובה נקבע השימוש ברכבת קלה ובכל מקרה נושא זה כבר הוכרע והמערכת נמצאת בביצוע.

18. לדחות את ההתנגדות לעניין שבהוראות התכנית לא מפורטת שיטת החפירה של התחנות התת

קרקעיות ולכן לא ניתן להתייחס להשפעות של החפירה על כל המשתמע מכך (ס' 47).

התחנות נקבעו בתכנית הקו הכחול. התוכנית שלנו עוסקת רק בכניסות וביציאות לתחנות. שיטת החפירה של הכניסות והיציאות לתחנות מצוינת בתסקיר הסביבתי – קידוח כלונסאות וחפירה/חציבה עם כלי צמ"ה.

19. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתוכנית סותרת את תמ"מ 29/1 שקובעת כי "לא יחליט מוסד

תכנון על הפקדת תכנית לרצועת מסילה אלא לאחר שהוצגה בפניו שילובה והשתלבותה של

התכנית עם אמצעי תחבורה שונים". לפיכך התוכנית הופקדה שלא כדין (ס' 49-51).

ראשית התוכנית שלנו היא לא תוכנית לרצועת מסילה אלא לפתחי יציאה של תחנות הרק"ל. על כן הסעיף בתמ"מ 29/1 כלל לא חל על התוכנית שלפנינו. מכל מקום הטענה שגויה גם לגופה שכן ניתן לראות בתוכנית התנועה את הממשק עם קווי האוטובוס והנת"צ ברחובות שסמוכים לתחנות יחזקאל ושטראוס.

20. לדחות את ההתנגדות לעניין שלא הופקד עם התוכנית תסקיר השפעה על הסביבה בניגוד לתקנה

6(א) לתקנות התסקירים ולסעיף 17.1 לתמ"מ 29/1 (ס' 52-54).

התוכנית דנן עוסקת בפתחי כניסה ויציאה לתחנות תת קרקעיות. תוכנית כזו לא חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה לפי תקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה). סעיף 17.1 לתמ"מ 29/1 קובע כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה כאשר מדובר ב-"תכנית מפורטת לרצועת מסילה ולאזור תחזוקה ותפעול". רצועת המסילה ותוואי המסילה נקבעו בתכנית הקו הכחול. על כן, לדעתנו, לא היה צריך להכין לתכנית שלפנינו תסקיר השפעה על הסביבה גם לפי תמ"מ 29/1. למרות זאת ולמעלה מהצורך הוכן תסקיר לתוכנית כניסה לתחנות בלבד והוא אושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. בגלל טעות אנוש התסקיר לא הועמד לעיון הציבור בשלב הפרסום הראשון ועל כן בוצע פרסום נוסף שבמסגרתו הועמד התסקיר לעיון הציבור.

21. לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף 17.4 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא תאושר תכנית לרצועת מסילה

אלא אם תתייחס התוכנית ותכלול הוראות ומסמכים בנוגע למניעת ומזעור מפגעים בשלב ההקמה ובשלב התפעול (ס' 55).

סעיפים 6.8-6.12 לתקנון התוכנית כוללים התייחסות והוראות רבות בנוגע למניעת ומזעור מפגעים הן בשלב ההקמה והן בשלב התפעול.

22. לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף 17.6 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא תאושר תכנית למנהרה

שתשמש לצורכי מערכת הסעת המונים מסילתית מתחת לבינוי קיים או מאושר או בסמוך לו אלא על סמך ממצאים של בדיקה גיאוטכנית שתקבע את ההיתכנות ההנדסית של ברית מנהרה ואת האמצעים הדרושים למניעת נזקים למבנים קיימים ולצמצום מפגעים לגביה לרבות מרעש, רעידות וזיהום אוויר (ס' 56).

כאמור לעיל התוכנית לא כוללת מנהרה לצורכי מערכת הסעת המונים. התוכנית כוללת כניסות ויציאות לתחנות שבניתן מחייבת קידוח כלנוסאות וחפירה / חציבה עם כלי צמ"ה בדומה לכל חפירה של מרתף לבניין בעיר. על כן הסעיף הנ"ל בתמ"מ 29/1 לא חל על התוכנית שלנו. הושלם סקר גיאוטכני מקיף בשלב התכנון המפורט בכל מקרה התוכנית כוללת בסעיפים 6.10-6.11 הוראות בנוגע למניעת רעש, רעידות ומפגעי אבק בשעת ההקמה.

23. לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף 17.7 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא תאושר תכנית המאפשרת בניה

מעל לקטע של מערכת הסעה מסילתית במנהרה או בסמוך לה אלא לאחר שהוצגו ממצאים של בדיקה גיאוטכנית... (ס' 57).

ראו תשובה בסעיף 23 הנ"ל.

24. לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף 16.2 לתמ"מ 29/1 קובע כי בתכנית ייקבע מיקומו המדויק, גבולותיו והתכליות המותרות באזור תחזוקה ותפעול (ס' 59).

סעיף 16.2 לתמ"מ 29/1 לא רלוונטי לתוכנית שלפנינו שכן היא לא קובעת אזור תחזוקה ותפעול. בכל מקרה התוכנית קובעת באופן ברור את גבולותיה והתכליות המותרות בתחומה.

25. לדחות את ההתנגדות לעניין ההחלטה על הפקדת התוכנית התקבלה בהיוועדות חזותית בניגוד לדין שכן החוק שמאפשר היוועדות חזותית פקע (ס' 68).

בהתאם לחוות דעת היועמ"ש למינהל התכנון עו"ד תדמור עציון ניתן לקיים ישיבות בהיוועדות חזותית גם לאחר פקיעת החוק.

26. לדחות את ההתנגדות לעניין שעל פי תיקון 89 לחוק התוקף של "נספח שמירה על עצים בוגרים" צריך להיות מחייב ולא מנחה (ס' 70).

- אין קביעה של פיצוי הולם בגין עצים לכריתה (ס' 74).

- השארת שאלת הפיצוי לשלב הרישוי שולל את שיתוף הציבור בנושא (ס' 75).

- הפגיעה בעצים היא פגיעה קשה בטבע העירוני ובסביבה (ס' 76).

תיקון 89 הכניס לחוק התכנון והבניה את סעיף 83ג. סעיף זה קובע כי "בתשריט התוכנית יסומנו העצים הבוגרים". ס"ק ג אף קובע כי "היו בתחום התוכנית עצים בוגרים לא יאשר מוסד התכנון את התוכנית אלא לאחר שבחן את הצורך בשמירה עליהם במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים". אין כל משמעות אם העצים הבוגרים מסומנים בתשריט או בנספח מנחה ובלבד שמוסד התכנון הכיר אותם, היה ער לקיומם ושקל את הצורך בשמירה עליהם. נושא הפיצוי בגין עצים לכריתה מוסדר במסגרת רישיון כריתה מול פקיד היערות ולא בשלב התוכנית.

27. לדחות את ההתנגדות לעניין שאין אישור ממחלקת שימור למרות שהתוכנית מאפשרת עבודות כריה בסמוך למבנים לשימור (ס' 72). הסקר הפיזי הנדסי שימורי אמור להיות מוטמע כבר בשלב התכנון ולא בשלב הרישוי (ס' 72-73).

בתחום התוכנית אין מבנים לשימור. קיים סקר הנדסי שימורי של האתרים לשימור הסמוכים לגבולות התוכנית אשר הוכן לצורך תכנית הקו הכחול. למרות זאת ולמען הזהירות נקבע בסעיף 6.29 כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה מכוח התוכנית הינו קבלת אישור מחלקת השימור וכי במסמכי היתר הבניה יוטמע הסקר הנדסי שימורי שבוצע במסגרת תוכנית הקו הכחול וכן נקבעו הוראות נוספות בעניין. ככל שנידרש על ידי מחלקת השימור נבצע סקרים נוספים על פי הצורך בשלב הרישוי.

28. לדחות את ההתנגדות לעניין שהועדה המקומית הצטרפה כמגישה התוכנית בהחלטה מיום 29.12.2020, בתנאי (על בסיס קבצי שמע של הדיון) שעד לדיון להפקדה בוועדה המקומית ייערך שיתוף ציבור שינוהל על ידי חברי המועצה, תכנית אב לתחבורה וצוות התכנון. שיתוף הציבור צריך להיעשות עם בני העדה החרדית המהווים את רוב תושבי המקום. הדבר לא נעשה עד היום ועל כן הצטרפות הועדה המקומית איננה כדין והגשת התוכנית איננה כדין (ס' 77-78).

החלטת הועדה המקומית מאושרת על ידי הוועדה בתום הדיון. ופתוח לעיון החברים ולא על ידי קבצי

השמע של הדיון. בנוסף הועדה המקומית דנה בתוכנית ביום 3.11.2021 והמליצה על הפקדתה מבלי להזכיר כלל את התנאי של קיום שיתוף ציבור שינוהל על ידי חברי המועצה. מכאן שהוועדה המקומית עצמה מעידה על עצמה שלא דובר בתנאי להצטרפותה כמגישת התוכנית. בשום שלב בדיונים בוועדה המקומית או בוועדה המחוזית לא טענו נציגי הוועדה המקומית כי הצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התוכנית הותנתה בתנאי כלשהו. לגופו של עניין נעשה שיתוף ציבור רחב ביותר, לרבות בשיתוף חברי מועצת העיר ואנשי העדה החרדית (ראו ס' 1.5 לעיל). בנוסף, בני העדה החרדית אינם רוב תושבי המקום (ראו ס' 5 לעיל)

29. לדחות את ההתנגדות לעניין שהפקדת התוכנית לא פורסמה ב"עיתון נפוץ" (ס' 80).

הפרסום נעשה בהתאם להנחיות של לשכת התכנון המחוזית בהתאם לרשימה של עיתונים נפוצים.

30. לדחות את ההתנגדות לעניין שהפקדת התוכנית לא פורסמה בעיתון המתאים למרחב התכנון המקומי המתאפיינת באוכלוסייה חרדית מובהקת בניגוד לסעיף 1א(א)(3) ולסעיף 89א לחוק –

הפניה לעת"מ 1034/09 דוד בצלאל נ' הועדה המחוזית (ס' 81) הפרסום בעיתונים חילוניים

ובעיתון בערבית נעשה בחוסר תום לב כדי למנוע את המידע מהמגזר החרדי (ס' 83).

"מרחב תכנון מקומי" מוגדר בסעיף 13(א) לחוק כשטח שעליו הכריז שר הפנים כמרחב תכנון מקומי. מרחב התכנון המקומי של ירושלים חופף, פחות או יותר, את שטחה המוניציפלי של ירושלים. מרחב התכנון של ירושלים לא מתאפיין אפוא באוכלוסייה חרדית מובהקת. הוא כן מתאפיין בלמעלה מ-10% מהאוכלוסייה שהם דוברי ערבית. על כן, לפי הוראות ס' 1א(א) הפרסום נעשה בעיתון ערבי ולא נעשה בעיתון חרדי. פסק הדין בעניין דוד בצלאל לא עוסק כלל בשאלת הפרסום הראוי למגזר החרדי ואינו רלוונטי לטענה בסעיף זה.

בכל מקרה הפרסום הרלוונטי הוא זה שנעשה על גבי שלטים באתר ולראיה התוכנית לא נסתרה מעיני הציבור.

31. לדחות את ההתנגדות שהפקדת התוכנית פורסמה בעיתון א-סינרה הנפוץ רק בצפון הארץ (ס' 82).

(82).

החובה היא לפרסם בעיתון בערבית ולא דווקא כזה המופץ באותו מרחב תכנון. העיתון א-סינרה הוא אחד משני העיתונים הנפוצים במגזר הערבי. בשנת 1983 החל להופיע בעיתון ארצי, המופץ בכל רחבי ישראל)

32. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהתוכנית לא פורסמה כדין שכן השלטים הוסרו זמן קצר

לאחר הצבתם, הם לא פורסמו על גבי שלט במשרדי העירייה או בבניסה למשרדים הראשיים של

העירייה ואף לא על לוחות מודעות בשכונה.

לפי פסק דין דוד בצלאל כאשר הפרסום נעשה על ידי חברה חיצונית לא עומדת לה חזקת תקינות

המעשה המנהלי (ס' 91-84).

הוועדה המחוזית, בישיבתה מיום 8.11.22, דרשה לקיים הליך פרסום עפ"י סעיף 106ב לחוק בטרם תחליט סופית על מתכונת התוכנית הסופית ועל אישורה הסופי. הפרסום התבצע ב 18.11.22.

ישנן הוכחות הפרסום של ההודעה עפ"י סעיף 106ב לחוק בעיתונות (מעריב הבוקר 17.11.22, מעריב ירושלים 18.11.22 עיתון אל סינרה 18.11.22) שהתקבלו מחברת הפרסום אדי שבצעה את הפרסום עבור תוכנית אב לתחבורה. כמו כן ישנן הוכחות באמצעות צילומים, אשר ניתן לעיין בהן, בשטח מלוחות מודעות בשכונה, גדרות ומעקות.

הפרסום בוצע עפ"י הנחיות שקבלו ממחלקת בקרת תכניות ומלשכת התכנון המחוזית.

בנוסף, לפי התצהיר של מתקין השלטים, השלטים פורסמו ב 17 אתרים שונים בסמיכות לאתר התוכנית. לפי התצהיר הם היו במקומם עד שהוסרו על ידי המתקין אין בחוק הגדרה מהו "לוח מודעות בשכונה". התקנת שלטים ב- 17 אתרים שונים בסמיכות לאתר התוכנית, שכוללים גדרות וקירות בשכונה עונה על ההגדרה של "לוחות המודעות בשכונה". הפרסום הרחב של השלטים באתר עצמו מחפה על כך. בניגוד לציטוט מפסק הדין בעניין דוד בצלאל כאשר היזם הוא גוף ציבורי (עירייה / עמותה עירונית) אז גם כאשר הפרסום נעשה על ידי חברה פרטית חלה על החברה חזקת התקינות. החברה הפרטית היא שליח של היזם ועל כן חזקת התקינות נקבעת לפי זהות השולח ולא לפי זהות השליח.

33. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שתקופת ההתנגדויות נפלה בחגים, רוב המתנגדים גילו את התוכנית באיחור ולא נותר להם זמן להגיש התנגדות (ס' 93-95).

התוכנית פורסמה פעמיים, בפעם השנייה לאחר החגים (ב 21.11.2023). למתנגדים היה זמן מספיק להגיש התנגדות. בניגוד לפסק הדין בעניין דוד בצלאל ולפסק הדין בעניין חנה חאלף המצוטט שם, במקרה שלפנינו המתנגדים ידעו על התוכנית והיה להם זמן מספיק להגיש התנגדות ועל כן אין לקבל את טענותיהם בעניין הפרסום ואין כל מקום להורות על הפקדה מחדש של התוכנית.

מענה להתנגדויות עמותת תושבי גאולה ע"י הרב נתן קרמר:

34. לדחות את הדרישה לשלוח את כל המידע בדואר אישי לכל אחד מהמתנגדים החתומים.

לפי סעיף 106(ג) לחוק אם יש התנגדויות זהות במהותן (ולאו דווקא זהות באופן מלא ברמה מילולית) מוסד התכנון רשאי להזמין ולשמוע רק מספר מתנגדים שלדעת מוסד התכנון מייצגים את העניין המהותי המשותף. מכאן שבמקרה כזה מוסד התכנון יכול לתת את ההודעה בדבר ההחלטה בהתנגדויות רק לאותם נציגים. לפי תקנה 25(ג)(3) לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו) תשמ"ט – 1989 אם ראה יו"ר ועדת שלא ניתן להמציא למתנגד מסמכים במסירה או במכתב הוא רשאי להורות על המצאה בהדבקת מודעה במענו של המתנגד או בפרסום מודעה ברשומות או בעיתון או בכל דרך אחרת שתיראה לו.

35. לדחות את ההתנגדות בטענה שהצטרפו מוסדות דת הפעילים בתוכנית.

נעשה שיתוף ציבור גם עם מוסדות דת בתחום התוכנית ראו סעיף 9 לעיל.

36. לדחות את ההתנגדות בטענה כי התסקיר לא נערך לפי תקנות התכנון והבניה ושלא הוכנה

והופקדה טיוטת תסקיר.

לתכנית הוכן תסקיר השפעה על הסביבה שנבדק ואושר על ידי משרד להגנת הסביבה. התכנית אכן הופקדה בהתחלה בטעות אנוש ללא צירוף התסקיר, ולכן נקבעה תקופת הפקדה נוספת לפי הכתוב בחוק לתקופת הארכה שכללה זמן עיון ולמידת התסקיר עבור הציבור.

37. לדחות את ההתנגדות בטענה כי מורכבות התוכנית מצדיקה תקופת התנגדות של 3 חודשים ולא

קצרה מכך, מה עוד שהתקופה שניתנה נפלה בתוך חגי תשרי.

להזכיר כי תכנית דנן בוחנת אך ורק מיקומי כניסות לרצפי רק"ל מאושרים בתכנית הקו הכחול. תכנית דנן לא מורכבת במיוחד ולא מצדיקה תקופת התנגדויות מעבר למצוין בחוק. בכל מקרה, עקב אי העלאת התסקיר למבא"ת נעשה פרסום נוסף, שכלל את החשיפה של התסקיר לפי סעיף 106 ב' כך שבכל מקרה היה זמן מספיק להגיש התנגדות גם אחרי חגי תשרי.

38. לדחות את ההתנגדות בטענה שהדיונים שהם מסמכי רקע לתוכנית לא פורסמו לציבור, כנדרש לפי

התקנות.

הטענה לא ברורה. כל מסמכי הרקע לתוכנית צורפו לתוכנית.

39. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי יש פגם בגורם שהגיש את התסקיר, כי הא אינו הגורם

שהגיש את התוכנית.

הגורם שהגיש את התסקיר הינו גורם המוסמך לערוך תסקירים. הוא הגיש את התסקיר ליזם התוכנית שרשאי להגיש את התסקיר למוסד התכנון שבוחנת אותו ומאשרת אותו.

40. לדחות את ההתנגדות בטענה שאין סמכות לעיריית ירושלים להגיש את התוכנית הזו כי הנושא לא

אושר במועצת העיר.

ראו התייחסות בסעיף מס' 29 לעיל.

41. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהתסקיר אינו מתאר ומשקף באופן נכון ומלא את נתוני

הסביבה הקיימת, חסרים נתונים לגבי בחירת החלופות, וכן שהתסקיר מאפשר גמישות רבה מדי

לשלב ההקמה.

הקריטריונים לבחינת החלופות נקבעו באישור המשרד להג"ס. הכניסות לתחנות נקבעו באזורים ציבוריים קיימים והמופיע שלהם על פני הקרקע מצומצם יחסית. נקבעו הוראות בתקנון גבי אישורי מחלקת השימור והממשק עם מבנים לשימור איכות הסביבה וכו'. החלופות המועדפות נקבעו בתאום עם המנהל הקהילתי וגורמים עירוניים להשתלבות מיטבית בסביבה.

42. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי לא ברור האם התסקיר אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה,

ובעקבות זה הגישו המתנגדים טיוטה של התייחסות לתסקיר.

התסקיר אושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. בהליך התכנוני המשרד להגנת הסביבה מוציא חו"ד סופית. במאי 2022 התקבל מכתב ע"י יו"רית הועדה המחוזית ממשרד להגנת הסביבה כי מולאו כל הדרישות והתנאים של המשרד והתסקיר התקבל ואושר כמלא מכאן שמבחינת המשרד להגנת הסביבה אין מניעה להפקיד את התכנית. משמע, שהתסקיר נבדק ואושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. כמו כן, הוכן נספח אשר מתייחס במרכז לכל סעיפי ההתנגדויות לתסקיר תשובות ענייניות וניתן לעיין בו לפי דרישה.

43. לדחות את ההתנגדות בטענה שהתסקיר שפורסם לוקה בחסר, דורשים שהוועדה המחוזית תחייב

את היזם בתשלום הוצאות של הליך ההתנגדות.

התסקיר אינו לוקה בחסר ואין כל נימוק המצדיק פסיקת הוצאות.

44. לדחות את ההתנגדות בטענה שחברי הוועדה המקומית כלל לא דנו בתסקיר וזה לא הובא לידיעתם

לפני ההפקדה. לפיכך הכרעת הוועדה המקומית פגומה כי הם מגישי התוכנית.

התסקיר היה חלק ממסמכי הרקע לתכנית וכל חבר וועדה מקומית שרצה יכול היה לעיין בו.

45. לדחות את ההתנגדות בטענה שבפני הוועדה הוצגו נתונים מוטעים ביחס לרוחב רחובות ישא

ברכה (12 מ' במקום 6 מ') ועזרא (20 מ' במקום 11 מ'). –

טענה לא רלוונטית היות והתחנה ברחוב עזרא וישא ברכה מתבטלת הרחובות נותרים ללא שינוי.

46. לדחות את ההתנגדות בטענה שבפני הוועדה המחוזית לא עמדו כל המסמכים הנדרשים טרם

שהחליטו על הפקדה ולא נבחנו חלופות.

בפני הוועדה המחוזית עמדו כל המסמכים הנדרשים. אם יו"ר הוועדה המחוזית היה סבור שנדרש מסמך נוסף כלשהו לצורך התכנית הרי שבסמכותה לדרוש כל מסמך.

47. לדחות את ההתנגדות בטענה שלא ברור מדוע לעכב את ביצוע תוכנית 101-0178129 של הקו

הכחול שבה נקבע מיקום לתחנות, בכך שקובעים מיקומים חדשים.

התכנית לא מעכבת את תכנית הקו הכחול.

48. לדחות את ההתנגדות בטענה שלא ברור למה מוסדות התכנון התעלמו מהמלצות המחלקה לאיכות

הסביבה של העיריה ואישור הפקדה.

מוסדות התכנון מוסמכים להתייחס להמלצות המחלקה לאיכות הסביבה של העירייה לפי שיקול דעתם.

מענה להתנגדויות שירותי בריאות כללי ע"י אור בטט:

49. לדחות את ההתנגדות בטענה שישנה פגיעה בנגישות המרפאה בשל גריעת מקומות חנייה (ס' 11-19).

(11-19).

פרויקט הקו הכחול ייצר מערכת הסעת המונים אשר בהפעלתה תייצר מענה לאלפי נוסעים ביום, אותם נוסעים ייהנו ממערכת יעילה, מדויקת ונגישה אשר תייתר במקרים רבים שימוש באמצעי תחבורה אחרים.

למרות זאת, תנועת האוטובוסים לאורך ציר יחזקאל-שטראוס לא אמורה להשתנות באופן משמעותי כך שהמענה שניתן על ידי תחבורה ציבורית אף יתעצם במקביל לירידת נפחי התנועה ברכב פרטי ברחובות השכונה. להלן טבלת מאזן חניה קיים ומוצע (מקומות חניה מוסדרים) מתוך מענה להתנגדות מס' 1:

במצב זה מיקום כניסות לתחנות הרכבת במקום מתחמי חנייה ציבוריים לרכב פרטי הוא מתבקש והכרחי ובהכרח יביא לשיפור מידי בהיבטים של זיהום אויר, נגישות וחוויית המרחב לכל באי השכונה.

תכנון הכניסה לתחנת יחזקאל גורע כ 18 חניות תקניות ולא אך בתמורה הוא מייצר למרפאה נגישות על ידי תחנה של מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים ובכך מגדיל מאוד את הנגישות למרפאה.

בשל הפחתת העומס התחבורתי ברחוב יחזקאל ניתן יהיה להגיע למתחם ברכב פרטי ולהוריד נוסעים ביתר קלות מהמצב היום. יש שוב להדגיש ששורת רחוב עזרא איננה רלוונטית היות ולא תכנון זה ירד מהפרק.

להדגיש כי רחובות מוסיף, יואל, הבוכרים נשאר במאזן זהה או כמעט זהה. לדוגמה, בבני ברית יורדת סה"כ חנייה אחת. אכן בכיכר הבנקים על יחזקאל מתבטלות 18 חניות, אבל ישנו שיפור משמעותי בנגישות לתחבורה הציבורית היות וממוקמת שם כניסה לתחנה. יצוין שהתוכנית אושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה.

סבלת מצאי חניה עפ"י שימושים				
שימוש	+ חניה קיימת			
	רכב פרטי	רכב נכה	רכב רגיל	חניה מוצעת
שטראוס				
פרייה ומניחה	1	0	1	0
יחזקאל				
רכב פרטי	18	0	0	0
הורדה והעלאה נוסעים	1	0	5	0
פיתוחי חותם				
רכב פרטי	23	9	21	8
שמואל הנביא				
רכב פרטי	14	1	8	1
גולדה מאיר – סנהדרין				
רכב פרטי	42	1	20	1
מניחה	1	0	0	0
בני ברית				
רכב פרטי	9	0	8	0
מניחה	1	0	0	0
הורדה והעלאה נוסעים	0	0	2	0
אבינדר				
רכב פרטי	7	0	7	0
הורדה והעלאה נוסעים	2	0	0	0
+ עזרא				
רכב פרטי	6	1	4	0
הבוכרים				
רכב פרטי	29	0	28	0
מוסיף				
רכב פרטי	3	0	10	1
יואל				
רכב פרטי	11	0	11	0
סה"כ				
רכב פרטי	183	3	130	3
פרייה ומניחה	1	0	1	0
מניחה	2	0	0	0
הורדה והעלאה נוסעים	3	0	7	0

50. לדחות את ההתנגדות שגרעת חניות נכים מול המרפאה – חשוב עבור מטופלים שלא יכולים להגיע באמצעות מערכת הסעת המונים ולאנשים עם מוגבלויות. יש לסמן חניית נכים במסמכי התוכנית (ס' 20-21).

הרכבת הקלה היא אמצעי התחבורה הציבורית הנגיש ביותר לאנשים עם מוגבלויות בישראל. היא כוללת פתחים רחבים במיוחד ויציאה במפלס אחד עם התחנה כך שהיא יכולה לשמש גם אנשים המתניידים על כסא גלגלים.

כחלק מהתכנון ישמרו מספר מצומצם של חניות לרכב פרטי ובמסגרת הסדרי התנועה חלק מהן יוגדרו כחניות נכים. חניות אלה אשר ישמשו את אלו אשר אין ביכולתם להתנייע בתחבורה ציבורית ולתפעול שוטף של השכונה.

כפי שאף נאמר בהתנגדות, אישור יועץ נגישות הוא תנאי להיתר בנייה. אין כל הגיון לאשר חניית נכים בשלב התוכנית כאשר התכנון להיתר טרם הושלם. רק בשלב התכנון להיתר ניתן לאתר בצורה המדויקת ביותר את המקום המיטבי לחניית נכים.

51. לדחות את ההתנגדות אין לאשר את התוכנית עד שיוכן תסקיר סביבתי שיקבע הוראות ברורות למטרדי רעש, כתוצאה מחפירת הכניסה. המטרדים יגרמו לפגיעה בעבודת המרפאה (ס' 22, 24, 28).

חפירת הכניסה לתחנה אינה שונה מחפירת חניון סטנדרטי בכל בניין שנבנה בעיר. על כן אין כל הצדקה לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה, ואכן על פי תקנה 2 לתקנות התכנון ובנייה (תסקירי השפעה על הסביבה) אין כל חובה לערוך לתוכנית תסקיר. לטעמנו גם תמ"מ 29/1 לא מחייבת תסקיר השפעה על הסביבה לתוכנית שלפנינו שכן מדובר בתוכנית לתחנות תת קרקעיות ולא תכנית לרצועת מסילה – ראו סעיף 1.18 לעיל. בכל מקרה הוכן לתוכנית תסקיר והוא הופקד לעיון הציבור בפרסום השני. **כמו כן, על ידי יועצי התכנית, הוכן מסמך אשר נותן מענה לכל השאלות וההתנגדויות בדבר עריכת התסקיר בצורה עניינית וניתן לעיין בו לפי דרישה.**

52. לדחות את ההתנגדות יש להכין נספח ביצוע אקוסטי לנושא מניעת מטרדי רעש בשעת ההקמה כבר בשלב התוכנית ולא רק בשלב הרישוי (כפי שנקבע בס' 6.10 לתקנון) כדי להבטיח שביצוע עבודות החפירה לא יגרמו למטרדי רעש שישתקו את עבודת המרפאה (ס' 23, 25).

חפירת הכניסה לתחנה אינה שונה מחפירת חניון סטנדרטי. מטרדי הרעש צפויים להיות כמו בכל מקרה בעיר שבו בונים בניין מגורים. כמו בכל בניין רגיל גם בתוכנית שלפנינו אין הצדקה ואין הגיון לקבוע את הנספח למניעת מטרדים בשלב ההקמה בהוראות התוכנית. נספח למניעת מטרדים בשלב ההקמה נגזר מהתכנון להיתר ולביצוע ועל כן יש לקבוע אותו כתנאי לשלב הרישוי כפי שנעשה בס' 6.10 לתוכנית.

53. לדחות את ההתנגדות בטענה "ראו בג"ץ 5598/00 עיריית הרצליה נ' רשות שדות התעופה (ס' 26)".

פסק הדין בעניין הרצליה עוסק בהחלטה של המועצה הארצית לעגן בתוכנית מתאר ארצית שדה תעופה קיים (שדה התעופה בהרצליה) ללא תסקיר השפעה על הסביבה למרות ההוראה המפורשת בתקנות התסקירים. למרות זאת בית המשפט קבע שהפגם אינו מהותי ויורד לשורש ההחלטה ועל כן לא פסל את ההחלטה. פסק הדין איננו רלוונטי לעניינינו.

54. לדחות את ההתנגדות בטענה "ראו בג"ץ 9409/05 אדם טבע ודין נ' הועדה הות"ל (ס' 27)".

בג"ץ אדם טבע ודין עסק באישור תוכנית לכביש ארצי (כביש 9) כאשר בתסקיר לא בוצעה בדיקת חלופות. אין קשר בין פסק דין זה לעניין שלפנינו.

55. לדחות את ההתנגדות בטענה שהתוכנית תפגע בגישה למרפאה לצורך לקיחת מבחנות למעבדה,

תפגע ביכולת לקבל ציוד ואספקה באופן שוטף ותפגע בגישה לרכב חירום (ס' 29-33).

בכל הנוגע למצב לאחר ביצוע התוכנית, התוכנית מאפשרת גישה תחבורתית למרפאה לרבות גישה לרכב חירום וגישה תפעולית. על פי סעיף 6.24 (ה) תנאי לבקשה להיתר בניה הינו הגשת תשריט המראה את הסדרי התנועה המאושרים.

בכל הנוגע לאפשרות גישה תחבורתית בשלב ההקמה, נקבעו בסעיף 6.31 הוראות בנוגע לנגישות ותפקוד הרחוב והוראה א' נקבע כי "ישמרו כניסות ויציאות לשימושים בהתאם לתכניות הסדרי תנועה זמניים".

אין מקום לקבוע הסדרי תנועה כבר כעת בשלב התכנית.

56. לדחות את ההתנגדות לעניין שחסימת רחוב בני ברית יפגע בתפקוד המרפאה: הגעת עובדים

ומטופלים וכן הספקה (ס' 34-38 וכן ג3 – מפנים לטענות אלה כפי שנטענו בעניין תחנת יחזקאל).

ראו ההוראות הכלליות בתוכנית המבטיחות את הגישה בשלב ההקמה ובשלב ההפעלה.

הסדרי תנועה לא נקבעים במסגרת תכנית אלא בשלב הביצוע.

57. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי התוכנית פוגעת באינטרס הציבורי של התושבים לקבל

טיפול רפואי. יש לתת קדימות לאינטרס הציבורי בנגישות לטיפול רפואי על פני אישור התכנית

במתכונתה הנוכחית (ס' 39-42).

התוכנית לא פוגעת באינטרס הציבורי בנגישות למרפאות אלא נותנת לו מענה, הן בשלב ההקמה והן בשלב ההפעלה. הנגישות למרפאות באמצעות תחנות רק"ל שנמצאות ממש בסמוך לפתח המרפאות רק תשפר את הנגישות, בוודאי לציבור שברובו משתמש בתחבורה ציבורית. הרק"ל מונגשת לאנשים עם מוגבלות בצורה טובה מאוד כך שגם מהיבט זה התכנית משפרת את המצב.

מענה להתנגדויות "נעלי גלית" ע"י שרה בלומה לפקוביץ:

58. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי נגרעו שטחי חנייה ללא פתרונות חלופיים. מגרש החניה

שמשמש לקונים ולספקים יילקח לטובת אתר ההתארגנות ואח"כ עבור התחנה עצמה ובכך תהיה

פגיעה בקהל הצרכנים של החנות.

התוכנית לא פוגעת באינטרס הציבורי בנגישות לחנות אלא נותנת לו מענה, הן בשלב ההקמה והן בשלב ההפעלה. הנגישות לחנות באמצעות תחנות רק"ל שנמצאות ממש בסמוך לפתח החנות רק תשפר את הנגישות, בוודאי לציבור שברובו משתמש בתחבורה ציבורית. הרק"ל מונגשת לאנשים עם מוגבלות בצורה טובה מאוד כך שגם מהיבט זה התכנית משפרת את המצב.

59. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התחנה תסתיר את החנות מהרחוב ובכך ייגרם הפסד לקוחות.

התכנית מפתחת מרחב ציבורי נעים, נגיש ומזמין יותר מאשר החניון הקיים היום. גם מיקום תחנת רק"ל בצמוד לחנות תגביר את החשיפה לחנות ולא תקטין אותה.

מענה להתנגדויות בזאר שטראוס 19 ע"י שלום אמסלם:

60. לדחות את ההתנגדות לטענה כי נגרעו שטחי חנייה ללא פתרונות חלופיים. מגרש החניה שמשמש

לקונים ולספקים יילקח לטובת אתר ההתארגנות ואח"כ עבור התחנה עצמה ובכך תהיה פגיעה

בקהל הצרכנים של החנות.

כאמור בסעיף לעיל, התכנית מפתחת מרחב ציבורי נעים, נגיש ומזמין יותר מאשר החניון הקיים היום. גם מיקום תחנת רק"ל בצמוד לחנות תגביר את החשיפה לחנות ולא תקטין אותה.

מענה להתנגדויות א.א.י יהושע סחר ומזון ביחזקאל 9:

61. לדחות את ההתנגדות לטענה כי נגרעו שטחי חנייה ללא פתרונות חלופיים. מגרש החניה שמשמש

לקונים ולספקים יילקח לטובת אתר ההתארגנות ואח"כ עבור התחנה עצמה ובכך תהיה פגיעה בקהל הצרכנים של החנות.

כאמור בסעיף לעיל, התכנית מפתחת מרחב ציבורי נעים, נגיש ומזמין יותר מאשר החניון הקיים היום. גם מיקום תחנת רק"ל בצמוד לחנות תגביר את החשיפה לחנות ולא תקטין אותה. הנגישות לחנות תתבצע באמצעות תחבורה ציבורית מצויינת ולא באמצעות רכב.

מענה להתנגדויות דיירי הבית המשותף שטראוס 19 ע"י עו"ד מרים מרגלית:

62. לדחות את ההתנגדות לטענה כי חלקה 111 היא חלקה פרטית שהופקעה ללא תמורה מבעלי

הזכויות בחלקה 121 (המתנגדים) לצורך מגרש חניה לבניין בחלקה 121. אם העירייה רוצה לשנות את השימוש בחלקה עליה להחזיר אותה לבעלים המקורי מכוח סעיף 196 לחוק התכנון והבנייה.

הטענה נדחתה בהחלטה בהתנגדויות 101-0764746 בסעיף 39 להחלטה. מעבר לכך נוסף כי "מכר ללא תמורה" משמעותו שהחלקה עברה לבעלות עיריית ירושלים בהסכמה ולא בהפקעה. מכיוון שההעברה בוצעה בשנת 1961 קשה לשחזר את הנסיבות אולם העובדה שלא היה צורך בהפקעה מעידה על כך שהדבר בוצע בהסכמה.

יתכן שההסכמה נובעת מכך ששולמו פיצויים ויתכן שההסכמה נובעת מכך שנתנו פיצויים בעין על ידי שיוך כל זכויות הבניה שהיו על חלקה 111 לחלקה 121. מכל מקום סעיף 196 לחוק התכנון והבנייה לא חל על המקרה שלפנינו.

גם אם המתנגדים סבורים כי יש בידיהם להוכיח את טענתם אין בכך כדי להוות נימוק טוב להתנגדות לתוכנית. עליהם לפנות לקבלת סעדים קנייניים בהליכים המקובלים לעניין זה (פנייה לבית משפט לביטול הפקעה והשבת הקרקע).

המתנגדים לא הוכיחו כי החנייה נועדה לטובת בעלי הזכויות בחלקה 121 או שלבעלי הזכויות בחלקה 121 יש איזו שהיא זכות בחלקה 111.

63. לדחות את ההתנגדות לטענה כי יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי בבאי נמצאת בניגוד עניינים אישי על

פי סעיף 47 לחוק לאור המעורבות האישית שלה באישור תכנית 101-0764746 ותוכנית זו.

ראשית, סעיף 47 לחוק התכנון והבניה עוסק בניגוד עניינים מוסדי ולא בניגוד עניינים אישי. מכל מקום למיטב ידיעתנו יו"ר הוועדה המחוזית לא נמצאת בניגוד עניינים, לא אישי ולא מוסדי. כל המעורבות שלה בשתי התוכניות נבעה מתפקידה כמתכננת המחוז וכיו"ר הוועדה המחוזית. העובדה שהיא עסקה, במסגרת תפקידה בתוכניות הללו לא מונעת ממנה בשום היבט, מלדון

בהתנגדויות לתוכנית שלפנינו.

64. לדחות את ההתנגדות לטענה כי נציגי עיריית ירושלים בניגוד עניינים בשל העובדה שעיריית ירושלים היא מגישת התוכנית. העובדה שהם דנו בהפקדת התוכנית מהווה ניגוד עניינים "הזעק לשמיים". - נציגי עיריית ירושלים דנים בתכניות במסגרת תפקידם ובהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה ואים בכך כל ניגוד עניינים.

65. לדחות את ההתנגדות לטענה לעניין שמטרתה האמיתית של התוכנית היא לבנות בחלקה בניין למשרדי הרק"ל ולמערכות התפעול של הרק"ל.
הטענה איננה נכונה. מטרת התוכנית שלפנינו היא לאפשר כניסה ויציאה לתחנת שטראוס. המתנגדים מערבבים כאן טענות כנגד תכנית 101-0764746 שאין להן מקום כאן, ולמעשו כבר נדחו על ידי הוועדה המחוזית.

66. לדחות את ההתנגדות לטענה כי כל זכויות הבנייה בחלקה 111 שייכות לחלקה 121, והחלקה היא ביעוד אדום – אסור לפיתוח.
אין כל מניעה לשנות את יעוד החלקה מ-"אדום" (דרך מוצעת) לכל ייעוד אחר שהוועדה המחוזית תמצא לנכון, ואף לקבוע לה שטחי בנייה בהתאם. **כאשר בכל מקרה ייעוד הקרקע המוצע בתכנית הוא ייעוד ציבורי.**

67. לדחות את ההתנגדות לטענה לעניין כי ההליך התכנוני כלל הטעיות ומצגי שווא. הכוונה הייתה להחיל את התוכנית על חלקה 40 ולא על חלקה 111. התוכנית נועדה לאפשר להסתדרות להשתלט על חלקה 40.
טענות אלה הן כנגד תכנית 101-0764746 ונדחו כולן. הן לא רלוונטיות לתכנית שלפנינו.

68. לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין התכנות לביצוע התוכנית משום שלא התייחסו בה לתוכנית 996 ו-996א.
תכניות 996 ו-996א הן תכניות מתאר מקומיות בדיוק ברמה של התוכנית שלפנינו. על כן התוכנית שלפנינו יכולה לשנות אותן ואין בהן משום מניעה לאישור או לביצוע התכנית שלפנינו.

69. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התוכנית מבטלת את כל החניה.
ראו המענה לענין היקף ביטול החניות בתכנית כולה ומאזן החניה המצורף בסעיף 50.

70. לדחות את ההתנגדות לטענה לעניין כי תנאי לביצוע התוכנית הוא קבלת אישור משפטי.
לא ברור באיזה תנאי ובאיזה אישור מדובר. יתכן ומדובר בתנאי לתוכנית 101-0764746.

71. לדחות את ההתנגדות לטענה לעניין כי תנאי לביצוע התוכנית הוא הסדרת חניות נכים לבניין.
לא ברור באיזה תנאי ובאיזה אישור מדובר. יתכן ומדובר בתנאי לתוכנית 101-0764746.

72. לדחות את ההתנגדות לטענה כי לא נבחנו חלופות. יש חלופות טובות יותר שפגיעתן מינורית (נספח ז'). ככל הנראה מדובר בחלקה 40 (שצ"פ עירייה ליד בית ההסתדרות) ובחלקה 75 בצומת

הרחובות שטראוס ובני ברית בכניסה לקופ"ח מכבי.

בשלב התכנון הראשוני נבחנו כל האפשרויות לאורך הקו, ונקודות הכניסה לתחנות התת"ק נבחרו בקפידה ככאלו אשר הינן מתאימות מבחינה הנדסית / ביקושים / סטטוטוריקה / ונקודות עניין קרובות. מיקום התחנות התת"ק נקבע על פי מאפיינים הנדסיים בתכנית הקו הכחול הראשית ובהתאם לה נקבעו הכניסות לתחנות במרחקים סבירים לגישה לתחנות. מיקום הכניסה מכיכר נעמט אינו מאפשר מיקום מעלית היות ותנאי השטח (טופוגרפיה, עיקול בדרך וייעודי קרקע קיימים) מגבילים מאוד את שטח הפעולה, הצוות נדרש בכל זאת לאפשר גישה לתחנת התת"ק במעלית לרווחת הנוסעים ולכן נבחרה הכניסה הנוספת אשר נמצאת גם בסמיכות לנקודות עניין מושכות קהל לאורך הרחוב.

מענה להתנגדות התושבים:

חנה ויוסף דב אטיק, אחינועם ומרדכי איזמן, שמואל ורחל אקלימי, שרה ושמואל אנשין, שרה ארנטל, משה ומרים שוטלנד, נתן ברנדסדורפר, אברהם ושרה גולדברג, מנדל ודנה גולדברג, יואל ופיגיה גנזל, שרה ומיכאל הורוביץ, שרה ארנטל, יחזקאל ושרה וואלעס, גבריאל ולובה לוברבום, צבי אלימלך לייפער, פנחס מונדרר, משפחת פרידמן, זלדה ואלטר קויפמן, משפחת קרישבסקי, משפחת רבינוביץ, משפחת רוזנבלט, משפחת רוטמן, מלכה שוורץ **מיקום: דוד 4:** מנחם ופרל אקשטיין, צבי הולס, יואל וברכה קרויס, יהודה ושרה רוזנבורג, הלל ולאה רוטמן

הבוכרים 4: יוסף ומלכה בטלמן, משה לייב ומלכה לוי, יהודית רובין, צבי ודבורה שטרן, בנימין שישא

מוסיוף 1 פינת עזרא: נחום ושנדל פרידמן

מוסיוף 9: שמואל ושרה פרידמן

עזרא 12: יעקב ברלין, מרדכי ולאה קליינר

יחזקאל 29: מתתיהו ודבורה שוורץ

ישא ברכה 39: משה גפנר וגוטה פערל, עליזה דינו

ישא ברכה 41: שמואל ומרגלית שניאורסון

73. לדחות את ההתנגדות לעניין כי דורשים לקבל הודעות בדואר רשום ולא בדואר אלקטרוני.

בתוכנית שאיננה תכנית איחוד וחלוקה אין חובה לשלוח הודעות אישיות. מדובר במעמסה טכנית שלא ברור אם מוסדות התכנון מסוגלים לעמוד בה והחוק אינו מחייב זאת.

74. לדחות את ההתנגדות לטענה כי לפי תסקיר הסביבה שנערך, פתרון חלופי לסובלים ממטרדים

במהלך עבודות הכרייה יהיה דיור חלופי. כדיירים מוגנים בנכס – טוענים שתישלל מהם זכות

ההגנה לפי חוק הגנת הדייר כתוצאה מכך.

בהתאם לחוות דעת משפטית דיור חלופי לתקופת ביצוע העבודות לא מהווה עילת פינוי של דיירים מוגנים.

ככלל פתרונות בשלב הביצוע למפגעי רעש ינתנו על פי נספחי הביצוע הסביבתיים ובהם יבחן פתרון

פרטני לכלל הדירים כולל מיגון אקוסטי דירתי ומרכזי שהייה יומיים. כמו כן, על ידי יועצי התכנית הוכן נספח אקסל מקיף אשר מתייחס לכל טענות כנגד התסקיר וניתן להציגו ככל ועולות שאלות נוספות.

75. לדחות את ההתנגדות לטענה כי ישנם ליקויים בתסקיר ההשפעה על הסביבה בפרק השוואת החלופות – אין התייחסות לכמות אנשים שייפגעו ממטרדי רעש. חוששים ממטרדי אבק בשעת ההקמה.

התסקיר אושר ע"י המשרד להגנ"ס. בנספחי הביצוע המפורטים בשלב התכנון המפורט יערכו בדיקות מפורטות וינתן פתרון מתאים.

76. לדחות את ההתנגדות לטענה כי החלופה הנבחרת לכניסות לתחנת יחזקאל אינה טובה כי רחוקה משוק הבוכרים כמוקד ביקוש.

תנאי השטח מיקום התחנה התת"ק ומאפייני השטח מגבילים מאוד את החלופות הנוספות. החלופה נבדקה ואושרה ע"י הוועדה.

77. לדחות את ההתנגדות לטענה כי מצטרפים גם לכול הטענות שנטענו מטעם עמותת תושבי גאולה ע"י הרב נתן קרמר.

ראו המענה המפורט לעיל להתנגדות מס' 1. תוכנית התנועה אושרה ע"י יועץ התנועה לוועדה.

78. לדחות את ההתנגדות לעניין שמיקום התחנה צמוד לנכס יגרום למטרדים בשלב ההקמה ובשלב ההפעלה, ללא התייחסות בתסקיר הסביבתי.

התסקיר אושר ע"י המשרד להגנ"ס בשלבי התכנון המפורט יוגשו נספחי ביצוע סביבתיים וינתן פתרון למפגעי סביבה להקמה והפעלה.

79. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי התוכנית מבטלת את הגישה למקורות החנייה של הנכס.

יימצא פתרון לגישה לחנייה בשלב הביצוע בשיתוף הדיירים. במצב הסופי יש גישה לחנייה. יצוין כי תוכנית התנועה אושרה ע"י יועץ התנועה לוועדה ועיריית ירושלים.

מענה להתנגדויות נציגי סוחרי השכונה ע"י עו"ד יעקב ולנשטיין,
במיקום כניסות לתחנת יחזקאל:

80. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהרק"ל עלול להביא איתו אוכלוסיה מחוץ לשכונה, מה שיגרום לשינוי באופי העסקים שאינם מתאים לאוכלוסיה שחיה במקום.

ראו התשובה להתנגדות מס' 1.

81. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהמוסדות באיזור שוכנים כיום ברחובות שקטים במרכז השכונה והכניסות החדשות לתחנה יגרמו לרחובות להפוך להומים.

לא ברור מה הפגיעה הנטענת. להערכתנו הרק"ל יסיע בפיתוח המסחרי בעקבות האפשרות לגישה של אוכלוסיות נוספות מרחבי העיר למוקדי המסחר שבשכונה.

82. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהנ"ל יגרום להרחקת המוסדות והחצרות החסידיות מהמקום, דבר שיפגע בעסקיהם שבנויים על אותה אוכלוסיה והתיירים הבאים לחצרות אלה.

לטענתן ידוע להם על מוסדות שהועתקו למקומות אחרים בירושלים או מחוצה לה, והתוכנית תגרום לעוד שכאלה.

התחנות הן בתת הקרקע ובניסות נמצאות בסמיכות לרחובות הקיימים ולכן לא נראה שתהיה פגיעה משמעותית באזורי מגורים ובמוסדות ציבור. קשה לראות קשר בין הרק"ל לבין העתקת מוסדות ציבור לאזורים אחרים.

83. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שתקופת העבודות צפויה להתארך בשל כך, וגם מכך העסקים יסבלו בדומה למה שעבר על בעלי העסקים ברחוב יפו.

תקופת העבודות תהיה ארוכה אולם לכל אורכה ישמרו גישות לעסקים לקונים ולפריקה וטעינה. יש להציג פתרונות גישה ופריקה.

84. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי לא ניתן פתרון הולם לספקים עבור פריקה וטעינה.
יש להציג פתרונות ספקים - במסגרת הסדרי התנועה.

85. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי לא הוצג פתרון עבור פינוי אשפה וקרטונים.
יש להציג פתרונות פינוי אשפה - יוצג במסגרת היתרי הבניה במטרה לשמור גל פתקוד תקין של השכונה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נטע גולשטיין לוי		יום רביעי 04 ספטמבר 2024	

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1244920
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	זידאן מונה
עורך התכנית:	עומר מוהנד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/12/2023
כתובת	דרך רמאללה סמטה 1, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30604	265	לא
30604	264	לא
30604	263	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות כולל שטח למסחר בקומת הקרקע, פיתוח שטח ציבורי פתוח והרחבת שביל.

הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג', ושטח ציבורי פתוח.
- קביעת שטחי בניה כוללים בתכנית ל - 4,128 מ"ר. מתוכם: 2,21 – מ"ר שטחי בניה עיקריים (2,161 מ"ר למגורים, 57 מ"ר למסחר מעל הכניסה הקובעת), 1,910 מ"ר שטחי שירות (302 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 1608 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 216 מ"ר שטח מרפסות..
- קביעת השימושים המותרים למגורים ומסחר. הגדלת מספר יח"ד ל - 18.
- הגדלת מספר הקומות וקביעתן ל - 8 קומות מעל הכניסה ו - 2 קומות מתחת לכניסה.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- קביעת הוראות בגין שטח ציבורי פתוח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור / להעתקה / עקירה.
- ביטול שביל מאושר.
-

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	18 יחידות דיור יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר למסחר יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר סה"כ 4 פחים בנפח 1000 ליטר מצ"ב תכנון מתקן אשפה בלשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לאישור סופי של מתקן האשפה
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 6 בניין מגורים חדש בן 8 קומות ופיתוח שצ"פ בית חנינא מדובר בשטח לא מוסדר הערות הנכסים 1. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהר בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון. במידה ותדרשנה הפרשות מבונות הן תיוחדנה לרשות המקומית ותרשמנה ע"ש הרשות במסגרת הוראות החלוקה. 2. התכנית תכלול הוראות רישום לפי פרק ד כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה - יהא אישור אגף הנכסים. חלוקה ו/או רישום 1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 2. 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
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1244920 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ג', שצ"פ ושביל. התכנית חלה על חלק מחלקה 265 בגוש 30604, מדובר בגוש לא מוסדר חלקה זו נמצאת כחלק מהליכי הסדר בגוש 31500 ולו מפה מוקדמת. יש לצרף לוח זכויות עדכני על החלקה הנ"ל, אישור פקיד הסדר על כל שטח התכנית, מפה מוקדמת של גוש 31500 וכן אישור מודד מחוזי עדכני. יש להוסיף לתקנון: 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 ומפת גוש: - בגוש 30604 קיימת מפת גוש ירדנית. - בחלקה 265 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 700/2014 הכשרה לרישום מתאריך 25.08.2014, תצ"ר זו הוכנה בהתאם לתכנית 3458א ותיקנה את תצ"ר 701/2010. גבולות חלקה 265 הוקמו בהתאם לגדרות קיימים בשטח ובהתאמה לשטח הרשום בלוח זכויות. המודד נצמד להקמת הגבולות שבתצ"ר 700/2014 והקו הכחול מתבסס על חלקה ארעית [56] שבתצ"ר, מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה והקו הכחול תואמים לתצ"ר זו. יש לתקן את התקנון ולצרף אישור פקיד הסדר, לוח זכויות, מפה מוקדמת לגוש 31500 ואישור מודד מחוזי עדכניים. רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים תתקבל חו"ד סופית.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע	לא התקבל

המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	
הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1244920 – בית חנינה מונה תדפיס: הוראות 7, תשריט 6 1. מיקום התכנית: דרך רמאללה סמטה 1. גוש 30604, חלקה: 265. שטח: 1.257 דונם. 2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת לשנות תכנית: במ/3458/א ותוכנית מתאר 62. - מצב מאושר: "אזור מגורים 5 מיוחד", בהתאם לתכנית במ/3458/א. שטחי הבניה המותרים הם 50% משטח המגרש נטו, שהם 628 מ"ר בנייה מרבית. מספר יח"ד לא יעלה על 4 יח"ד לדונם, ותתור תוספת יח"ד על כל 200 מ"ר, שהם 5 יח"ד בשטח התוכנית. מותר להקים מבנים בני 2 קומות. - מצב קיים: בשטח התוכנית לא קיימת בנייה 3. המצב המוצע: במסגרת התכנית מבוקשים שינויי יעוד קרקע, תוספת שטחי בניה, תוספת מספר קומות כמפורט להלן. - - שינוי יעוד הקרקע: מ"אזור מגורים 5 מיוחד" ל: "מגורים ג'", "שביל" ו"שטח ציבורי פתוח". - תוספת שטחי בניה: - 3,743 מ"ר שטחי בניה עיקריים למגורים (לא כולל 360 מ"ר מרפסות) - 49 מ"ר שטחי בניה עיקריים למסחר - תוספת יח"ד: 31 יח"ד. - תוספת קומות: 6 קומות מעבר למאושר מעל קומת כניסה הקובעת במסגרת התכנית מבוקש הקמת מבנה בן 8 קומות מעל הכניסה הקובעת בשימוש מעורב של מגורים ומסחר בקומת הקרקע. מבנה זה יכיל 36 יח"ד ב – 4,371 מ"ר שטחי בנייה עיקריים 49 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למסחר בקומת הקרקע. בנוסף, מוצעת קרקע של שטחי ציבור (שביל ושטח ציבורי פתוח) בשיעור של 20% מקרקע התוכנית. 4. הערכת התכנית: - לשכונות בית חנינה ושועפט נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול אוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל עצמו, מספר התושבים יגדל בשליש וצפוי להגיע עד לכדי 99,600 תושבים, והביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי. בעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. - התוכנית ממוקמת מערבית ל"מעבר ציבורי להולכי רגל" ולשטח ל"מבנים וממוסדות ציבור" ומזרחית למגרשי ספורט ושטח למוסד. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- - התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע "אזור מגורים 5 מיוחד" ל: מגורים ג", "שביל" ו"שטח ציבורי פתוח". ולהוסיף 31 יח"ד מעבר למאושר ב- 4,371 מ"ר עיקרי. במסגרת התכנית מוצעת הפרשת קרקע בגודל של 250 מ"ר. גודל ההפרשה תואם את המדיניות. - יש לשנות את מיקום ההפרשה לחלק הצפוני של התוכנית כך שיתחבר ממזרח לשטח חום " לבניין ציבורי" מאושר . - לאור שינוי מיקום ההפרשה לצורכי ציבור, מיקום מבנה המגורים יהיה צמוד לכביש הקיים "דרך רמאללה סמטה 1". לכן, יש לשנות את ההפרשה של 48.51 מ"ר עבור שביל, ולהוסיף אותו להפרשה של "שטח ציבורי פתוח". - בתשריט לא מסומנים עצים בשטח, למרות שבחלק הדרומי של התוכנית צמוד לכביש קיים עץ, ויש לבדוק האם נדרש לשמר עץ זה. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - יש לתאם את המיקום של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. - 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. - יש להוסיף לפרק 6 "הוראות נוספות" הוראות של: חלוקה ו/או רישום, גדר/מבנה/ חריגות בניה להריסה. - אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת, בכפוף לסעיפים הנ"ל.	
אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3. נספח תנועה הוא מנחה בלבד (יועץ תנועה- אא תנועה וכבישים)	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הנדון: חוות דעת לתוכנית 101-1244920 1. הנחיות למהלך העבודות: 1.1. תרם תחילת עבודות יש להדביר את המינים הפולשים בשטח. 1.2. יש לגדר את שטח העבודות. אין לצאת משטח זה לכל מטרה או לזרוק פסולת מחוץ לגדר. אין ליצור דרכים חדשות.	המחלקה לאיכות הסביבה

1.3. בגילוי כל ערך טבע, כולל צמחים ובע"ח נדירים, יש ליצור קשר עם רשות הטבע והגנים לצורך קבלת הנחיות העתקה. 2. תנאי לקבלת היתר: 2.1. קבלת אישור מהרשות לאיכות סביבה. 2. תנאים לטופס 4: 2.1. סיום הדברת כל המינים הפולשים בגבול העבודות. 2.2. שטח ההיתר וסביבתו נקיים מכל פסולת, כולל פסולת ביתית ופסולת בניין.	

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	החלטה לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. תותר הגדלת זכויות הבניה ל-250% שטחים מירביים מעל הקרקע ב – 8 קומות בכל חתך מעל חנייה תת קרקעית, עם הפרשה לצרכי ציבור וזאת בהתאם למדיניות הוועדה בשכונת בית חנינה. 2. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, גבול המגרש יורחב מזרחה ויכלול את שני המגרשים המאושרים למבני ציבור בצפון לחלקות 263 ו 264. יעוד הקרקע בתא שטח 66 לפי תכנית 101-0569079 ובמגרש 4 ג' לפי תכנית 3458 א' ישונה ליעוד שצ"פ. 3. בהתאם לאמור לעיל, יופרש 20% משטח המגרש המיועד למגורים לשטח ציבורי פתוח. השצ"פ המוצע ימוקם בממשק עם מגרש 4 ג בצפון התכנית. מסמכי התכנית יתואמו עם לשכת התכנון 4. יש לבטל את הרחבת השביל המאושר ממזרח לחלקה 265, סך ההפרשה תיועד לטובת שצ"פ בלבד. 5. קווי בניין לא יפחתו מ-4 מטר מגבולות המגרש, ו- 3 מ' כלפי השצ"פ. 6. תכסית תת קרקעית עד 80% משטח המגרש, תכסית על קרקעית לא תעלה על 45% משטח המגרש. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. 7. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום תכנית לפיתוח השצ"פ עם מחלקת גננות באגף שפ"ע. תנאי לטופס אכלוס יהיה גמר פיתוח השצ"פ בחלקו, כאמור. 8. החניה תהיה תת קרקעית במלואה עפ"י התקן התקף, פתרון החניה יתואם
03/03/2024	

עם אגף תושי"ה. 9. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מס' קומות ושלבי ביצוע. 10. גובה גדרות לא יעלה על 1.20 מ' כפלי הרחוב. יוטמעו בהוראות התכנית הוראה בעניין קירות תמך בתיאום עם לשכת התכנון. 11. תיאום עם משרד הביטחון בשל הקרבה לפיקוד מרכז. 12. תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. 13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה בניין מרוחק מהכביש בגלל השצ"פ המוצע בחזית לרחוב, יש לשנות את המיקום של השטח הציבורי המוצע לחלק האחורי של המגרש ולהזיז את הבניין לחזית הרחוב. בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון יש לקבוע אם השטח הציבורי יהיה ביעוד של שטח ציבורי פתוח או ביעוד של שטח לבנייני ציבור בצמוד לשטח לבנייני ציבור המאושר ממזרח. תותר הגדלת אחוזי הבניה עד 250% שטחים מירביים מעל הקרקע בשמונה קומות מעל חניה תת קרקעית בהתאם למדיניות הוועדה בשכונה. השביל הקיים ממזרח הוא ברוחב של 5 מטר, אין כל צורך להרחיב אותו ולכן יש להציע את כל ההפרשה בחלק האחורי של המגרש עם נגישות מהכביש הקיים.	10/01/2024

קווי הבניין לבניין החדש יקבעו ל 4- מ' מגבולות המגרש החדש ו 3- מ' מגבול השטח הציבורי.

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי (ככול

ויוחלט שיהיה שצ"פ).

תנאי לתעודת גמר יהיה סיום פיתוח השצ"פ והשביל בתיאום עם אגף שפ"ע.

חלק מקומת החניה מוצע מעל הקרקע ובקו בנין אפס כלפי מגרשים מצרניים,

החניה תוצע בתת הקרקע באופן שלא תיצור קירות תמך כלפי מגרשים גובלים. כמו כן מפלס

הכניסה עבור הבניין לא יעלה על הכניסה הקובעת למבנה זה מעל חצי מ' ממפלס המדרכה.

גובה גדרות סביב המגרשים לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה. גובה קירות

תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה. ככל שקירות התמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.

פתרון החניה יהיה בתת הקרקע בתחום מגרשי המגורים ובהתאם לתקן התקף בעת מתן

היתרי הבניה.

יקבע בהוראות התכנית כי מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מ' ממפלס המדרכה

המתוכננת.

תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים.

חלוקה ו /או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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

הפקעה

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

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף התברואה בהתאם לחוות הדעת המצורפת.

יש להשלים חוות שעת של אגף תושיה, חברת חשמל, המחלקה לאיכות הסביבה ומדיניות תכנון.

יתווסף סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין מירביים, מס' קומות, שלביות ביצוע, מפלס

כניסה קובעת ושטחי מרפסות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר

הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות

הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

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

הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי

להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שישה חודשים מהמועד

שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

הוועדה המקומית וגם הוועדה המחוזית קיבלו החלטה להפקדה של התכנית בתנאים. במסגרת ההחלטה הוחלט כי יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית לצורך שיפור המרחב הציבורי וטיפול בחלקות ציבוריות כלואות. מבוקש כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית על מנת להרחיב את גבול התכנית מזרחה באופן שיכלול את שני המגרשים המאושרים למבני ציבור בחלקות 263, 264 תא שטח 66 לפי תכנית 101-0569079 ומגרש ג4 לפי תכנית 3458 א'. לשנות יעוד לשטח ציבורי פתוח במקום מבני ציבור במגרשים הנ"ל, היות ומדובר במגרשים כלואים שאין אליהם גישה מוטורית, שנמצאים בקצה שכונת בית חנינה, בצמוד לנווה יעקב. מגרשים אלו יצורפו להפרשה בקרקע עבור שצ"פ המוצעת בתכנית זו. 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 להסדיר שטחים ציבוריים, היות ומדובר במגרשים כלואים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בקצה שכונת בית חנינה, שלא יושבים בצמוד לדרך מאושרת ואין אליהם גישה לרכב, ולשנות יעודם לשטח ציבורי פתוח כדי לייצר גינת כיס ובכדי לשמור על עצים בוגרים קיימים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין		יום רביעי 04 ספטמבר 2024	

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1026889
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	"תבור" בית חרושת לבירה ומלץ בירושלים בע"מ
עורך התכנית:	בלצקי דוד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	31/5/2022
כתובת	22, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
	198	כן
	197	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית 549428 שאושרה בחלקה, קבעה בינוי מבנה חדש בן 6 קומות ובו הפרשה מבונה עבור גן ילדים. בנוסף קבעה התוכנית הוראות שימור ותוספת שטחים למוסד. התוכנית הנוכחית מבקשת לשנות ייעוד מגורים ולהרחיב ייעוד למוסד בתמורה (תוספת 63.6 מ"ר לייעוד המוסד). בנוסף מבקשת שטחים נוספים בתת הקרקע עבור המוסד. כמו גם הקמת מרחב מוגן מוסדי על גבי מבנה קיים לשימור לרבות מערכת תנועה חיצונית מתוכננת לחיבור המרחב המוגן למבנה העיקרי:

- שינוי ייעוד ממגורים ד' לייעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת
 - קביעת בינוי לתוספות בניה:
 - עבור תא שטח 1 בשימוש מגורים: שטח עיקרי על קרקעי – 1132 מ"ר, שטח שרות על קרקעי – 418 מ"ר, שטח שירות תת מתחת לכניסה קובעת 3316 מ"ר. (שטחי הבניה העיקריים ללא שינוי מהתוכנית המקורית)
 - עבור שימוש מבנים ומוסדות ציבור: שטח עיקרי על קרקעי – 119 מ"ר, שטח שרות על קרקעי – 12 מ"ר. (ההפרשה המבונה ללא שינוי ונקבעה בתוכנית המקורית)
 - עבור תא שטח 2 בשימוש מבנים ומוסדות ציבור לדת: שטח עיקרי על קרקעי – 1204 מ"ר, שטח שרות על קרקעי – 190 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת 383, שטח שירות תת"ק מתחת לכניסה קובעת 50 מ"ר. סה"כ שטחים לבניה 6824 מ"ר.
 - קביעת בינוי לתוספות בניה על גבי מבנה לשימור.
 - קביעת קווי בניין לבניה.
 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
 - קביעת הוראות בגין חניה.
 - קביעת הוראות בגין שימור.
- קביעת הוראות בדבר שטח ציבורי מבונה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/01/2024	

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : ההחלטה של איחוד וחלוקה תבוטל והתכנית תשמור על ייעודי הקרקע המאושרים ולא יוצע בהם שינוי. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29/6/2022 ימשיכו לחול.	
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : כדי לקדם את התוכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לכלול בה הוראות לאיחוד וחלוקה. תנאי להפקדה יהיה אישור מחלקת שימור לתוכנית. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין בניה בקומת המרתף בצמוד למבנה לשימור אשר על פי המתוכנן, מיועד להעמיס עליו מרחבים מוגנים על כל המשמע הנדסית מכך לרבות יציאת יסודות. בנוסף, נראה כי אין פתרון מיגון לקומה ד' וכי בקומה זו מדובר בשימוש בגג עמודת הממ"מ כחצר גג. יש לתת מענה למיגון לכל קומות המבנה. על פי טבלה 5 עולה כי מוצעת תוספת של 50 מ"ר (שטח שירות) בלבד מתחת לכניסה הקובעת. מספר זה אינו עולה בקנה אחד אחד עם תוכנית הקומה ועולה רושם כי מדובר בשטחים גדולים יותר. יש לצרף נספח חישוב שטחים ולהוכיח כי תוספת השטח היא בסמכות מקומית לפי ס' 62 א(א)(15) . בהתאם לחוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה יש לתקן את מסמכי התוכנית להצגת אוורור על פי התקנות. יש להציג בבירור את מיקום חצר גן הילדים בתוכנית. יש לקבל חוות דעת איכות הסביבה לעניין מיקום חצר גן בצמוד לכניסה לחניון ומעל חניון באופן כללי. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. יש להגיש נספח תנועה מלא בהתאם להנחיות מחלקת תושייה. תנאי להפקדה יהיה אישור מחלקת תושייה לתוכנית. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' ויתוכננו בקווים ישרים ובתאום עם אדריכל העיר. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר. יש לתכנן המשך גרם מדרגות פנימי לשם גישה לגג.	29/06/2022

יש לתקן את הנתונים הכמותיים בתוכנית – שטח למוסד, שטח למבני ציבור.

יש להוסיף סעיף בהוראות התוכנית - שימור כלים ומכונות של בית החרושת במידה וימצאו.

יש להוסיף בהוראות התוכנית: הנחיות מיוחדות-מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מספר 549428, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1026889 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי.

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.

מייד עם אישור התוכנית יוגש תצ"ר לאישור הוועדה המקומית. – לעניין שינוי הייעוד בין המגורים למוסד.

להסיר סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין ולשלביות ביצוע

יש להשלים חוות הדעת התובע העירוני, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה.

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.

ככל שאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת כל הבעלים, יש לערוך טבלאות איזון ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה.

שליחת הודעות לחלקות המצרניות 158 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

הערה:

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים בבדיקה נוספת של התכנית עלה כי הרמפה המוצעת לכניסה לחניה במגרש המגורים נמצאת בחלקה במגרש המיועד לבנייני ציבור דבר שאינו אפשרי.

התכנית תוקנה באופן שהתכנית תציע איחוד וחלוקה חדשה בין השטח מגורים והשטח לבנייני ציבור באופן שכל ייעוד קרקע ישמור על גודלו ללא שינוי.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

10. התכנית תכלול איחוד וחלוקה כפי שמוצע בתכנית המתוקנת במטרה לאפשר את קיום הרמפה המוצעת כירידה לחניה בתחום חלקת המגורים בלבד.
11. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ויכללו הוראות לעניין איחוד וחלוקה ונספחים בהתאם.
12. יתר הסעיפים שהתקבלו ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1261064
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אשדר חברה לבניה בע"מ אשדר חברה לבניה בע"מ
עורך התכנית:	יונגמן רחל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/4/2024
כתובת	אפרסמון , גילה ירושלים, שכונת גילה בין הרחובות האפרסמון מזרז ומזרחי רחוב הלז וממערב רחוב המור

גוש	חלקה	בשלמות
	13	כן
	9	כן
	5	כן
	10	כן
	14	כן
	6	כן
	8	כן
	15	כן
	17	כן
	4	כן
	11	כן
	7	כן
	16	כן
	12	כן
	47	לא
	99	לא
	65	לא
	3	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

תוספת 75 יח"ד ללא תוספת שטחים ושינוי הוראות בנינו וגובה בתכנית המאושרת מס' 101-0403428.

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת 75 יח"ד חדשות ללא תוספת שטחים, לתב"ע מאושרת מס' 101-0403428. סה"כ מוצעות 603 יח"ד.
2. שטח ממוצע של דירה ע לפי התכנית המאושרת הוא כ-105מ"ר עיקרי לא כולל שטחי ממ"ד.
3. שטח ממוצע של דירה על פי התכנית המוגשת הוא כ-92 מ"ר עיקרי לא כולל שטחי ממ"ד.
4. תוספת גובה וקומות למבנים.
5. שינוי הוראות בנינו במגרשי המגורים שנקבעו 101-0403428 בדבר בנינו מתקנים הנדסיים וחללים טכניים במבנים המגורים, בניית מחסנים ליח"ד ולשטחי המסחר בתת הקרקע.
6. קביעה כי חניות אורחים בהיקף של עד 10% מסך יח"ד, יהיו חניות עיליות לאורך רחוב האפרסמון, רח'

שבתאי הנגבי, בתחום תא השטח 705 ובחלק המסומן לזיקת הנאה לרכב בתחום תא 102 ובאישור רשות התמרור המקומית.
קביעה כי בתאי שטח 101 ו-102 קו הבניין כלפי השצ"פ בפינת הרחובות האפרסמון ושבתאי הנגבי ייקבע כקו בניין 0 מחייב.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	מאחר והתוכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית הכוללת שטחים ציבורים. יש לאפשר מרפסות סוכה בבניינים הנמוכים לכל הדירות ובמגדלים ככול הניתן ולקבוע קוו בניין בהתאם.. נדרש להשלים את התיאום מול מח' היטלי השבחה בכל הנוגע לבדיקה הכלכלית/שמאית ביחס לתוספת יח"ד המוצעות בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לצורך. בתיאום מול מח' תכנון עיר בטבלה שבסעיף 5 בהוראות התכנית, יש להטמיע את הערות שנקבעו בתכנית 101-0403428 המאושרת. יש לתאם את הוראות הבינוי שנקבעו בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית מול מח' תכנון עיר. במידת הצורך, התכנית תתוקן בהתאם להערות שיינתנו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר. סעיף הפקעה – יש לעגן בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמקובל זאת על אף קיום סעיף איחוד וחלוקה. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית, כל זאת מלבד ההתייחסות בנושא סעיף ההפקעה. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לתכנית ל-7 שנים מיום אישורה. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים. יש להסיר את סעיף 6.4.3 (2) בהוראות התכנית הקובע כי הוספת הקומות המותנות מכוח תב"ע מאושרת מס' 101-0403428 יהיה ללא צורך בפרסום. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: כבאות, מח' מדיניות תכנון, אדריכל העיר, תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, מח' היטלי השבחה, המח' לעבודה קהילתית, מח' תועלות ציבוריות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. 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 במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 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.	

תיאור לתיקון החלטה	
התכנית נדונה בוועדה המקומית, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. הושלמה חוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון על פי הפירוט הבא: <u>במסגרת תיאום שנעשה מול אגף מבני ציבור, לאור צורך בתוספת בית כנסת, סוכם כי יתווסף שימוש לבית כנסת בשטח 500 מ"ר בנוי, בתא שטח 901, ללא פגיעה בשימושים הנוספים הדרושים בו, לרבות 4 כיתות גני ילדים ואשכול מעונות יום בן 3 כיתות. יש לציין כי גודל תא שטח 901 הוא 1,786 מ"ר וזכויות הבנייה בו הן 4,286 מ"ר שטח מרבי, מהן 3,175 מ"ר שטח עיקרי. ניתן לנצל זכויות אלה גם לתוספת כיתת מעון יום נוספת, בשל המחסור הקיים באזור זה, בכפוף לבדיקת היתכנות שתוודא כי הבינוי שאמור להתבצע ע"י היזם מותיר אפשרות לתוספת בנייה עתידית ע"י העירייה.</u> על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.	

המלצת מהנדס העיר	
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 13. התכנית תוסיף שימוש של בית כנסת בתא שטח 901 בהתאם לתיאום שנעשה עם האגף למבני צבור. 14. קווי בניין יתואמו עם מחלקת התכנון. 15. יתר הסעיפים שהתקבלו ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1329796
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	הוד הבירה פרויקטים בע"מ
עורך התכנית:	אפשטיין רנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	שערי צדק 1, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30073	117	לא
30073	16	כן
30073	108	כן
30073	15	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

במסגרת התחדשות עירונית פינוי בינוי ברחוב יפו 157,159 ורח' שערי צדק 1א, 1ב, בשכונת מקור ברוך הקמת מגדל בן 33 קומות מעל חזית מסחרית ושטח ציבורי פתוח המייצר חצר פנימית המחברת בין רחוב יפו לרחוב שערי צדק

1. שינוי יעוד : מאזור מסחרי, דרך מאושרת ורצועת המסילה, למגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
3. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
4. קביעת הוראות לבינוי של מגדל בן 33 קומות, מעל חזית מסחרית.
5. קביעת מספר יח"ד 141.
6. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה. 10. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
10. ביטול דרך מאושרת.
11. קביעת תנאים להליך הרישוי.
12. קביעת תנאים לתעודת גמר.
13. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
14. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
15. קביעת שלביות פיתוח/ביצוע.
16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
17. קביעת הוראות לרישום תלת ממדי.

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

לא התקבל	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

מדובר על בקשה לקדם תכנית פינוי בינו על חלקה 16 הכוללת בניין מגורים.

בתיאומים מול מהנדס העיר הובהר כי לא ניתן לקדם פינוי בינוי לחלקה זו ללא תכנון משותף עם חלקה 15 שקיים בה בניין העולל מסחר ומשרדים בלבד.

לאורה העובדה שלא מדובר על מגרש הכולל מגורים אלא משרדים בלבד והתכנון הראוי הוא לתכנן את שתי החלקות ביחד מבוקש כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת תכנית כדי להציע תכנון נכון.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

לאור העובדה כי התכנון הנכון הוא תכנון משותף לשתי החלקות הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לשפר את המרחב הציבורי ולהציע הריסה של בניין המשרדים הקיים שאינו מייצר דופן ראויה לציר הרקל.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גולשטיין לוי נטע		יום רביעי 04 ספטמבר 2024	

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1069764
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	באדי אלירן
עורך התכנית :	לוי אדר' יגאל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	20/12/2022
כתובת	סן מרטין 6 - 4 , גוננים ח' – ט'

גוש	חלקה	בשלמות
30199	42	כן
30199	3	כן
30199	41	כן
30199	51	לא
30199	2	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/05/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ. החלטה : 1. ועדת המשנה להתחדשות עירונית דנה בתכנית והחליטה להפקידה בתנאים ביום 27.03.2023 בפני הוועדה הוצגו טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 2. כמו כן הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה מיום 27.03.2023. לאחר בחינת מסמכי התכנית המעודכנים, הוועדה קובעת כי התכנית תופקד בהתאם למסמכים המעודכנים.
21/05/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
27/03/2023	קוורום : דן קינן, שירה תלמי באבאי, יצחק רביץ, שרון אופנר, אבי בן צור, אליעזר ראובברגר. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה להתחדשות עירונית ומציעה מתווה ראוי להתחדשות הכוללת את חידוש הבינוי והמרחב הציבורי. הוועדה תציין כי סמיכות המתחם לתכנית 101-0565317 סן מרטין 3 מייצרת הזדמנות עירונית משמעותית להגדרה מחדש של הכניסה לשכונה מרחוב גולומב. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : בינוי : 1. הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע, הכולל מבנה בגובה של 30 קומות ומבנה בגובה של 18 קומות מעל מפלס רחוב סן מרטין, תואם את מגמות התכנון במקום, המעודדות בינוי גבוה לשם ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני, לצד הפרשה משמעותית בקרקע לצרכי ציבור עבור מבנים ומוסדות ציבור. 2. התכנית תציע רוחב מדרכה של 3.5 מטר לפחות והרחבת דרכים בהתאם

לתוכנית האב לשכונה ובהנחיית לשכת התכנון ויועץ תחבורה של הוועדה.

3. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת גבולות תאי השטח בכל הנספחים וסימון קווי בניין נפרדים לכל בניין, בהנחיית לשכת התכנון.

4. תנאי להפקדת התכנית יהיה צירוף תכנית פיתוח נוף למסמכי התכנית, הכוללת פירוט של מפלסי פיתוח ומפלסי כניסה לשימושים מסחריים וציבוריים לאורך המרחב הציבורי הסובב. עקרונות הפיתוח יקבעו כמחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת.

5. שתי הקומות המוצעות מתחת למפלס רחוב סן מרטין ייועדו לשימושים של מסחר ותעסוקה. יקבע במסמכי התכנית כי הגג של קומות המסחר והתעסוקה יפותח כשצ"פ, במפלס רחוב סן מרטין, עם מסחר / שטחי ציבור בקומת הקרקע של המגדלים.

6. תנאי להפקדת התכנית יהיה הסטת הכניסה לחניה, לשם יצירת פינה עירונית פעילה הכוללת שימוש מסחרי או ציבורי, כלפי המעבר ובין השטח המיועד למבני ציבור לבין שטח המגורים.

7. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. בהמשך לאמור, ועל מנת לאזן את תמהיל יח"ד, תתווספנה עד 10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

8. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והחזית המסחרית. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

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

תנועה :

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו.

11. לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה תבחן במסגרת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה האפשרות לאשר תקן מופחת של 1:1 עבור כל יח"ד, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד. ככל שבמסגרת התיאום יתברר כי לא ניתן לאפשר את תקן החניה המופחת, יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבנייה.

צרכי ציבור :

12. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון והוועדה המקומית, תיקבע בתכנית הפרשה מבונה במגרשי המגורים עבור אשכול מעון יום (3 כיתות) בשטח של 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר חצרות, שני בתי כנסת בשטח של 250 מ"ר כל אחד, שתי כיתות גן בשטח של 130 מ"ר כ"א וחצר בשטח של 175 מ"ר כ"א, וכן שטח של 1000 מ"ר לשימוש של קהילה ותרבות.

13. בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יקבעו 320% זכויות בניה מרביות ב- 8 קומות, קו בניין 0 כלפי הרחובות וקו בניין של 3 מ' כלפי מגרשי המגורים. השימושים בתא השטח ייקבעו עבור בית ספר, קהילה, פנאי ותרבות.

14. על מנת להבטיח את אפשרות הקמת בית הספר במגרש ייקבע בהוראות

התכנית כי כל היתר בניה בתחום המגרש יציג אפשרות למימוש בית ספר הכולל 12 כיתות לימוד לפחות.

15. ההפרשות המבונות יוצגו בנספח הבינוי של התכנית ותיקבענה הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה, לרבות הצגת ההפרשות המבונות בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית, בהנחיית לשכת התכנון.

איכות סביבה :

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, והטמעת הערות יועצת הסביבה של לשכת התכנון במסמכי התכנית.

17. סקר העצים של התכנית יעודכן בהתאם לשינויים בהחלטה זו. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור פקיד היערות לסקר העצים המעודכן.

אחר :

18. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, אישור היועץ השמאי של הוועדה, והצגת הטבלאות בפני הוועדה.

19. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים ביעודים ציבוריים. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות סביבתיות, בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בהיבטים המפורטים להלן :

20.1. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.

20.2. להבטחת חזית עירונית פעילה יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור וכן למבואות בלבד. כן יקבע כי לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע, לרבות דירות גן, וכן כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה.

20.3. על מנת להבטיח מרחב שימושי ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכה כלפי רחובות אלמליח סן מרטין ייקבע בתכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593" תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מינמלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

20.4. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, לרבות מרפסות לא מקורות, ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

20.5. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כשצ"פ וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

20.6. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.

20.7. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת

גמר לשטחים שאינם למגורים. 20.8. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת. 20.9. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל גג החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי בהליך הרישוי. 20.10. יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות אוורור החניונים ומערכות טכניות יוצעו בתוך הבניין. תיאסר הצגת פתרון הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים. 20.11. תיקבע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית, בהיקף של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על-קרקעי. בנוסף, תיקבע בתכנית חובת נטיעת עץ בוגר חלופי תמורת כל עץ בוגר המוצע בתכנית לעקירה. 20.12. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון. 20.13. יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה בציון שלושה כוכבים לפחות. 20.14. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בבניין הגבוה המוצע בתכנית. 21. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 22. 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 שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 23. 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. 24. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה מכפיל יח"ד של 4.3. לפי בחינה מכפיל זה חריג ביחס לתכניות אחרות להתחדשות עירונית שקודמו בשכונה, כאשר מכפיל של 3.5 הינו המכפיל הממוצע. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעות באמצעות הקטנת מספר הקומות בבניינים המוצעים. במסגרת התכנית מוצע מרחק של כ-28 מ' בין מבני המגורים, מדובר על מרחק יחסית גדול. ניתן לצמצם את המרחק ל-15 - 20 מ' במטרה להגדיל את השטח לצורכי ציבור למקסימום האפשרי. בהתאם לכך, יש לצמצם את מגרש המגורים ולהציע בהתאם הגדלה של השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, זאת על מנת שניתן יהיה לתכנן הפרשה ציבורית לטובת בית ספר בשטח גדול ככול הניתן. התכנית מציעה חניון תת"ק תחת השצ"פ הקיים בפינה דרום מזרחית וקובעת את	01/02/2023

ייעוד הקרקע למגורים, זאת כאשר כל העצים הבוגרים מסומנים לשימור. מדובר בתכנון שאינו ראוי. על מנת לשמר את השצ"פ הקיים יש להציע שטח זה בייעוד שצ"פ באופן המשכי לשצ"פ המוצע בת"ש מס' 3. בהתאם לכך, פתרון החנייה המוצע תחת שטח השצ"פ הקיים יעבור לחניית התת"ק המוצעת תחת מגרש המגורים.

התכנית מציעה מעבר שביל להולכי רגל המסומן כ זיקת הנאה בחלקו בתחום מגרש המגורים ו בחלקו ב שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. יש לסמן מעבר זה בייעוד שביל ולמקמו בין השטח החום לשטח המגורים או לחילופין למקמו בין מגרש המגורים לשטח השצ"פ, יש לאפשר בהוראות התקנה של אמצעים מכניים לגישור על הטופוגרפיה הקיימת מהציר הראשי לשכונה..

על פי נספח הבינוי בחתך 2-2, החזית המוצעת רח' אלמליח הינה בקיר תמך עם נגישות בגרם מדרגות להפרשה המבונה בקומת קרקע. יש להימנע מתכנון חזית אטומה לחזית רחוב. בהתאם לכך, יש לתכנן את מפלס קומת הקרקע בהתאם למפלס הרחוב. ההפרשה המבונה הנדרשת לצרכי ציבור תוצע לחזית רחוב אלמליח ובה יוצעו שימושים לתרבות, פנאי וקהילה.

יש להראות תכנית פיתוח עם חזית המקושרת לרחוב עם מדרכה במרחק סביר מחזית בניין, כניסות לבניינים עם מרחק סביר לרחוב. נושא המפלסים בתכנית אינו ברור דיו. בתאום מול אדריכל העיר.

יש לתכנן מדרכות ברוחב 3.5 מ' לפחות. בהתאם לצורך, יש להציע הרחבת זכות הדרך על חשבון שטח התכנית בתיאום עם תושי"ה ובהתאם למוצע בתכנית האב.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון להלן ההפרשות לצרכי ציבור הנדרשות :

אשכול מעון יום (3 כיתות) נדרש 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר חצרות.

שני בתי כנסת ב שטח של 250 מ"ר כל אחד, הפרשה מבונה בקומות מסד הבניין הפונה לשצ"פ.

2 כיתות גן בגודל 130 מ"ר כ"א וחצר בגודל 175 מ"ר כ"א .

שטח עבור קהילה/ תרבות בשטח של 1000 מ"ר

תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום מבנה הציבור וההפרשות המבונות מול אגף מבני ציבור

בשטח למבנים ומוסדות ציבור

יש להגדיר זכויות בניה בשטח הקרקעי למבני"צ 320% בניה ב- 8 קומות, גמישות לקווי 0 כלפי הרחובות ומרחק של 3 מ' כלפי מגרשי המגורים .

יש לקבוע שימושים לטובת בית ספר ושטחים עבור פעילות קהילתית של פנאי ותרבות ודת-

השימוש עבור בית ספר בתחום השטח הציבורי יהיה השימוש המרכזי ויהיה בסטייה ניכרת. כל היתר בניה שיוגש לשימושים נוספים מעבר לכך ייקח זאת בחשבון במסגרת התכנון.

יש לבחון חלופת תכנון להצרכת השטחים. השטח החום יוצמד לשטח השצ"פ לאור רצון למקסם וליעל את התכנון העירוני העתידי במתחם זה כמו כן בצד צפון מזרחי של התכנית יש ריבוי עצים שיש לדאוג לשמרם יתכנו כחלק מחצרות בית ספר עתידי. וכן לאור הצללות ותנאי מיקרו אקלים בעיתיים.

יש להראות קשר בין השצ"פ המוצע ומבני"צ להתחברות לצירי שבילים בשכונה.

תנועה וחנייה :

יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור אגף תוש"ה.

יש להראות חזית בנינים שאינה מוגבהת לרחוב אלמליח עם מפלסי חניות, כמו כן נדרשת בחינה של התכנון המוצע ביחס לצומת סן מרטין- גולומב .

פתרון פריקה וטעינה תינתן לחזית הרחוב בתיאום עם אגף תוש"ה בשלב היתר הבניה.

אין לתכנן חניות עיליות בכל שטח התכנית, למעט חניות מזדמנות לאורך הדרך.

ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1: 1 עבור יח"ד מעל 95 מ"ר.

התכנית גובלת בביצוע תשתיות תכנית אב לתחבורה , יש לבצע תאום מלא לנושא הכבישים החניות וצרכי פריקה וטעינה ומפרכי חניה לטובת מוסדות החינוך בתכנית זו.

איכות הסביבה :

המסמך הסביבתי לא ערוך על פי הנחיות המחל' לאיכות הסביבה , יש להגיש את המסמך בהתאם להנחיות המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

יש לקבל הנחיות איכות הסביבה לשטח החום (מבנ"צ) (רעש אקוסטיקה הצללות וזיהום אוויר) לאור מיקום התכנית על כביש ראשי והצללות המגדלים ומיקום כניסות ויציאות החניונים.

יש להשלים על פי הנחיות איכות הסביבה לנושאי תנועה, איכות אוויר, מטרדי רעש, פתרונות נגר וחילחול, הצללה ומשטר רוחות.

אין ציון בנספחי התכנית לשטחי המסחר. יש לתאם מול מחלקת איכות סביבה ולקבל הנחיות בהתאם. שטחי המסחר יופנו לחזית רח' סן מרטין.

עצים :

תכנית מסמנת עצים לעקירה , כאשר חלק מהעצים הינם בעלי ערכיות גבוהה .

כאמור, יש לשמר את כל העצים בתחום השצ"פ המורחב ולבטל את תכנון החנייה תחת השצ"פ הקיים.

יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע מחלקת גנות.

נכסים :

התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה , השטחים הציבוריים – בקרקע ובשטחים בנויים יירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה

יש להשלים טבלת מצב מאושר בטבלת 3.2 בהוראות התכנית. היקף נכס ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין.

יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם של השטחים הבנויים לצורכי ציבור ע"ש העיריה.

רישום, איחוד וחלוקה :

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה .

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

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

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה :
הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :

1תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר .

2תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית .

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
כללי :

יש להוסיף לתכנית סעיף השמדה עצמית של 7 שנים,
יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר

תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית .
תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
יש לקבוע סעיפי שלביות ביצוע בתיאום עם מח' תכנון עיר.

יש להטמיע בהוראות התכנית את הסעיפים להלן בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי :
יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.

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

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

יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : צוות בקרת תכנון פיזי, הרשות לכבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, היטלי השבחה, אדריכל העיר, תושי"ה תנועה וחנייה, שפ"ע מחלקת גננות.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה הריסת מבנים קיימים כחלק מהתחדשות עירונית ובניית מגדלי מגורים ומבני צ, להלן:

1. קביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
3. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח לטובת 2 מגדלי מגורים בני 18 ו 30 קומות, מעל קומות מסד לתעסוקה ומסחר, כולל הפרשות מבונות, בנוסף, בסמיכות שטח ציבורי למבנה ציבורי (בית ספר).
4. קביעת מס' יח"ד למגורים כ 308 ב-2 המגדלים.
5. קביעת קווי בניין מרביים.
6. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת מספר קומות מרבי.
8. קביעת מפלס הכניסה הקובעת.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט.
11. קביעת הוראות לרישום תלת ממדי.

מצב קיים:

בחלקה קיים 2 מבני מגורים בני 4 קומות – סה"כ 65 יח"ד קיימות. בפינת הרחובות סן מרטין ואלמליח, קיים שצ"פ ושטח חנייה עילי.

התכנית החלה במקום הינה-

תכנית 13790 משנת 2013 אשר הציעה בינוי למתחם. התכנית נגזרה בשל אי קידומה.
תכנית 5177 משנת 2000 אשר ייעדה את השטח למבנה השיכון המערבי (30199/3) לאזור מגורים מיוחד ודרך חדשה להרחבה. התכנית אישרה הרחבות בקומה עליונה קיימת, תוספת 2 קומות על הקיים, הרחבת יח"ד קיימות בחזית קדמית ואחורית.
תכנית 4481 משנת 1994 אשר ייעדה את החלקה של המבנה המזרחי (30199/2) לאזור מגורים מיוחד ודרך קיימת ומאושרת. התכנית אישרה הרחבות באגף מזרחי והמערבי ותוספת 2 קומות חדשות על הקיים. בנוסף שטח החנייה בגו"ח (30199/51) סומן בייעוד שרך קיימת / מאושרת.
תרש"ץ 5/06/04 סימן בגו"ח 30199/41 רצועת שצ"פ (ת.ש 700).
תרש"ץ 5/06/04 סימן בגו"ח 30199/42 שטח שצ"פ. (ת.ש 701).

היתרים:

סן מרטין 4: הוגשו במהלך השנים היתרים לתוספות בנייה, פרגולה ומרפסות שאושרו. בקשה אחת של שימוש חורג נסגרה.
סן מרטין 6: אין היתרים במערכת העירונית.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 28/06/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 27/08/2024.

לתוכנית הוגשו 6 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:

מאת הילה זמר, מיכל רגב, אפרת דודקוביץ' / - חברות הפורום האורבני השכונתי
נדיה עדינה רוז, אליעזר רוז, דליה בן חמו, מאיר בן חמו – רח' אלמליח 12 ו 22.

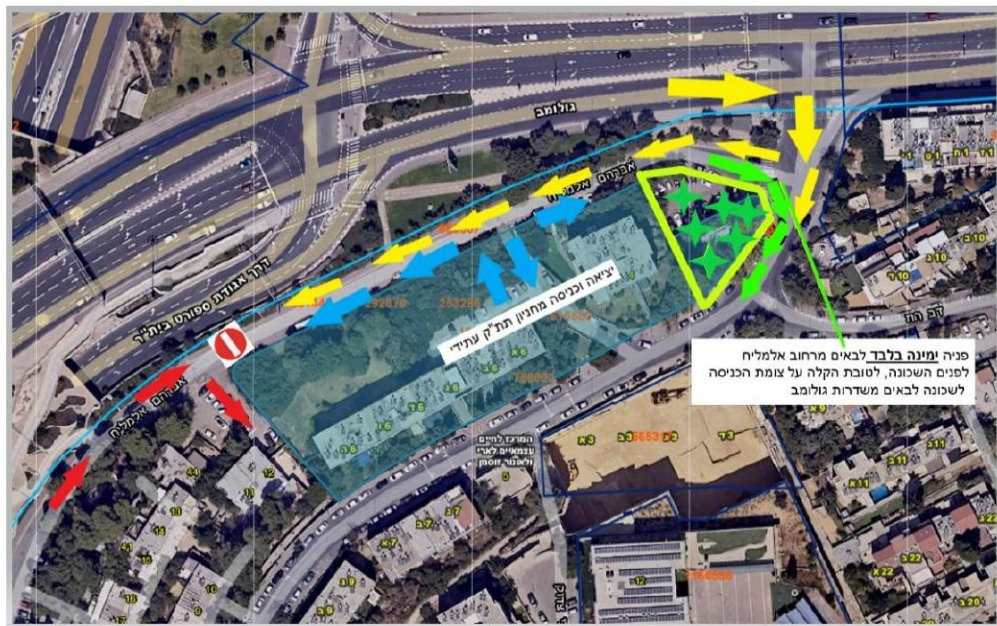
1. גובה הבינוי חורג ממדיניות תכנית האב: תכנית האב איפשרה בינוי בהתאם לאפשרות שציר הרק"ל הסגול יעבור בסמיכות. בסופו של דבר הציר עובר דרומית לשכונה. בהתאם לכך המחוזית קבעה שיש לשאוף לבינוי מרקמי בחלקה ויש לצמצם את גובה הבינוי.
2. מכפיל יח"ד מוגזם: מכפיל יח"ד עומד על 4.7. מדובר במכפיל גבוה משאר המתחמים המקודמים בשכונה. יש לבצע בדיקה שמאית בהתבסס למכפילים אחרים בשכונה.
3. שטחי ציבור המוצעים בתכנית: ההפרשות הציבוריות המוצעות בתכנית אינן מדתיות בהתאם למספר יח"ד המוצע. על כן יש לצמצם בהתאם. שטח בית הספר המוצע איננו תקני על פי התקנות

והתנאים הנדרשים. היות שאין וודאות לשימוש השטח החום לטובת שימוש בית ספר יש לבחון אפשרות להפרשה מבונה במיקום אחר או ייעוד אחר.
כמו כן, שטחי הציבור המוצעים הינם מחוללי תנועה ועלולים להשפיע על מצוקת התנועה החנייה בשכונה.

4. חלופת תנועה וחנייה ("היפוך הפרמידה"):

שטח התכנית מצוי בסמיכות לאחת הכניסות לשכונה. התכנית מציעה הרחבת זכות דרך באופן היוצר עומס על הכניסה משדרות גולומב ומצריך כריתת עצים מיותר בשטח השצ"פ הקיים וברחוב סן מרטין.
מבקשים להציע חלופה תחבורתית להלן:

1. הדרך ממרכז הטניס תהיה דו סטרית, עד המעבר לרכב בחזית המערבית של פרויקט סן מרטין-4-6, ותאפשר כניסה לחנייה ויציאה ממנה בלבד (מסומן בחיצים אדומים, סימון 'אין כניסה' לבאים מכיוון זה).
2. תנועת כלי רכב משדרות גולומב תתאפשר לרח' אלמליח או לפני השכונה (מסומן בחיצים צהובים).
3. בכניסה וביציאה לחניון התת"ק המוצע (מסומן בחיצים בצבע תכלת), תתאפשר פנייה שמאלה לכיוון מרכז הטניס או ימינה לפני השכונה (תתאפשר פנייה ימינה בלבד בצומת. מסומן בחיצים ירוקים).



5. סימון כריתת עצים רבים שלא לצורך בתחום השצ"פ והדרך:

1. פרישת השצ"פ לפי התשריט המעודכן רחוקה מאידיאלית. בשטח התכנית כיום מצוי שצ"פ ובו עצים בוגרים בחלקו המזרחי של תחום התכנית. התשריט המקורי שמר על שצ"פ זה. אנו סבורים כי יש לשנות את פרישת הייעודים על מנת לשמור עליו.
2. השצ"פ הקטן מבין השניים המוצעים איננו נותן מענה אמיתי לצרכי הציבור בשל שטחו המצומצם.
3. ייעוד הדרך התשריט המעודכן מצריך כריתת עצים בוגרים לאורך רח' סן מרטין. יש להסיט קו בניין אפס למרחק שלושה מטרים על מנת להחריג את העצים מהסימון לכריתה. יש לקבוע הנחיות ברורות לשמירה על העצים המוגדרים לשימור, ולתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתרי הבניה.
4. התשריט מתווה חניון תת"ק מתחת לשצ"פ, שעלול לפגוע באיכותו, בין השאר מבחינת עומק האדמה הנדרש. יש לשקול מיקום חלופי לאחד מהם, או לחלופין לוודא עומק קרקע שיאפשר צמיחה תקינה של עצים על גבי השצ"פ.

התנגדות מספר 2: מאת אבישי פישל – סן מרטין 4

חלופת שימור עצים והפחתה בעומס תנועתי – היפוך הפרמידה:

התכנית עתידה לעקור מעל 30 עצים אשר מוגדרים כעצים לשימור על פי סקר העצים שבוצע בשטח. מרבית העצים הללו כלל לא נמצאים בשטח בו אמורים להבנות מבני המגורים, אלא נמצאים בשטח המיועד להרחבת הדרך ברחוב סן מרטין, ושינוי הצומת המוצע בין רחוב אלמליח לסן מרטין.

מהות ההתנגדות היא לעניין כריתת העצים המיותרת, והן לעניין שינוי הצומת המוצע: במסגרת חלופות שהוצעו לתכנית, אחת החלופות הייתה שהשטח המשמש היום כחנייה ציבורית ולידו שטח שצ"פ קטן, ובו מספר רב של עצי ברוש לשימור, יוצע כשטח ציבורי פתוח, וכך יינתן גם מענה למחסור הרב בשטחים ציבוריים פתוחים בשכונה. למרות העצים הרבים לשימור, והמחסור בשטחים פתוחים, הוחלט להפקיד את התכנית עם החלופה התכנונית המציעה כביש בשטח האמור, תוך כריתה של מספר רב של עצים לשימור. כמו כן, נאמר בפגישה עם המרכז הקהילתי כי אין צורך כלל בהרחבת רחוב אלמליח, כל שכן הוספת כבישים על חשבון שטחים פתוחים. לעמדה זו שותף גם יועץ התנועה של הפרויקטור השכונתי. בקשתי היא לבחון את החלופות שהוצעו אשר שומרות על העצים שהוגדרו לשימור, נותנות שטח ציבורי פתוח גדול ואפקטיבי, ובתוך כך לא להרחיב את כביש אלמליח על חשבונם. כמו כן, יש לבחון צמצומו של חניון התת קרקעי (לא בקו 0), על מנת לשמר על העצים במקטע המדרכה ברחוב סן מרטין והרחבת הדרך.

התנגדות מספר 3: מאת אביגיל זכאי ומנשה זכאי – רח' אלמליח 21

1. **פגיעה באיכות החיים ומרכיביה:** בינוי גבוה וצפוף בעל אופי תחבורתי ותנועתי צפוף יפגע בכל אורחות החיים וערך הדירה בבעלות המתנגדים.
2. **יצירת עומס על הצפיפות הקיימת:** תוספת מאות יח"ד, בית ספר וגנים מיותרים לאזור שצפוף כבר כיום.
3. **עומס תחבורתי:** התכנית תגרום לעומס תנועה ותחבורה ברחוב אלמליח שכבר כיום עמוס בשל הקרבה לאצטדיון טדי ומתחם ארנה.
4. **פגיעה במרחב הציבורי:** כיום ההלכתיות ברחובות השכונה יחסית טובה אך גם צפופה. ביצוע הפרויקט רק יחמיר ויפגע במרחב הציבורי.
5. **הצללת יתר:** בינוי מגדלים בשכונה יביא להצללת יתר ופגיעה בהחדרת אור ושמש.
6. **מפגעי אתר בנייה:** בינוי מגדלים צורך הרבה זמן. ביצוע זה יגרום למפגעי רעש ולכלוך ופגיעה בבריאות התושבים. כמו כן משאיות יעבור ברח' אלמליח שצר מלהכיל.
7. **שימור מתחם רח' אלמליח:** המתנגדים גרים עשרות שנים במתחם אלמליח ומשמרים את רצועות הגינון במתחם הקוטג'ים. מבקשים שהעירייה תשמר מצב זה.

התנגדות מספר 4: מאת שירה ליכטנבאום – רחוב אלמליח 14

1. **הצגת תכנית האב בפני הציבור:** יש לציין שתכנית האב מבוססת על תכנית סטטוטורית שנדחתה. באתרים האינטרנטיים האמורים לשקף לציבור את מסמכי תכנית האב העדכניים מוצגים שלל מסמכים לא רלוונטיים כגון החלטות לדחיית התכנית, מסמכים לא עדכניים. מצב זה יוצר אי וודאות ואי שקיפות לציבור בחשיפת מידע סטטוטורי.
2. **החלטות הוועדה המחוזית לתכנית האב מתייחסת להיקפי בינוי לא נהירים ותכנון תנועתי:** על פי ציטוטים מהחלטות הוועדה כגון: "הוועדה סבורה כי קיים קושי בהקיפי הבינוי בכל מתחם..." או הגשה של תחשיב שמאי לכל תכנית שתוגש – יוצרים מדיניות מעורפלת שלא מדייקת בהיקפי בינוי ברורים. כמו כן צויין באחת ההחלטות שכל תכנית שתוגש תטמיע את הסדרת הדרכים המוצעת. בהתאם לכל לא ניתן להסתמך על תכנית האב בכל הנוגע לתכנון תנועתי הנדרש. בפועל תכנית האב מציינת בנספח התנועה את רחוב אלמליח, ללא חתך רחוב או רוזטה. התכנית המופקדת לא קובעת את רוחב הדרך. בהתאם יש לערוך בחינה תנועתית נפרדת בהתאם לתכנית המופקדת.
3. **תנועות בעייתיות לפני השכונה ומחוצה לה בהתאם לתכנית המופקדת:** השכונה בנויה כמובלעת מוקפת בכבישים עירוניים, מערכת התנועה המסורבל עלולה להחמיר בהתאם לעומסים שיוצרו ע"י תכנון התכנית המופקדת. כמו כן, העומסים שנוצרים היום ממתחם ארנה ואצטדיון טדי, רק יחמירו בעת ביצוע הפרוייקט. בהתאם לעיל, יש לקחת בחשבון את המערכת התנועתית במבט רחב בהתאם לתכנית המופקדת.
4. **שימוש תחבורה ציבורית:** בשל מערכת הדרכים הצפופה, מערכת תחבורה הציבורית לפני השכונה ומחוצה לה, הינו כיום לוקה בחסר. על אף הקרבה לתחנות מתע"נ, צפוי שימוש רב של רכב פרטי ויש להתייחס לכך בבחינה תנועתית בהתאם לתכנית המופקדת.
5. **תקן חנייה:** תקן החנייה שנקבע הינו 1:1, מובן שצמצום תקני החנייה הינו תמריץ לשימוש בתחבורה ציבורית, אך מתאים יותר לסמיכות לקווי רק"ל וכאמור לא רלוונטי לענין התכנית המופקדת, מבחינת נושא התחבורה מחוץ ופנים השכונה.
6. **תנועה ברחוב אלמליח:** על פי חישובים תנועתיים העומסים שיווצרו ברח' אלמליח רק יוחמרו.
7. **גישה לחניון תת"ק מרח' אלמליח:** הכניסה לחניון המוצע הינו מרח' אלמליח. התכנית מציעה הרחבת זכות דרך לרח' סן מרטין, יש ליצור גם הרחבת זכות הדרך לרח' אלמליח ולהציע יציאה נוספת לחניון על מנת להפחית בעומסים. בהתאם לכך יש להכניס את רח' אלמליח לתחום הקו הכחול.
8. **חלופת תנועה:** יש לבחון אפשרות לניהול תנועה שונה במרחב על מנת להתמודד עם העומסים הצפויים.
9. **הלכתיות על פי תכנית האב:** תכנית האב מציינת שביל הולכי רגל בין השטח החום לבית הספר למגרש המגורים. התכנית המופקדת מבטלת שביל זה. יש לייצר הליכתיות תקינה על פי תכנית האב.
10. **חזית עירונית רציפה:** התכנית המופקדת יוצרת שטחי מסחר לחזית סן מרטין ליצירת חזית עירונית רציפה ופעילה, יש ליצור אותה חזית פעילה גם לרח' אלמליח, על מנת לא ליצור חזית אטומה לרחוב ולמערכת טכניות.
11. **שטח בית הספר:** הכנסת שימוש כגון בית ספר עלול ליצור עומס תנועתי על ציר אלמליח. יש להכניס שימוש שאינו מחולל תנועה. למצער, באם בית הספר יאושר, יש למקמו בסמיכות לשצ"פ ולא למתחם המגורים. כמו כן יש לשמור על מרחקים ראויים על מנת להתרחק כמה שיותר ממתחם המגורים.
12. **זכויות מותנות:** קרן התחזוקה ל 10 שנים נלקחה בתחשיב של תקן 21, מדוע יש צורך בהענקת זכויות מותנות? כמו כן, מדוע ישנה אפשרות לממש זכויות מותנות אלה? ברור שהיזום יממש זכויות אלה. יש ליצור סטייה ניכרת למס' קומות ומס' יח"ד על מנת למנוע מהיזום לממש זכויות נוספות.
13. **מכפיל יח"ד מוגזם:** מכפיל יח"ד עומד על 4.7. מדובר במכפיל גבוה משאר המתחמים המקודמים בשכונה. יש לבצע בדיקה שמאית בהתבסס למכפילים אחרים בשכונה.
14. **שטחי ציבור המוצעים בתכנית:** ההפרשות הציבוריות המוצעות תואמות ל 280 יח"ד שהוצעו בתחילה, אך כעת מסר יח"ד גדל ל 308. האם ניתן מענה פרוגרמטי להגדלת מס יח"ד?
15. **שטחי שצ"פ:** שטחי השצ"פ המוצעים בתחום התכנית אינם עומדים על פי צרכים פרוגרמטיים, כמו כן, השטחים אינם אפקטיביים ולא יעילים כלל למשתמשי הפרוייקט. יש לנצל פרויקט זה לנגישות יעילה לעמק הצבאים מעבר לכביש על מנת לחבר את הריאה הירוקה הזאת לתושבי השכונה.
16. **מסמך סביבתי:** מסקנות המסמך קובעים כי לא צפויות חריגות מערכי מזהמי אוויר, אך לפי נתוני מיק והתכנית בסמיכות למערכת כבישים מאסיבית, טענה זו לוקה בחסר. יש לבחון בשנית השפעת מזהמי אוויר.
17. **עקירת עצים רבים:** השכונה כבר כיום לוקה בהצללה ומסלולי הלכה מוצלים. התכנית מסמנת עצים רבים לעקירה ברח' סן מרטין ושטח השצ"פ הקיים. יש להטמיע סעיף לתנאי היתר בנייה לאמצעי בקרה על עצים שנקבעו לשימור.
18. **מפגעים בעת בנייה:** יש להטמיע סעיפים לעניין מזעור הפרעה לסביבה במהלך הבנייה.
19. **הערות למסמכי התכנית:** יש להכניס את רחוב אלמליח לגבולות התכנית כמצוין לעיל.

- 7.2 בנספח תנועה – ראוי שיצוינו מרחקי הליכה ולא רק קו אווירי, וכן שיסומנו גם תחנות אוטובוסים, וכן גם רוזטה לאלמליח – ממנו צפוי להתבצע כלל הגישה המוטורית לתכנית.
- 7.3 סעיף 6.5.3 – יוזכר כי התכנית הנדונה אינה על ציר הרק"ל.
- 7.4 תחת שימושי השצ"פ מופיע חניון תת-קרקעי. כדאי להבהיר שהכוונה לצרכי רישום בלבד, ולפרט הגבלות על שימוש זה, אם אכן זו הסיבה.

התנגדות מספר 5:

מאת מלי ששון – מינהל קהילתי דרום

1. **חריגה מתכנית האב:** החלקה אינה מצרנית לציר רק"ל וחורגת מתכנית האב. אין הצדקה תכנונית לכך.
2. **תוספת בית ספר:** מדוע מוצע בית ספר, כאשר שבמרחק של 200 מטר מתכוננים עוד בתי ספר. מבקשים לעיין בתכנית הפרויקטור לשטחים ציבורים ברחבי השכונה.
3. **תכנון תנועה ונוף:** מבקשים לעיין בתכנית הפרויקטור לבחינת נושא תנועת ונושא נופי.

התנגדות מספר 6:

מיכל פני רגב – רבי צדוק 11

1. **פרסום תכנית לקוי:** לפי המבא"ת ההפקדה בוצעה ב 25.6.24, ההודעות הונחו בתיבות הדואר רק ב 8.7.24. כלומר מינוס שבועיים לגיבוש התנגדות.
2. **שיתוף ציבור לקוי:** הצגת התכנית ע"י עורכיה נעשה שבועיים אחרי ההפקדה. היזם לא טרח לשתף בצורה רחבה יותר ולפרט מעבר לדיירי הפרויקט. מדוע התכנית לא הוצגה בפני דיירים בחלקות מגורים מצרניים?
3. **התנהלות תכנונית לא ראויה:** במשך השנים תכנית האב לשכונה עברה הליכים כאלה או אחרים. בסופו של דבר התכנית המופקדת מציעה כמעט פי 4 ממה שנקבע מיסודה של תכנית האב למעט הנושא התנועתי. כל ההליך התכנוני מונע על ידי יזמים וכדאיות כלכלית.
4. **התעלמות משיקולים תכנוניים:** גובה הבינוי של תכנית האב נזנח לחלוטין, מבינוי של 12 קומות לבינוי גבוה פי 4. בהתאם לכך, לא נעשתה בדיקת היתכנות תנועתית לכל העומסים הצפויים בשכונה. לא נעשתה בדיקה להשפעה סביבתית הכוללת בין השאר כריתת עצים רבים
5. **חוסר התייחסות לשלבויות בתקופת הבנייה:** קשה להבין, האם נבחן כל נושא תקופת הבנייה מבחינת מפגעי רעש, לכלוך, בטיחות הולכי הרגל.
6. **פגיעה תכנונית בדיירים בפנים השכונה:** המתנגדת מתגוררת ברח' צדוק הממוקם בפנים השכונה. פרויקטים מעין אלה עלולים לפגוע באפשרות היתכנות לתכנית התחדשות עירונית לתושבי פנים השכונה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית להלן:

1. **לקבל את ההתנגדות ביחס לטענות בנושא חלופת "היפוך הפרמידה" הכוללת תכנון התנועה ברח' אלמליח, תכנון השצ"פ בצומת וסימון עקירת עצים מרובה בשטח השצ"פ הקיים וכן לרח' סן מרטין:**
 - א. חלופה זו תפחית את עומסי התנועה ברחוב אלמליח, תפחית את עומסי התנועה בכניסה לשכונה ובצומת הרחובות סן מרטין ואלמליח.
 - ב. כמו כן, החלופה תמנע תמרון חד בצומת הרחובות סן מרטין ואלמליח. על ידי עידון תימרון הרכבים בצומת ניתן לשמר את העצים בשצ"פ הקיים. בהתאם לכך יש לסמן לשימור את כל העצים בתחום השצ"פ הקיים, יש להרחיב עד כמה שניתן (בהתאם לתימרון הרכבים בצומת) את שטח השצ"פ על חשבון החנייה העילית הקיימת.
 - ג. חניון התת"ק בהתאם לכך לא יתוכנן תחת שטח השצ"פ ושטח הרחבת השצ"פ על מנת לשמר על העצים הקיימים וליצור אדמה גננית ראויה לשתילת עצים בוגרים בשטח החנייה העילית.
 - ד. לחזית סן מרטין, שטח חניון התת"ק לא יתוכנן בקו 0 לזכות הדרך, יש לצמצם שטח החניון במרחק ראוי מרצועת העצים בזכות הדרך. בהתאם לכך, תסומן כל רצועת העצים בזכות

הדרך לשימור.

2. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענות בנושא מכפיל יח"ד גובה לאזור:** מכפיל יח"ד עומד על 4.7. לפי בחינה מכפיל זה חריג ביחס לתכניות אחרות להתחדשות עירונית שקודמו בשכונה, כאשר מכפיל של 3.5 הינו המכפיל הממוצע. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעות באמצעות הקטנת מספר הקומות בבניינים המוצעים.
3. **לדחות את ההתנגדות לנושאי הצגת תכנית האב בפני הציבור:** הליך התכנון של תכנית האב הסתיים לפני כמה שנים וזאת לאחר תהליך ארוך של שיתוף ציבור שכונה ועל כן לא ניתן להציג לציבור בשלב זה. יצוין כי מסמכי התכנית לרבות החלטות הוועדה המחוזית מפורסמים באתר מידע תכנוני של מנהל התכנון.
4. **לקבל את ההתנגדות לנושא הלכתיות על פי תכנית האב לנושא השביל:** התכנית מציעה מעבר שביל להולכי רגל המסומן כזיקת הנאה בחלקו בתחום מגרש המגורים ובחלקו בשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. יש לסמן מעבר זה בתחום חלקת המגורים בייעוד שביל ולאפשר בהוראות התקנה של אמצעים מכנים לגישור על הטופוגרפיה הקיימת מהציר הראשי לשכונה. אין לסמן זכות מעבר רגלי בשטח למבני ציבור.
5. **לקבל חלקית את כל ההתנגדויות לנושא הפרוגרמתי, עבודת הפרויקטור וההפרשות הציבור המוצעות:**
 - א. לאור תוספת יח"ד בתכניות המקודמות בשכונה, יש צורך בהפרשות מבונות כגון גני ילדים, מעונות, בתי כנסת ותרבות ופנאי ועוד, בדגש לשטח חום נפרד ומבוקש לבית ספר. לאור זאת, הנושא הפרוגרמתי ברמה השכונתית נבחן באופן שוטף ע"י מח' מדיניות תכנון ובהתאם לראיה השכונתית בכל תכנית מוצעות הפרשות לצרכי ציבור בהתאם לצורך ונתוני התכנית. בהתאם לכך, התכנית בנדון מציעה שטח ציבורי מבונה והן בקרקע.
 - ב. לגבי הטענה כי מתווספים מבנים ומעבים מבנים קיימים לבתי ספר אחרים בשכונה כגון גבעת גונן ובכך אין צורך בבית ספר נוסף, יש לציין כאמור, בהתאם לבחינה הפרוגרמטית ברמת השכונה עולה כי יש צורך בבתי ספר נוספים בשכונה.
 - ג. יש להסיר בסעיף 6.12 (ד') את הקביעה כי ההפרשות המבונות ייבנו ברמת מעטפת.
 - ד. ביחס לשימושים המוצעים בייעוד מבני הציבור, לצורך הגמישות יש לעדכן את השימושים ביחס לבית הספר לשימוש מבית ספר לשימושי חינוך.
 - ה. לנושא תוספת 13 יח"ד (מגורים מותנה) ולנושא עידכון פרוגרמה בהתאם להגדלת מס' יח"ד ל 308 מדובר בתוספת מינורית שאינה אמורה להשפיע על המענה הפרוגרמתי שנקבע.
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא פרסום תכנית לקוי:** הנושא ייבחן על ידי לשכת התכנון המחוזית.
7. **לדחות את ההתנגדות לנושא גובה הבינוי חורג ממדיניות תכנית האב:** תכנית האב סימנה בהיקף של השכונה אפשרות לבניה של מגדלים.

בהתחשב בכך שהתכנית מציעה שטח מבונה משמעותי לצרכי ציבור וכן הפרשה ציבורית בקרקע, וועדות התכנון סברו כי קיימת הצדקה תכנונית למימוש היקפי הבניה באמצעות בינוי גבוה יותר מהקבוע במדיניות. קידום התכנית בבניה בגובה של 12 קומות לא היה מאפשר להציע את ההפרשה המבונה הציבורית שהינו בעל חשיבות רבה ולא היה מאפשר את ביצוע הפרוייקט מבחינה כלכלית, לאור תהליכי ההתחדשות עירונית המקודמים באזור.
8. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי סביבה כגון הצללה וחסיומת אור ואוויר ופגיעה בירידה בערך הנכס:**

התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות. בחינה מפורטת לנושאים הנ"ל מול הגורמים המקצועיים הרלוונטיים תיערך בשלב היתר הבניה וכי יינתנו פתרונות בהתאם לצורך.

למרות זאת ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
9. **לדחות את ההתנגדות לנושאי החלטות הוועדה המחוזית לתכנית האב מתייחסת להיקפי בינוי לא נהירים ותכנון תנועת:** תכנית האב בסופו של דבר, הינה תכנית מנחה ולא מחייבת. במקביל לתכנית האב נוהלו דיונים בוועדה המחוזית בה הוחלט כי יוגשו תכניות מפורטות וכל תכנית תיבדק לגופה, בהתאם למענים פרוגרמטיים ותנועתיים וכל אלו תחת הנחייה של תכנית האב.

10. **לדחות את ההתנגדות לנושא תנועה ברחוב אלמליח, גישה לחניון תת"ק :** התנגדות זו מתייחסת בהתאם לחלופת "היפוך הפירמידה".

11. **לדחות את ההתנגדות לנושא שטחי שצ"פ, עקירת עצים והכנסת רח' אלמליח לתחום התכנית:** התנגדות זאת מתייחסת בהתאם לחלופת "היפוך הפירמידה".

12. **לדחות את ההתנגדות לנושאי איכות סביבה (הצללת יתר ומשטר רוחות), עומס תשתיות, נושאי תחבורה ורמת ציפוף:**

התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות.

כמו כן, התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הוספת עירוב שימושים של מסחר ושימושים ציבוריים, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון, בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמתי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שמימוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.

13. **לדחות את ההתנגדות לנושא חזית עירונית רציפה נוספת לרח' אלמליח:**

רחוב אלמליח הינו כביש צר ואינו מתאים לסגנון של חזית מסחרית, על כן לחזית רחוב אלמליח מוצעות ההפרשות המבונות כגון חצרות מעון יום והפרשה לחברה וקהילה במפלס רחוב אלמליח ולא קיר תמך אטום כפי שנטען.

14. **לדחות את כל ההתנגדויות לנושאי מפגעי אתר בנייה:** נושאים אלו נבחנים בשלב הליך רישוי וכי העבודות יבוצעו בהתאם לתקנות והנהלים העירוניים.

15. **לדחות את ההתנגדות לנושא שימור מתחם רח' אלמליח:** מתחם הקוטגים של מתחם רחוב אלמליח אינו חלק מגבולות התכנית.

16. **לדחות את ההתנגדות לנושא זכויות מותנות:** קרן התחזוקה ל 10 שנים נלקחה בתחשיב של תקן 21 לטובת עלויות תחזוקת מגדלי המגורים. תוספת זכויות מותנות הינם לטובת הדיירים בכל הנוגע להקטנת עלויות האחזקה השוטפות וכן בעלויות התחזוקה לטווח ארוך בכל הנוגע לשבר ומנע.

17. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי הטמעת רוזטה ברח' אלמליח בנספח התנועה ותחנת אוטובוסים:** רח' אלמליח אינו חלק משטח התכנית ותחנות אוטובוסים לא כלולים בתחום התכנית.

18. **לדחות את ההתנגדות לנושא שיתוף ציבור לקוי:** נעשה שיתוף ציבור בתאריך 9.7.24 בו הוצג הפרויקט.

19. **לדחות את ההתנגדות לנושא פגיעה תכנונית בדיירים בפנים השכונה:** שכונת קטמונים ח – ט הינה שכונה המיועדת להתחדשות עירונית. כל חלקה ומגרש נבחנים לגופה בהתאם לתכנית מפורטת המוגשת כאמור לעיל.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	בוחן תכניות	4.9.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1266014
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	שימשילשולי אהרן-אנזור
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	30.01.24
כתובת	18 , פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30590	559	כן
30590	558	לא
30590	522	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

תוספת יח"ד חדשה והרחבת יח"ד קיימת.

הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- קביעת שטחי בניה כוללים בתחום התוכנית ל – 290.5 מ"ר, מתוכם 261.1 מ"ר שטחים עיקריים (170.3 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 90.8 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 29.4 מ"ר שטחי שירות (16.5 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 12.9 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
- קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבה.
- קביעת תוספת של יח"ד אחת לסה"כ 2 יח"ד.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: עפ"י תיק פיקוח 2023/4764- ככל הנראה קיימות 2 יח"ד דיור לא חוקיות במבנה ולא רק אחת כמוצג במסמכי התכנית. תנאי להפקדה יהיה אישור פיקוח על הבניה להתאמה מלאה של הבינוי הקיים לנספח בינוי. ככל הנדרש יש לסמן את יח"ד

המוצעת- להכשרה.

יש להציע ליח"ד החדשה- פתרון מיגון – חדר מחוזק או ממ"ד, בקונטור הבניין הקיים, בתאום מחלקת תכנון העיר.

ככל ואכן מדובר על שטח חדש מוצע ולא שטח להכשרה- יש לבחון בתאום מחלקת תכנון העיר הצמדות לקיר הקיים בצפון המגרש.

תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת לבניין קיים.

יש לצרף מסמך המעיד כי שטחי הבניה המוצעים הינם בסמכות מקומית, המסמך יהיה מסמך רקע שיצורף לצרופות במערכת מבא"ת, ולא חלק ממסמכי התכנית.

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.

תקבע סטיה נכרת למספר יח"ד.

קווי הבניין יסומנו סביב קונטור הבניין הקיים והמאושר בהיתר בניה.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

להוסיף סעיף חיזוק לפי ת"י 413.

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן/ ניתן.

לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.

תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדרישות של מחלקת מידע תכנוני וקבלת חו"ד המעודכנת

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

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

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

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל

השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.	
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך ה – 15.05.24, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. החלטת הוועדה היתה: 1. עפ"י תיק פיקוח 2023/4764- ככל הנראה קיימות 2 יח"ד דיור לא חוקיות במבנה ולא רק אחת כמוצג במסמכי התכנית. תנאי להפקדה יהיה אישור פיקוח על הבניה להתאמה מלאה של הבינוי הקיים לנספח בינוי. ככל הנדרש יש לסמן את יח"ד המוצעת- להכשרה. 2. יש להציע ליח"ד החדשה- פתרון מיגון – חדר מחוזק או ממ"ד, בקונטור הבניין הקיים, בתאום מחלקת תכנון העיר. על פי דו"ח פיקוח על הבניה נקבע כי קיימות שתי יח"ד נפרדות בקומת המרתף, בנוסף ליח"ד הראשית וזאת בניגוד למה שמצהיר עורך התכנית. מכיוון שהם לא יכולים להציג תשתיות לשתי יח"ד נוספות – ממ"ד וחניה במגרש, הפתרון אפשרי הוא דיורית. 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: 16. סעיף 1 בהחלטה מיום 15/5/2024 : "עפ"י תיק פיקוח 2023/4764- ככל הנראה קיימות 2 יח"ד דיור לא חוקיות במבנה ולא רק אחת כמוצג במסמכי התכנית. תנאי להפקדה יהיה אישור פיקוח על הבניה להתאמה מלאה של הבינוי הקיים לנספח בינוי. ככל הנדרש יש לסמן את יח"ד המוצעת- להכשרה." יבוטל. במקומו יבוא הסעיף הבא – תותר תוספת יח"ד אחת ותוספת דיורית בשטח של עד 50 מ"ר בלבד. הדיורית תתבסס על תשתיות יחידת הדיור המארכת לעניין חניה וממ"ד עם נגישות ברורה, והיא אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל – 1969. יש להוסיף להוראות התכנית הוראה לעניין זה.

17. סעיף 2: בהחלטה מיום 15/5/2024 : "יש להציע ליח"ד החדשה- פתרון מיגון – חדר מחוזק או ממ"ד, בקונטור הבניין הקיים, בתאום מחלקת תכנון העיר. " **יבוטל**. במקומו יבוא - יש להציע ליח"ד החדשה - פתרון מיגון – חדר מחוזק או ממ"ד, בקונטור הבניין הקיים, וחניה בתחום המגרש על פי תקן, בתאום מחלקת תכנון העיר.

18. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.05.24 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין		14/08/24	

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1358837
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	כהן-טולקובסקי אדריכלים ומתכנני ערים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	שמואל (הנס) בייט 12 , רמת בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	237	לא
30161	106	לא
30161	234	לא
30161	236	לא
30163	43	לא
30163	90	לא
30163	141	לא
30163	164	כן
30163	156	כן
30163	182	כן
30163	187	לא
30163	142	לא
30163	162	לא
30163	186	לא
30163	183	לא
30164	420	לא
30164	416	לא
30161	232	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית היא להוסיף שימוש למעבר תחת להולכי רגל ליעודים המאושרים שבתוואי מנהרה מאושרת המיועדת להנגיש את בית חולים שערי צדק למשתמשי הרכבת הקלה בציר הרצל. הוספת השימוש הנ"ל תבטיח את השלמת תהליך הרישוי לבניה של המנהרה המתוכננת.

1. הוספת שימוש עבור מעבר תחת להולכי רגל.
2. הוספת הוראות בדבר בניית מעבר מוגש תת-קרקעי עבור הולכי רגל.
3. מתן זכויות בניה למעבר מוגש תת-קרקעי עבור הולכי רגל.

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

מדובר על בקשה של תכנית אב לתחבורה לייצירת מנהרה להולכי רגל שתחבר בין תחנת הרכבת הקלה לבית חולים שערי צדק.

הבקשה קודמה במסגרת של היתר בניה.

במסגרת דיון של וועדת ערר הוחלט כי יש להגיש תכנית לצורך ביצוע המנהרה.

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 להגיש את התכנית יחד עם תכנית אב לתחבורה לצורך יצירת המנהרה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל		יום רביעי 04 ספטמבר 2024	

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1096874
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ועדה מקומית ירושלים
עורך התכנית:	רכס אליעזר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	ים סוף 36 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
	37	כן
	38	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הריסת בניין קיים ובנייה במקומו של מבנה חדש בן 7 קומות מעל הקרקע לצורך ציבורי.

עיקרי הוראותיה:

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.

א. הגדרת היקפי בנייה

ב. קביעת הוראות להריסת בניין קיים ובנייה במקומו של בניין מחדש עד 7 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות.

ג. קביעת קווי בניין לבנייה כאמור.

ד. קביעת שטחי בניה .

ה. קביעת מספר קומות מירבי בשטח.

ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ד. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ושימור.

קביעת הוראות להריסת מבנים וגדרות.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/07/2024	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	

גריעת השצ"פ משטח התכנית - מאחר ואין צורך בחצרות עבור מבני ציבור בחלקה 38 והתייטר הצורך בשינוי יעוד השצ"פ, מסמכי התכנית יתוקנו כך שהשצ"פ לא יכלל בשטח התכנית. כמו כן יתר הסעיפים בהחלטה הנוגעים לשצ"פ בטלים. הרחבת הדרך מוצעת בתחום השצ"פ תשאר בקווי הכחול של התכנית. מסלול סמכות מקומית – לאור כך כי לא נדרש שינוי יעוד השצ"פ, התכנית תקודם במסלול של סמכות מקומית ע"פ סעיף 62א(א) - לעניין תוספת זכויות סעיף 18, שינוי קווי בניין סעיף 4, הרחבת דרך סעיף 2. עריכת התכנית תיעשה במחלקה לבקרת תכניות. 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. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 27/12/2024 ימשיכו לחול.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הצטרפות הוועדה המקומית – התכנית מקודמת על שתי חלקות (37,38) ביעוד ציבורי אשר הינן בבעלות העירייה, על כן הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לצורך קידום התכנית להגדלת זכויות עבור בית הספר. שינוי יעוד משצ"פ למבני ציבור - התכנית מציעה שינוי יעוד של חלקה 38 אשר הינה ביעוד שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור בשל הצורך בשטחים לטובת בית הספר כגון חצרות וכו'. יחד עם זאת, קיים מחסור בשטחים ירוקים בשכונה. על כן יש לאפשר שימוש משולב, לסמן את החלקה בחום / ירוק מפוספס ולקבוע הוראות בתכנית המאפשרות שימוש בחלקה לאחר שעות הצהריים כשטח פתוח ציבורי. עצים בחלקה 38 יש לסמן עצים קיימים לשימור הואיל ומדובר בשטח לחצרות ולא לבינוי. התכנית מציעה 12 עצים לעקירה בעלי ערכיות נמוכה. יש להוסיף בהוראות התכנית כי על כל עץ לעקירה יוצע עץ בוגר חדש בתחום החלקה. חניה – התכנית מציעה מקומות חניה מחוץ לחלקה בתחום דרך. תכנון זה מקובל מאחר ולא ניתן להציע מקומות בתחום התכנית (בתחום חלקה 38 נדרשת תחנת השנאה ושטחים לחצרות בעתיד). תנאי להפקדה יהיה כדלקמן : השלמת חתכים טיפוסיים, הצגת מדרכות תקניות, מדידה עדכנית. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תושי"ה לנושא החניה המוצעת בתחום דרך. הערות טכניות בתשריט מצב המוצע לסמן את המבנה הצפוני באות b והמבנה הדרומי + מרכזי באות a לצורך חישוב זכויות בהתאמה לטבלה 5.	27/12/2023

בדברי ההסבר לציין כי הריסה ובניה המוצעת במסגרת התכנית הינה עבור המבנה המרכזי של המתחם. בסעיף 4.1.2 ג (2) יש לנסח את המשפט באופן הבא: " תותר הריסת המבנה המרכזי ובמקומו הקמת בניין חדש בן 6-7 קומות..." בסעיף 4.1.2 א. (5) יש להחליף את המילה "להוציא" במילה "למעט". בשלביות ביצוע יש לציין כי בניית בבנין b יבוצע בהינף אחד. בדברי ההסבר יש לציין כי מדובר בהקמת בניין חדש בן 6-7 קומות. בתחום חלקה 38 יש לסמן להריסה את מערכת המיזוג השייכת לחלקה הסמוכה 36. חוו"ד גורמים – יש להשלים חוו"ד המחלקות באות: מבני ציבור, חברת חשמל, שפי"ע גננות. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 10/07/2024, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים.

בין היתר הוחלט לשנות מסלול מועדה מחוזית לועדה מקומית וזאת מאחר ולא נדרש עוד לשנות יעוד של שצ"פ. וניתן לקדם תכנית במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62א (א) 18 לתוספת זכויות בניה בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור

יחד עם זאת, לאחר בדיקה נוספת נמצא כי התכנית המאושרת שחלה במקום 4520 בתא שטח 32 אינה קבעה זכויות בניה בשטח של מבנים ומוסדות ציבור, לכן לא ניתן להוסיף זכויות בניה לפי סעיף 18 במסלול של ועדה מקומית ונדרש לקדמה במסלול של ועדה מחוזית.

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:

19. מסמכי התכנית יתוקנו למסלול של סמכות מחוזית, שכן לא ניתן לקדם את התכנית במסלול של ועדה מקומית מכוח סעיף 62א(א) 18, מאחר והתכנית החלה במקום לא קבעה זכויות בניה.

20. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/07/2024 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אילנה מבחל			

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1335249
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פישמן מרדכי
עורך התכנית:	חרלפ גדעון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	11/07/20024
כתובת	רמת הגולן 19 , גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
30245	120	לא

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

מטרת התכנית
התכנית מוגשת על חצי מחלקה , עבור יח"ד דרומית אשר הינה חצי מדו משפחתי. מוצעת הרחבת יח"ד ותוספת 1.5 קומות. במקביל הוגשה תכנית מס' 1241090 לחצי השני של החלקה עבור יח"ד הצפונית. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי במערך יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'. 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: • קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע, ובקומת מרתף, לשם הרחבת הדיור, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. • קביעת בינוי לתוספת קומה וחצי מעל הבניין הקיים לשם הרחבת הבית הקיים, בהתאם לנספח בינוי. 3. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור. 4. הגדלת מס' קומות מ קומה אחת מעל מרתף ל-3 קומות מעל מרתף. 5. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים. 6. קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבנייה, כאמור. 7. 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	%	
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע

מגורים ב'	1	401.62	100	311.76	77%
סה"כ		401.62	100		
תיאור המצב הקיים					
בית דו משפחתי בן קומה אחת כלפי רחוב רמת הגולן ו2 קומות כלפי חזית אחורית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1442א משנת 1971 תכנית מתאר לשכונה המיעדת את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד ומאפשרת 50% בינוי מירביים . תכנית 1241090 עמדה בתנאי סף ביום 05/08/2024 עבור יח"ד צפונית.					
היתרים: היתר להקמת בניין דו משפחתי בת.ב. 69/1108. היתר לשינויי בת.ב. 69/1008.1. היתר בת.ב. 90/800 משנת 1992 לתוספות.					
עבירות בניה: לא קיים ת.ע. עבור היחידה נשוא התכנית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור - המבנה אינו לשימור. עיר היסטורית – המגרש אינו בתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. ו. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור ללא ציפוף. ללא תוספת יח"ד. ניתן להרחיב עד 50% מהתכנית המאושרת בנוסף לשטחי שירות. ז. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. ח. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.					
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	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1335249 – רח' רמת הגולן 19, רמת אשכול כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת דיור ותוספת קומה וחצי ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 1442א לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלק מחלקה 120 בגוש 30245, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. 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 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 ותצ"ר : - בחלקה 120 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 157/1987 הרשומה מתאריך 13.09.1987. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה בתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	אזור לא לציפוף	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
התכנית מבטלת מקום חניה מאושר		השפעות חברתיות:
	ל"ר אין תוספת יח"ד	תשתיות ותחבורה:
מוצע עת לעקירה עבור הבינוי המתוכנן		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **סמכות מקומית** - התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 (א) א, יש להציג

חישוב מפורט המוכיח כי התכנית אכן עומדת במסלול לפי סעיף 62 א (א).

התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

2. תכנון

א. **קומת מרתף** - התכנית מציעה שינויים בשטחים המאושרים כדלקמן:

- מחסן תת קרקעי מאושר, מוצע להעביר מעל הקרקע במקום שטחים עיקריים, לא מקובל. מחסן יהיה תת קרקעי במלואו.

- חדר הסקה מאושר , מוצע להעביר מיקום. מאחר והצורך בחדרי הסקה מתייטר , אין להציע שימוש ח. הסקה במיקום אחר, ניתן לבקש במקומו חדר טכני/ חדר משאבות וכו' ובתת הקרקע בלבד.
- מקלט – מאחר ומוצע ממ"ד עבודה היחידה, השימוש במקלט מתייטר, ניתן להציע בתחום המקלט שטחי שירות לפי הצורך במקום לחפור את אותם שטחי שירות במקום אחר.
- בחתך ב-ב יש להסיר קו אדום כתוספת מוצעת מחוץ לקונטור הבניין הקיים, שכן לא מוצע במקום הנ"ל שטח חדש.
- התכנית תציג שטחים עיקריים מקומת המרתף מעל הקרקע ותתאים את הגובה לתקנות 2.5 מ' מינימום עבור שטחים עיקריים. גובה הקומה עבור שטחי שירות כגון מחסנים, חדרי טכניים יהיה 2.20 מ'.
- ב. קומת קרקע - התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי בחזית האחורית בתחום מרפסת זיז אשר בנויה על עמודים ללא היתר.
- באופן עקרוני בינוי על עמודים אינו מקובל, אבל מדובר בחזית אחורית בבית פרטי לכן אין מניעה לאשר את הבינוי על עמודים. יש לסמן את העמודים להכשרה, לחילופין להציג היתר.
- יש לתקן גרפיקה בתחום התוספת ולהסיר בתחומה את המילה מרפסת.
- יש לצבוע מרפסת זיז מוצעת הצמודה לתוספת.
- לא ברורה הגרפיקה בחזית המערבית אשר נראית כמו מרפסת זיז אבל לא מופיעה בתכנית הקומה, במידה ומדובר במרפסת זיז מוצעת, לא מקובל מאחר ולא שומרת על קו בניין של 3 מ' מחלקת השכן.
- 3. **חניה** – התכנית אינה מציגה חניה מאושרת בתחום המגרש, יש להציג מקום חניה עבור היחידה.
- 4. **עצים** – מוצע עץ לעקירה בחזית האחורית , מאחר ומדובר בעץ בוגר , יש להציע שתילת עץ בוגר חדש במקום העץ שמוצע לעקירה.
- 5. **הערות גרפיות**
 - א. שטח המגרש בסעיף 3.2 אינו תואם בין המצב המאושר למוצע, יש להתאים למצב המאושר.
 - ב. חישוב שטחים: יש לציין כי השטח 207 מ"ר הינו עפ"י היתר ולא תכנית מאושרת. שטחי שירות מעל הקרקע אמורים להיחשב ב-50%. העמודה של שטחי שירות לא בהירה, יש להבהיר .
- 6. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של מח' תברואה ואגף שפ"ע תחזוקה וגננות.
- 7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר

הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מנחם אילנה			

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1241090
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חיטמן גרשון
עורך התכנית:	תיאודור יובל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	05/08/2024
כתובת	רמת הגולן 19, גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
29990	76	לא

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

מטרת התכנית
התכנית מוגשת על חצי מחלקה עבור יח"ד צפונית אשר הינה חצי מדו משפחתי. מוצעת הרחבת יח"ד ותוספת 2 קומות בנסיגות.
עיקרי הוראותיה
1. תוספת בניה ושינויים במעטפת לשם הרחבת יח"ד אחת קיימת. 2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א. 3. קביעת בינוי לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באופן תואם מדיניות: 4. קביעת קווי בניין. 5. קביעת שטחי בנייה מירביים. 6. קביעת תנאים למתן היתר בניה. 7. קביעת הוראות להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים א'	1	372.32	100	280
סה"כ		372.32	100	75%
תיאור המצב הקיים				
בית דו משפחתי בן קומה אחת כלפי רחוב רמת הגולן ו2 קומות כלפי חזית אחורית				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1442 א משנת 1971 תכנית מתאר לשכונה המיעדת את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד ומאפשרת 50% בינוי מירביים . תכנית 1335249 עמדה בתנאי סף ביום 11/07/2024 עבור יח"ד צפונית.			
היתרים: היתר להקמת בניין דו משפחתי בת.ב. 69/1108. היתר לשינויי בת.ב. 69/1008.1. היתר בת.ב. 90/800.1 משנת 1993 לתוספות.			
עבירות בניה: קיים תחק עבירה עם הליך משפטי של צו הריסה בת.ע. 23/5110			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור - המבנה אינו לשימור. עיר היסטורית – המגרש אינו בתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. י. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור ללא ציפוף. ללא תוספת יח"ד. ניתן להרחיב עד 50% מהתכנית המאושרת בנוסף לשטחי שירות. יא. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. יב. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.			
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	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		

		ל"ר	עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1241090 – רח' רמת הגולן 19, רמת אשכול כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה ושינויים במעטפת לשם הרחבת יח"ד אחת קיימת ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 1442 לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלק מחלקה 120 בגוש 30245, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. בחלקה הדרומי של חלקה 120 הוגשה תכנית מס' 1335249 העומדת בתנאי סף, רצוי לבטל את התכנית שבנדון ולהצטרף למגישי תכנית 1335249 ולערוך תכנית אחת שתכלול את חלקה 120 בשלמותה. במתכונת הנוכחית היות וכל תכנית חלה על חלק מהחלקה וכל תכנית מבקשת לשנות ליעוד אחר 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 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. יש לתקן בתקנון:

- בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח המגרש ל-372.5 מ"ר בהתאם לחלק היחסי משטח החלקה הרשומה בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול ותצ"ר : - בחלקה 120 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 157/1987 הרשומה מתאריך 13.09.1987. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה בתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	אזור לא לציפוף	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
התכנית מבטלת מקום חניה מאושר		תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

9. **סמכות מקומית** - התכנית מקודמת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 (א) א, יש להציג חישוב בהתאם לפורמט המקובל המוכיח כי התכנית אכן עומדת במסלול לפי סעיף 62א (א).

התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכנון ממוחשבות.

10. **עבירות בניה** – במקום קיים תיק עבירה מס' 23/5110 עם הליך משפטי בגין הרחבות בקומת המרתף ובקומת הקרקע.

התכנית אינה מציינת כי מדובר בעבירות בניה או בהכשרה. היקף עבירות הבניה הקיים אינו

משקף את המוצג בתכנית , היקף העבירות גדול יותר מהמוצג (כל החלל מתחת לבניין בשימוש למגורים).

התכנית תציג את כל המידע באופן הבא:

- א. בדברי הסבר שבהוראות יש לפרט את כל המידע בגין העבירות הקיימות.
- ב. בנספח הבינוי יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה/ אטימה או להכשרת שטחים שניתן לאפשר בלבד בתיאום עם מח' התכנון תוך עמידה במדיניות וסמכות.
- ג. לאור היקף עברות הבניה המשמעותי תנאי להפקדת התכנית קבלת דוח פיקוח כי העבירות הוסרו/ נאטמו .

11. תכנון מוצע

- ג. קומת מרתף - התכנית מציעה שינויים בשטחים המאושרים כדלקמן:
 - מוצע מחסן על קרקעי בשטח של כ 20 מ"ר עם כניסה חיצונית, לא מקובל . ניתן לאשר מחסן תת קרקעי בלבד עם כניסה מתוך היחידה.
 - שטחי שירות מעל הקרקע לא מקובלים יש לשנות שטחים אלה לשטחים עיקריים טרם הוספת שטחים על הגג.
 - מוצע ממ"ד חדש, יש לצבוע בהתאם למקובל. מאחר ומוצע שטח מיגון חדש, שטח מקלט קיים מתייטר וניתן להציע במקומו חדר מכונות, או כל שטח שירות אחר הנדרש לצורכי הבניין בהתאם למותר עפ"י סעיף 62א (א).
 - התכנית מציעה חדר הסקה חדש בתחום החלל במקום המאושר, מאחר וכיום לא נדרש שימוש של חדרי הסקה לא מוצדק להציעו במקום אחר.
 - גובה קומת המרתף אינו מקובל, התכנית מציעה גובה של 2.95 מ' בתחום החלל שאמור להיות ללא שימוש תוך הגבהת רצפת ה0.00 ו2.45 מ' בתחום השטחי שירות המאושרים. יש להתאים גובה קומת מרתף למותר היתרים/ תקנות.
 - ד. קומות א וב' – מוצעות שתי קומות בנסיגות אשר מקובלות למעט העמודים והקורות שלא מקובלים תכנונית, יש להסירם מהתכנית. ניתן לקדם פרגולות בשלב היתר.
12. **חניה** – התכנית לא מציגה את החניה המאושרת בתחום המגרש, יש להציג בהתאם למאושר בהיתר.

13. הערות גרפיות

- בהוראות התכנית להסיר סעיף 2.2 (6) קביעת מס' יח"ד ל2.
- בטבלה מס' 5 לתקן ליח"ד 1 ולא 2 מאחר ותכנית מקודמת על חצי מחלקה וכוללת יח"ד אחת.
- בטבלה 5 לתקן את שטח המגרש לחצי , הקו הכחול אינו כולל את כל החלקה.
- בחתכים וחזיתות והדמיות יש לסמן את בניין השכן בהתאם לתכנית המקודמת 1335249.
14. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של מח' תברואה ואגף שפ"ע תחזוקה .

15. 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.

16. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1225895
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אברהם גוטסמן – חב' קפיטל גולד התחדשות א.א.בע"מ
עורך התכנית:	קימל אשכולות מיכל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/07/2024
כתובת	פארן 4 , רמת אשכול, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30246	57	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 23 תשריט 22

מטרת התכנית: הריסת בניין קיים בן 5 קומות ו 63 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים בני 11 קומות ו 181 יח"ד סה"כ במסלול של התחדשות עירונית. בין היתר, התכנית מציעה מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע ובתת הקרקע, שטח מבונה לטובת מבני ציבור, 4 קומות חניה תת קרקעיות. עיקרי הוראותיה: 1. קביעת יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. 2. קביעת קומות מסחר בקרקע ובתת הקרקע, עם חזיתות מסחריות 3. קביעת שטחים ציבוריים בנויים. 4. קביעת זיקות הנאה וקביעת הוראות לפיתוח חלק מחלקה 60, לצורך יצירת קישוריות בין רחוב פארן לשצ"פ נחל צופים. 5. קביעת תוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחים ציבוריים. 6. קביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות. 7. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות. 8. קביעת מספר יחידות הדיור ב- 3 מבנים חדשים, עד סה"כ 181. 9. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא: בנין A – כ 113 מ"ר, בנין B – כ 78 מ"ר, בנין C – כ 86 מ"ר וצפיפות מוצעת של כ 43 יח"ד לדונם נטו. 10. קביעת מספר הקומות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים (לרבות פנטהאוז) סה"כ 11 קומות. 11. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל דרך תא שטח 100. 12. קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים תא שטח 200.

13. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף ונטיעת עצים.
14. קביעת הוראות בגין שצ"פ.
15. קביעת הוראות רישום.
16. 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 ומבנים ומוסדות ציבור	181	4,223.55	100	26524	628%
סה"כ		4,223.55	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 5 קומות עם חזיתות מסודרות, חניה עלית מסודרת לטובת דיירי הבניין					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1442 א משנת 1971 תכנית מתאר לשכונה הקובעת את המקום כאזור מגורים מיוחד עד 6 קומות 150% בינוי.					
היתרים: היתר בת.ב. 70/106 להקמת הבניין משנת 1976. היתר בת.ב. 96/981 משנת 1996 לשינויים.					
עבירות בניה: לא נמצא ת. ע. פעיל					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנה אינו לשימור. עיר היסטורית – המבנה מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יג. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. יד. התייחסות לתכנית הבניה - בינוי עד 18 קומות 450%. טו. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. טז. תקן חנייה עירוני – תקן גבוהה 2:1.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם אזור פיתוח עירוני צמוד לאזור מוטה תחבורה ציבורית					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			

תמ"א 18			בקרבה לתחנת דלק
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא מוצע	
מבני ציבור	כן	מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. הערות המחלקה לתכנית 2. המחלקה סוברת כי כריתה מאסיבית של עצים כפי שמתואר בתשריט תפגע משמעותית בסביבה. לכן, המחלקה מבקשת להסיט את קו הבניין המערבי של החניון התת קרקעי כך שיהיה זהה לקו הבניין העילי ע"מ למנוע כריתה העצים בצד זה. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. 3. שמירה על עצים בוגרים 4.1 בתשריט ניתן לראות כי כל העצים בתחום התוכנית מלבד עץ אחד, מיועדים לכריתה. בנוסף, התוכנית מגדילה את אחוז הבניה במגרש בצורה משמעותית, כך שנדרשת הסבר איפה ואיך ייטעו עצים חדשים כפי שכתוב בהוראות התוכנית 4.1. 4.2 כמו כן, ישנה אי הלימה בין הכתוב במסמך שמירה על עצים לבין מה שמיוצג בתשריט. 4. 1. בהתאם לדרישות מחלקת מדיניות תכנון בנוגע להפרשות לגני ילדים ומעונות יום נבקש כי החצרות של גני הילדים לא יופנו אל רמפת החניה. 5. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C. 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 5. הנחיות למסחר 1. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 2. 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. 3. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 4. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 5. הנחיות לחדר שנאים 1. 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. 6. הנחיות לחניון 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 6. הנחיות לבריכה ולמקווה – בריכה- הנחיות לבריכה ציבורית? 4. עקב מיקומו המוצע של המקווה בתת-הקרקע מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחלל המקווה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים. 5. פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4 מ' מעל מפלס הרחוב ותהיה מרוחקת ממקורות זיהום ופתחי פליטה. מיקום הפתח יתואם ויאושר מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבנייה. 7. תנאי למתן היתר בנייה 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה 2. 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. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
הערות הנכסים	אגף נכסי עיריה

1. סוג/ היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. 2. ההפרשות לצרכי ציבור ייחודו לעיריית ירושלים ויירשמו ע"ש הרשות במסגרת רישום הבית המשותף.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1225895 – רח' פארן 4, רמת אשכול כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 1442 א לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקה 57 וחלק מחלקה 60 בגוש 30246, מדובר בגוש שומה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30426 קיימת מפת גוש שומה. - בחלקת 57 ון 60 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 233/1988. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר ולמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
בינוי ואדריכלות: 1. מסמכי התוכנית אינם נהירים בדגש על חתכי המבנה והמגרש. יש להקפיד על הצגת המפגש עם הסביבה הגובלת באופן ברור והמשכי (בכל מסמכי התוכנית). יש להתחשב בהנחיות המרחביות המחייבות ביחס למפלסי הפיתוח לעומת המגרשים השכנים. 2. יש להטמיע בתקנון התוכנית כי מפלס הקרקע (מסחר) ילווה את הרחוב וכי כל הכניסות לבניין תהינה המשכיות למפלסי המדרכה. 3. ככל ויושלמו החתכים להצגת המצב הקיים הגובל בתוכנית, יש לקבוע כי תנאי להפקדת התוכנית יהא תיקון רמפת הכניסה לחניה אשר לא תייצר חזית אטומה כלפי צפון (ככל וזה המצב המוצע). בנוסף יש "לקצר" את הרמפה לכדי התיישרות עם קונטור הבניין הקדמי באופן שיאפשר רציפות המדרכה. 4. מיקום ההפרשה הציבורית אינו מיטבי ואינו מקובל. יש להציע שטח אפקטיבי בקומת הכניסה. הכניסה המוצעת להפרשה הציבורית הינה לצד המבנה באמצעות גשר. תנאי לאישור התוכנית יהא הטעמת חלופה המציגה כניסה היישר מהחזית הראשית לרחוב פארן לשם יצירת חזית פעילה שאינה רק מסחרית. יש להשלים תיאום זהה מול תכנון העיר ומח' ואגף מבני ציבור. בנוסף, יש לתאם בשלב ההיתר את השימוש הסופי שכן במגרש הצמוד ממערב קיים מבנה דת.	אדריכל העיר

5. גובה הבינוי יותאם למדיניות העירונית ולא יעבור גובה 10 קומות מעל הקרקע (מפלס רחוב פארק).
6. עומק קומת המסחר לא צפוי לאפשר שימושים כגון בתי מזון אלא דווקא שימושים כגון מרפאות או סופרמרקט. יש לקבוע בתקנון כי החזיתות תהיינה שקופות לחלוטין ולא תותרנה כל הדבקות מדבקות/שילוט וכד' אשר יאטמו את שקיפות זו.
7. יש להשלים תיאום לגבי עומק קומת המסחר מול מחלקת תכנון העיר ולשקול שימושים נוספים בגב קומת המסחר המוצעת.
8. הקמת חניון תת"ק בתכסית 100% אינה מקובלת. יש לשמור על מינימום שטח פנוי (על פי חיוות דעת איכות הסביבה) לטובת שטחים מחלחלים באופן טבעי ולטובת איזורי גינון.
9. 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.
10. יש להסיר סעיף 4.1 ב.5 – יש להשאיר גמישות בשלב ההיתר למיקום הכניסה לחניה.
11. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב
12. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

תשתיות ופיתוח:

תנאי להפקדת יהא הטמעת סעיף פיתוח השצ"פ הגובל במגרש 60 כמעבר ציבורי.

13. ישנה אי הלימה בנספח עצים לבין סימון ע"ג תוכנית. יש להקפיד לשמור על העצים בצד המערבי ולסמן את הקיימים בסביבה.
14. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איזורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
15. תנאי להפקדת ההתוכנית יהא הוכחת התכנון למיקום חדר שנאים בתת הקרקע לאישור חח"י.
16. תנאי להפקת התוכנית יהא תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר בתת הקרקע.
17. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
18. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים פתרונות מנדוף יוטמעו בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
19. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
20. 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.
21. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת

הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית. כללי: 23. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 24. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. לעניין זה יש להסיר סעיף 4.1.2 א 16 מהתקנון. הבניה תהיה על פי מדריך אדריכל העיר. 25. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר. 26. יש להבהיר את פשרו של סעיף 4.1.2 א. 17 – בכל מקרה שטחי המסחסנים יהיה בתת הקרקע במלואם. הערות טכניות: 1. להסיר מידות מיותרות בהיקף קומות טיפוסיות 2. להרחיב חתכים עוד 10 מ' לכל הכיוונים 3. לתקן את החתכים להצגת החיבור לסביבה – לא ברור כלל 4. יש להציג את קומת הקרקע על רקע מדידה. 5. גובה הקומות יהא על פי ההנחיות המרחביות – עד 3.5 מ' מרצפה לרצפה.	
הערות ראשוניות: 1- יש לרשום כמה יח"ד הורסים וכמה בוניים להבין את השינוי בצפיפויות 2- מעבר הולכי הרגל במרכז רמפה לא מקובל- יש לבחון חלופות נספות. 3- המבנה לא יושב על ציר רק"ל ולכן יש לחשב את דרישת החניה לפי תקן חניה גבוהה 4- יש להוסיף תרשים סביבה והתמצאות לנספח התנועה 5- יש לסמן את החניות המוצאות ע"פ שימושים 6- יש לקבל את אישור אגף שפ"ע לשימוש בשטח ביעוד שצ"פ עם זיקת מעבר לבניית רמפה הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 תוכנית 5166ב' תריכה להיות בכפיפות ולא החלפה 2- לא מופיע בתקנון כל התיחסות לחניות או לדרך. יש להוסיף התיחסויות אלה	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
• הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי המסחר, תהא כניסה נגישה • יש להציע פתרון לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל פתח הפרשה הציבורית במפלס 4.90-. • יש להציע פתרון לדרך נגישה בין האגפים השונים בהפרשה הציבורית במפלס 4.90-.	המחלקה לנגישות

• לאורכו של רחוב פארן, תהא מדרכה רציפה.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רמת אשכול ברחוב פארן 4 גוש : 30246 לא מוסדר, חלקה 57 בשלמות וחלקי חלקה 60. שטח התכנית : כ- 4.816 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלות התכניות הבאות : תב"ע 1420 אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 2 ולשטח ציבורי פתוח. כמו כן בשטח חל תרש"צ 5/19/01 שסימן את השטח כאזור מגורים 3-4 קומות ושטח ציבורי פתוח. הבניין נבנה מכח היתר מספר 1970/0106.00 ואישר בניין בן 5 קומות מעל מפלס ה-0.00 וקומה אחת למקלט מתחת למפלס עבור 63 יח"ד שטחי הבנייה מאושרים כ-4,050 מ"ר שטחים מרביים מתוכם כ- 2,050 מ"ר עיקריים. 3. תיאור התכנית : מדובר בתכנית התחדשות עירונית שעיקרה הריסה ופינוי של מבנה מגורים ובניית שלושה מבנים מעל קומות מסד עבור 181 יח"ד. התכנית מבקשת לשנות את יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. מוצעים מבנים בני 11 קומות שייצרו מתחם מעורב שימושים המשלב מסחר ומגורים. במפלס הקרקע ובמרתף עליון - שטחי מסחר והסעדה, חנויות, בתי מרקחת, משרדים, בנקים. 2 קומות לחניות וקומת מרתף למחסנים. הפרשה מבונה לשימוש קהילה ורווחה בשטח של 453 מ"ר. 4. התייחסות לתכנית המוצעת : - תכנון השטחים המיועדים להפרשה לצרכי ציבור לא מקובל, לא תקני ולא מוסרי. - החלל הציבורי קבור בקומת מרתף ללא פתחי אוורור וללא חזיתות לרחוב. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : - המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לקדם בשטח התכנית תמ"א 38, זאת מאחר והבניין נמצא במצב פיזי טוב. כמו כן, אישור תכנית באמצעות תב"ע חדשה ותוספת שטחים תגדיל את החוסרים הפרוגרמטיים בסביבה. - במידה ויוחלט לאשר את התכנית יש להציג את ההפרשות המבונות הבאות: - 2 כיתות גני ילדים - כל כיתה 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר צמודה. - מעון יום בן 3 כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. יש להציג גישה מוטורית נפרדת למטבח מבשל. - ההפרשות המבונות לא תהיינה בקומות מרתף וגני הילדים יהיו עד כמה שניתן במפנה דרומי. - יש להציג גישה נפרדת ועצמאית לשימושים הציבוריים משאר השימושים. - יש להציג במסמכי התכנית את ההפרשות המבונות ושטחן כולל שטחי חצרות. - יש לתקן הערוה 3 לסעיף 5 בהוראות התכנית, באופן כזה שלא תתאפשר תוספת של יחידות דיור. כל יחידה המבוקשת תבוקש כעת על מנת שיהיה ניתן להתייחס אליהן בפרוגרמה. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעת קומה מסחרית	
השפעות חברתיות:	מוצעת הפרשה מבונה לטובת שטחים ציבוריים	
תשתיות ותחבורה:	חניון תת קרקעי בתחום החלקה	
סביבה ונוף:	קיימים עצים רבים בתחום החלקה אשר מוצעים כמעט כולם לעקירה	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- גבול התכנית** – לתכנית הוגשו שתי גרסאות לעניין הקו הכחול ממערב: הגרסה הראשונה כללה חלק משצ"פ בחלקה 60. הגרסה השנייה אשר עמדה בתנאי סף צמצמה את הקו הכחול והסירה את השצ"פ. מסמכי התכנית לא תוקנו במלואם בהתאם לחלופה שעמדה בתנאי סף, יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם. בנספח הבינוי להסיר את הפיתוח המוצע בתחום השצ"פ, לעדכן חתכים (כניסה לחניה שונתה), לעדכן את ההדמיות.
- קווי בניין** - בתשריט מצב המוצע קיימת אי בהירות בסימון מרחק קווי הבניין. יש לציין מרחק של קווי בניין עד גבול החלקה, 3 מ' לכל הפחות לכל החזיתות למעט החזית הקדמית. יש לקבוע רוחב מדרכה של 3 מ' כלפי הרחוב, ניתן להציע קו בניין אפס עבור הבינוי כלפי החזית הקדמית מעבר למדרכה כאמור. בתשריט מצב המוצע יש לציין קו בניין תת קרקעי.
- עצים** – התכנית מציעה עקירת רוב העצים בחלקה, העצים בעלי ערכיות בינונית ומעלה, כריתה מאסיבית של עצים תפגע משמעותית בסביבה.
 - יש לבחון צמצום של הבינוי בחניון התת קרקעי ממערב על מנת למנוע כריתת עצים בצד זה. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית.
 - יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות

התוכנית.

4. מסחר

- א. התכנית מציעה שטחי מסחר בהיקף גדול של כ - 4,061 מ"ר 96% מירביים. מאחר והתכנית נמצאת על ציר מרכזי פעיל ובקרבה למרכז מסחרי קיים. אין מניעה לאשר היקפי מסחר מוצעים.
- ב. מאחר וכל קומת הקרקע הינה בשימוש למסחר אין צורך בסימון של חזית מסחרית , ניתן להסירה.
- ג. גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
- ד. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה ופיתוח בר קיימה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
- ה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

5. הפרשה מבונה

- א. התכנית מציעה שטחים ציבוריים מבונים לא איכותיים בקומת המרתף. השטחים קבורים מתחת לקרקע ללא פתחי אוורור וללא חזיתות לרחוב, מיקום השטחים המבונים אינו מקובל. יש להציע שטחים מבונים אפקטיביים בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת, עצמאית ונגישה מהרחוב ובתיאום עם אגף מבני ציבור.
- ב. שימוש השטחים המבונים יהיה כדלקמן:
 - 2 כיתות גני ילדים - כל כיתה 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר צמודה.
 - מעון יום בן 3 כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות.
 - גני הילדים יהיו עד כמה שניתן במפנה דרומי. החצרות של גני הילדים לא יופנו אל רמפת החניה.
 - יש להציג במסמכי התכנית את ההפרשות המבונות ושטחן כולל שטחי חצרות.
 - יש לתקן הערה 3 לסעיף 5 בהוראות התכנית, באופן כזה שלא תתאפשר תוספת של יחידות דיור. כל יחידה מבוקשת אמורה לקבל התייחסות לעניין הפרוגרמה.
- ג. ההפרשות לצרכי ציבור ייחודו לעיריית ירושלים ויירשמו ע"ש הרשות במסגרת רישום הבית המשותף.

6. חניון

- א. הקמת חניון תת"ק בתכנית כמעט 100% אינה מקובלת, יש להציע 20% משטח המגרש כקרקע טבעית פנויה מבינוי המאפשרת חלחול.
- ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
7. **בריקה/ מקווה** – התכנית מציעה בריכה ומקווה בקומת המרתף התחתונה של הבניין. עקב

מיקומו המוצע של המקווה יש לקבוע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחלל המקווה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים.

פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4 מ' מעל מפלס הרחוב ותהיה מרוחקת ממקורות זיהום ופתחי פליטה. מיקום הפתח יתואם ויאשר מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.

8. תשתיות

א. כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.

ב. תנאי להפקדת ההתוכנית יהיה הוכחת התכנון למיקום חדר שנאים בתת הקרקע לאישור חח"י.

ג. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר בתת הקרקע.

ד. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

9. **הסדרי תנועה** – יש לקבל חוו"ד מעודכנת של הסדרי תנועה עבור החלופה המתוקנת עם כניסה לחניה ממזרח.

א. מעבר הולכי הרגל במרכז רמפה לא מקובל- יש לבחון חלופות נספות.

ב. המבנה לא יושב על ציר רק"ל ולכן יש לחשב את דרישת החניה לפי תקן חניה גבוהה.

ג. יש להוסיף תרשים סביבה והתמצאות לנספח התנועה.

ד. יש לסמן את החניות המוצאות ע"פ שימושים.

10. איכות הסביבה

א. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

ג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

ד. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה.

11. הערות טכניות

- א. בתיאור התכנית יש להוסיף את מס' היחידות הקיים ואת המספר המוצע.
- ב. חתכים - להרחיב חתכים עוד 10 מ' לכל הכיוונים, לתקן את החתכים להצגת החיבור לסביבה – לא ברור כלל.
- ג. גובה הקומות יהיה על פי ההנחיות המרחביות – עד 3.5 מ' מרצפה לרצפה.
- ד. סעיף 1.6 תוכנית 5166ב' צריכה להיות בכפיפות ולא החלפה.
- ה. לא מופיע בתקנון כל התייחסות לחניות או לדרך. יש להוסיף התייחסויות אלה.
- ו. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. לעניין זה יש להסיר סעיף 4.1.2 א 16 מהתקנון. הבניה תהיה על פי מדריך אדריכל העיר.
- ז. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.
- ח. יש להסיר את סעיף 4.1.2.א. 17 – כל שטחי המחסנים יהיו בתת הקרקע במלואם.
- ט. יש לקבוע בתכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

12. גורמים לחוות דעת - יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, מבני ציבור, אגף תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה וגננות.

13. 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.

14. 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.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1281351
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רובינשטיין גיל
עורך התכנית:	ביטמן בועז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/06/2024
כתובת	המשוררת (רחל) , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30150	180	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 11

מטרת התכנית
התכנית הנ"ל מחליפה תכנית מאושרת מס' 686790 אשר משנה את יעוד הקרקע ממתקן הנדסי למגורים ומציעה מתחם מגורים חדש עבור 2 מבנים מזרחי 12 קומות ומערבי 14 קומות. סה"כ 100 יח"ד מאושרות, מסחר בקומת הקרקע, שצ"פ, חניון ציבורי לרווחת תושבי השכונה בתת הקרקע מתחת לשצ"פ. התכנית הנ"ל 1281351 מחליפה את התכנית 686790 בכדי לאפשר את השימושים הציבוריים והפרטיים בתת הקרקע ולטייב את המגורים המוצעים. התכנית אינה משנה את מס' יח"ד, יחד עם זאת מוסיפה קומה אחת לכל מבנה מאושר המבנה המזרחי 13 קומות, המבנה מערבי 15 קומות. התכנית קובעת כי 100% מיח"ד ישמשו להשכרה ארוכת טווח של 20 שנים, ביחס ל-50% מאושרים בתכנית 686790. התכנית מוסיפה הוראות תלת מימד בתא 4 ו-5.
עיקרי הוראותיה:
החלפת הוראות תכנית 101-0686790. - קביעת תכליות מותרות ביעודי קרקע. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית. - הגדלת מספר הקומות ל 13 ו 15 קומות. - קביעת מספר ותמהיל יח"ד. - קביעת קווי בנין. - קביעת תכנית בינוי. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- קביעת הוראות להריסת מבנים ואלמנטים.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי.
- קביעת הוראות להפקעה.
- ניוד שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי שטח ללא שינויים בכמות השטחים הכללית.
- ניוד שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		5.9	244.34	100	דרך מוצעת
634%	12000	45.68	1890.89		מגורים ג'
		48.41	2003.97		שצ"פ
		100	4139.2		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק מבינוי במקום חניה ציבורית פתוחה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1159 משנת 1964 המייעדת את המגרש לתחנת טרנספורמציה . תכנית 1124 משנת 1975 שינוי בקווי בניין . תכנית 686790 משנת 2022 שנוי יעוד ממתקן הנדסי למגורים והקמת מתחם מגורים עבור 100 יח"ד , מסחר ושצ"פ					
היתרים: היתר ת.ב. 19/12 משנת 2019 לעבודות הריסה					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					

שימור – ל"ר עיר היסטורית – מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני יח. התייחסות לתכנית הבנייה – תכנית מאושרת עד 14 קומות יט. תכנית שכונתית – מדיניות תכנית 16000, אזור מגורים ג' בינוי 280%-320% כ. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	מוצע	
מבני ציבור	לא	לא מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חב' חשמל	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	כל ההיבטים הציבוריים מתכנית 686790, ימשיכו לחול.
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1. התכנית המוצעת מציעה פריסה שונה של החניונים בתת הקרקע ביחס לתכנית המאושרת בשטח, מס' 686790, וכן מציעה מבני מגורים גבוהים יותר. 2. לתכנית הוכן מסמך סביבתי על ידי חברת ESD פיתוח סביבה וקיימות, מינואר 2024.

3. הערות המחלקה מתייחסות לתשריט מצב מוצב במונה תדפיס מס' 11, הוראות התכנית במונה תדפיס מס' 12, נספח בינוי ונספח תנועה מינואר 2024, סקר עצים מיולי 2021. 2. הערות למסמך הסביבתי 1. המסמך הסביבתי מקובל על המחלקה וכך גם הוראות התכנית אשר שולבו לאור מסקנותיו. 2. לתשומת לב עורכי המסמך, המסמך מתייחס בחלקו לתכנית הקודמת שהוגשה בשטח התכנית – יש לעדכן את המסמך בנושא זה לכל אורכו כתנאי להפקדה. 3. המחלקה מבקשת להשלים דוח מטרדי רוחות למבנים המתוכננים כתנאי להפקדה. 3. הערות לתכנון 1. זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום שצ"פ – נבקש לסמן כשטח לדרך/מגורים עם זיקת הנאה. השטח אינו משמש כשצ"פ ואין הצדקה לסמנו כשצ"פ ולכלול אותו במניין השטחים לשצ"פ. 2. עצים בוגרים – סקר העצים משנת 2021 מסמן את כלל העצים לשימור. כלל העצים שנסקרו הינם בערכיות בינונית עד גבוהה מאוד. לעומת זאת, תכנית הבינוי כוללת בינוי ב-100% משטח התכנית ובכך תחייב כריתה של העצים. נבקש להציג חלופת תכנון אשר שומרת על העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, תוך צמצום קו בנין תת קרקעי למרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים, למניעת פגיעה בשורשיהם. בנוסף, יש להציג את סימון העצים (עקירה, העתקה או שימור) בתשריט מצב מוצב. 3. נבקש לשקול חלופת תכנון אשר תשאיר שטח גדול ככל הניתן מהשצ"פ המוצע ללא בינוי תת קרקעי, על מנת לאפשר התפתחות מיטבית של עצים בוגרים בתחום השצ"פ. 4. הערות להוראות התכנית 1. המחלקה מקבלת את ההנחיות בהיבטים סביבתיים המשולבות בהוראות התכנית, למעט מספר תיקונים מבוקשים המפורטים להלן. 2. סעיף 4.1 – נבקש פירוט למה הכוונה ב"מסחר שכונתי מזערי" אשר איננו יוצר מפגע לבנייני המגורים". 3. סעיף 4.1.2 ח/9 – על מנת לשמור על גמישות מלאה בזהות המאכלסים של שטחי המסחר לאורך השנים, נבקש לשנות את הסעיף באופן הבא: במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 4. לפי סעיף 6.1.1 ז' "תנאי להיתר בניה / חפירה ראשון יהיה הכנת סקר קרקע לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה" – נבקש לתקן את הסעיף - תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון יהיה ביצוע חקירת קרקע וטיפול בה במידת הצורך בהתאם לדרישות והנחיות המשרד להג"ס, וקבלת אישור NFA מטעם המשרד להג"ס. 5. ניתן למחוק את סעיף 6.1.1 ח/2 – ההנחיה מופיעה בסעיף 6.1.1 א/3. 6. ניתן למחוק את סעיף 6.1.1 ח' בנוגע לגז ראדון – נושא זה מחוייב מכוח תקנות התכנון והבנייה.	
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
יש להשמיט את הוראות סעיף 4.2.2 בפרק 4 לתקנון ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות בכל הנוגע למגרש התלת ממדי:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת

המידע התכנוני	- תא שטח x כולל מגרש תלת ממדי מספר y, 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 להשמיט את סעיף ההפקעה בסעיף 6.4.1 בתקנון ובמקומו להכניס את אחד מהנוסחים הבאים: - במקרה בו התכנית מחליפה את כלל הוראות תכנית 686790 הנוסה יהי כדלקמן: "תאי שטח 4-6 המיועדים לצרכי ציבור, לרבות החניות המיועדות לצרכי ציבור בתאי שטח 1-2 ובמגרש התלת ממדי ax יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת תהליכי ההפקעה." - במקרה בו התכנית מחליפה את כלל הוראות תכנית 686790 למעט הוראות ההפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "החניות המיועדות לצרכי ציבור במגרש התלת ממדי ax יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת תהליכי ההפקעה." - במקרה דנן יש להוסיף בהערה ליחס תכנית 686790 בס' 1.6 לתקנון את המשפט "למעט הוראות ההפקעה". יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את תאי שטח 1-2 המיועדים לאיחוד וחלוקה. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תלת ממד: - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה/ות תלת ממדית/ות בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא/י שטח מס' _____ 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.

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף- https://www.nevo.co.il/law_html/law01/502_320.htm 2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול: - - מבט היטל על. - 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'. - - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. תנאים בהליך הרישוי: - יש להשמיט בס' 6.2 את הדרישה להכנת תשריט חלוקה לפי פרק ד'. אין להכניס לשום תכנית הוראה המפנה לרישום באמצעות פרק ד', פרק ד' מקנה זכות לבעל קרקע האם לחלק או לאחד קרקעות שנמצאות בבעלותו במידה ותכנית לא קבעה הוראות איחוד וחלוקה. פרק ד' מתייחס לרישום איחוד ו/או חלוקה בהסכמת ויוזמת הבעלים שלא משנה זכות קניינית ואינה מכח תכנית. במידה וישנו שינוי בזכויות הקנייניות בחלקה בעת רישום הפרצלציה לפי פרק ד' הפעולה תחשב כעסקה במקרקעין ויש להגיש לטאבו אישורי מיסים ועירייה. יש להוסיף לתקנון: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 180 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 4/2003 הרשומה מתאריך 29.05.2007. - בחלקת דרך 185 הגובלת דרום מזרחית לחלקה 180 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1225/2007 הרשומה מתאריך 15.11.2009. - מבדיקה שנעשתה כנראה תצ"ר 1225/2007 הוכנה לפני שנרשמה תצ"ר 4/2003 ולא התייחסה לגבולות החדשים של חלקה 180 ובכך נוצר פער בין גבולות החלקות. המודד נצמד לגבולות חלקה 180 שבתצ"ר 4/2003 ויחס את השארית לחלקה 185, יש לצרף הבהרה מהמודד לגבי הקמת הגבול המשותף בין חלקה 180 ו185. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

תוכנית מחליפה תוכנית מאושרת באתר (686790). התוכנית קובעת ייעוד למגורים ושצ"פ. המגרש משמש כחניה במצבו הקיים ומוצעים בו שני מבני מגורים בני 13 ו-15 קומות. תחת המגרש מתוכנן גם חניון לשימוש הציבור ברישום תלת מימדי.

בינוי ואדריכלות:

1. התוכנית בתכליתה אינה משנה באופן מהותי את התוכנית המקורית. עם זאת, התוכנית אכן מפרטת יותר את תת הקרקע, הכניסה לחניה והחתך כלפי רחוב איש שלום.

החתך המתקבל על פי התוכנית המקורית מוצלח יותר שכן מתקבל מופע על קרקעי של קומה וחצי מעל פני מפלס איש שלום. לעומת זאת, התוכנית הנוכחית מציגה חתך של יותר מ-4 קומות (13 מ') של חניה גלויית חזית כלפי איש שלום.

על אף המאמץ הניכר להתמודד עם סוגיות כגון פינוי אשפה בחניון, עדיין מתקבל חתך חריג.

תנאי להפקדת התוכנית היא השוואת החתך החדש לזה בתוכנית המאושרת לשם צמצום מופע החניון העל קרקעי כלפי רחוב איש שלום.

בנוסף, יקבע כתנאי להפקדה היא בתיאום החתך מול צוות אדריכל העיר וקבלת אישורו להצעה לפתרונות ל"טשטוש" מופע החניון כלפי החזית אשר יוטמעו במסמכי התוכנית.

2. על אף האמור לעיל, ככל שהדבר מקובל על מח' תכנון העיר, יש לאפשר קיום של מגורים בחזית הפונה לרחוב איש שלום.

3. תכנון חניה בחזית פתוחה לרחוב כאמור, הינה חריגה מאד. עם זאת, נראה כי בעבר הדבר התאפשר (על פי התוכנית המקורית). בתוכנית המוצעת החניון בחלקו ישרת את הציבור, ולכן ניתן לשקול זאת בחיוב. עם זאת, הצעה ל-50 מקומות חניה בלבד (לשון התקנון) לטובת הציבור היא נמוכה מאד ואינה מצדיקה מופע חניון כלפי הדרך. יש לשלים את תיאום מספר מקומות החניה מול תושייה ותכנון העיר.

4. 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.

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

6. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

תשתיות ופיתוח:

7. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורורר למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או 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.

8. תנאי להפקת התוכנית היא תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר בתת הקרקע.

9. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

10. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורורר חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

11. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

12. 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

אדריכל העיר

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. 13. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית. 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. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- לאורכו של רחוב המשוורת, תהא מדרכה רציפה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מציעה הגבהת המסד מעל הקרקע ביחס למאוסר		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. **בינוי** – התכנית הנ"ל מחליפה את התכנית המאושרת 686790 בכדי לאפשר את השימושים הציבוריים והפרטיים בתת הקרקע באופן מיטבי. לצורך כך, התכנית מציעה הגבהת הבניין תוך הבלטת קומות החניה מעל הקרקע כלפי רחוב איש שלום באופן משמעותי ביחס למאוסר בתכנית 686790 וזאת מתוך אילוצים תנועתיים ותברואתיים אשר מצריכים הגבהה ושינוי קומות החניה.

החתך המאושר בתכנית 686790 מוצלח יותר מבחינת הבלטת קומות החניה מעל הקרקע כלפי רחוב איש שלום אשר מציע מופע של 1.5 קומות חניה מעל הקרקע כ - 6.15 מ'. לעומת זאת התכנית הנ"ל מציעה מופע של 3 קומות חניה גליות כ - 13 מ' כלפי רחוב איש שלום. מופע כה עצום של קומות החניה אינו מקובל תכנונית, על כן יש לשפר את מופע קומות החניה מעל הקרקע ע"י נסיגה של מפלס 5.60- מ' ונסיגה של השצ"פ בתא שטח 5 כלפי אותה חזית כך שיוצע מופע של 2 קומות מעל הקרקע כלפי רחוב איש שלום. מקומות חניה שבוטלו יוצעו במקום אחר בשטח התכנית.

בתחום הנסיגה במפלס 5.60- יש להציע נטיעת עצים.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה תיאום החתך מול צוות אדריכל עיר.

התכנית תציג בחתכים חייץ ביעוד שצ"פ בין רחוב איש שלום לגבול התכנית .

2. **עצים** - עפ"י סקר עצים , כל העצים בתחום החלקה הינם לשימור. מסמכי התכנית אינם מציגים התייחסות לעצים הנ"ל ובכלל התכנית מציעה 100% בינוי של התכנית, ז"א כל העצים הינם לכריתה. יש לתת התייחסות לסימון עצים בתחום התכנית. יש להציע שתילת עצים בוגרים, על כל עץ לעקירה יוצע עץ בוגר חדש.

3. **תשתיות ופיתוח**

א. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.

ב. תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר בתת הקרקע.

ג. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה

זו בהוראות התוכנית.

4. תנאים

- א. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולא הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
- ב. יש להשמיט בס' 6.2 את הדרישה להכנת תשריט חלוקה לפי פרק ד'.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התמ"ר.
- ד. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.

5. מגרש תלת מימדי

- א. במקרה בו התכנית מחליפה את כלל הוראות תכנית 686790 הנוסח יהיה כדלקמן: "תאי שטח 4-6 המיועדים לצרכי ציבור, לרבות החניות המיועדות לצרכי ציבור בתאי שטח 1-2 ובמגרש התלת ממדי א' יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת תהליכי ההפקעה". במקרה בו התכנית מחליפה את כלל הוראות תכנית 686790 למעט הוראות ההפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "החניות המיועדות לצרכי ציבור במגרש התלת ממדי א' יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת תהליכי ההפקעה". - במקרה דנן יש להוסיף בהערה ליחס תכנית 686790 בס' 1.6 לתקנון את המשפט "למעט הוראות ההפקעה".
- ב. לאור הרישום בשכבות המוצע יש לתאם את התכנית עם מחלקת נכסים כתנאי להפקדה כדי להבטיח את המימוש של התכנית כמוצע.

6. איכות סביבה

- א. יש לתקן סעיף 6.1.1 ז באופן הבא: תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון יהיה ביצוע חקירת קרקע וטיפול בה במידת הצורך בהתאם לדרישות והנחיות המשרד להג"ס, וקבלת אישור NFA מטעם המשרד להג"ס.
- ב. למחוק את סעיף 6.1.1 י/2 – ההנחיה מופיעה בסעיף 6.1.1 א/3.
- ג. למחוק את סעיף 6.1.1 ח' בנוגע לגז ראדון – נושא זה מחוייב מכוח תקנות התכנון והבנייה.
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד

תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 20

פרטי תוכנית	
מספר התכנית:	1324730
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ורנר יהונתן
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	16/07/2024
כתובת	הרב מ.ל. רובין 36, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	5	כן

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

מטרת התכנית: הרחבת 2 יח"ד ותוספת קומה תת קרקעית עבור מחסנים ברחוב רובין 36: 1. קביעת בינוי לתוספת בנייה כדלקמן: 1.1. קביעת בינוי במפלס 5.60- לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 1.2. קביעת בינוי לתוספת קומה תת קרקעית חדשה במפלס 8.40 - לשם בניית מחסנים לכלל הדירות, בהתאם לנספח הבינוי. 2. הגדלת שטחי הבנייה בשטח ל 2,610 מ"ר כוללים, מהם 1,810 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 800 מ"ר שטחי שירות (340 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 460 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת). 3. הגדלת מספר קומות מ - 2 מתחת מפלס הכניסה הקובעת ל - 3 קומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת. 4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 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 לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	12	1,122	100	2,150	191% בנייה מירבית
סה"כ	12	1,122	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים הגובל מצפון בשצ"פ שהוא חלק משטח אתר טבע עירוני "שורק עליון" ובמזרח למעבר ציבורי להולכי רגל שאינו מפותח. המבנה כולל 5 קומות לחזית רחוב רובין ו- 7 קומות הפונות לשצ"פ, המגרש מאופיין בטופוגרפיה יורדת לכיוון הוואדי בחזית אחורית. קיימות עבירות בנייה רבות בתחום המגרש ואף יש פלישה לשצ"פ מחוץ לגבול החלקה והמגרש הצפוני.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
4312, מאושרת משנת 1992 - מגרש מספר 2 ביעוד אזור מגורים 2. 84% בנייה, שטח מגרש 1,125 מ"ר (945 מ"ר שטחי בנייה). 12 יח"ד, קווי בניין 4 לחזיתות צידיות וכן בניין 8 לחזית קדמית (רחוב רובין). 13551, הרחבות יח"ד ברח' רובין 36 ו- 38 רמות פולין, מאושרת משנת 2013 - הרחבות ליח"ד קיימות, תא שטח 1 במסמכי התכנית, ייעוד מגורים ב', 1,868 מ"ר שטחי בנייה כוללים, 12 יח"ד, 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. התכנית קבעה קו בניין 7.24-8.65 מ' בצד הצפוני לכון השצ"פ. נקבעו הוראות לשימור 11 עצים במגרש, וסומנו עבירות בניה להריסה. הוגשו 3 תכניות למגרש שנגנזו- 888552 - אי מילוי תנאי סף, שנת 2021 976548 - התכנית נדחתה ע"י הועדה המקומית, שנת 2021 התכנית הציעה הרחבת 2 יח"ד קיימות, הכשרת חריגות, פיתוח תא שטח לטובת נגישות לחלקת שצ"פ ונגישות לבעל מוגבלות לחלקה עצמה. התכנית נדחתה ע"י הועדה המקומית כיוון שהציגה בנספח הבינוי, מצג שווא ביחס לבינוי הקיים בפועל. בנוסף, ובהתאם למדיניות הנהוגה במוסדות התכנון בנושא הרחבות דיור, נדרש לקדם תכנית כוללת להרחבות לכל יח"ד הקיימות במבנה, כולל פתרון מיגון בעמודות ממ"ד והכשרות כל חריגות הבנייה במבנה המגורים ובחלקה. בנוסף, נדרש דו"ח פיקוח לכלל חריגות הבנייה בחלקה כתנאי לדיון בוועדה המקומית					

1165604 - אי מילוי תנאי סף. נגנזה 28.1.24.
היתרים: 1994/0361, בנייה חדשה, היתר אושר בשנת 1995 - הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות לחזית רחוב ו 6 קומות לחזית אחורית. 12 יח"ד. 1994/0361.01, שינוי שם בהיתר לטובת העברת ההיתר לקבלן שונה. 1994/0361.02, היתר שינויים, היתר אושר בשנת 1998 - לטובת שינויים בחללים פנימיים. 1994/0361.03, תוספת בנייה, היתר אושר בשנת 2015 - הרחבת יח"ד באמצעות תוספת קומה על הגג, תוספת 122.97 מ"ר. 1994/0361.04, תוספת בנייה, היתר אושר בשנת 2019 - הרחבות כלפי חזית מזרחית (חזית אחורית), מקומת הקרקע ועד קומה ד'. בהיתר הוצגה הרחבה של יח"ד בודדת בקומת הקרקע והרחבת החצר שלה עד גבול המגרש ויתר הבינוי הוצג כמעטפת מוצעת. 1994/0361.05, תוספת בנייה, בקשה נסגרה בשנת 2023 - הרחבת יח"ד בתחום מעטפת שאושרה בהיתר קודם.
עבירות בניה: 2020/9475, הופק צו הריסה מנהלי. בניה שלא בהתאם להיתר. הסכמות שניתנו בהליך בב"נ -1383-06-21 ולפיהם בעל הנכס יאטום את הפתח ולא יעשה שימוש עד קבלת היתר ושעליו היה ל הסיר גג פנלית או יניח גג בטון עליו. בנוסף הוא לא יעשה שימוש במעטפת עד לקבלת היתר. 1994/361.03, 15.5.17 - נפתח תיק פיקוח, הופקה טיוטת כתב אישום / אי ציות. 1994/361.04, 22.7.20 - נפתח תיק פיקוח, פניה של הלשכה המשפטית למפקח על הבניה לתיק זה - מדובר על תוספות בניה בהיקף משמעותי. החלק הצדדי אינו מתאים לצו הריסה מנהלי מאחר וכבר מאוכלס ולא ברור לפני כמה זמן הסתיימה בנייתו. החלק האחורי במצב שלד. באזור עבירות רבות, גם בהיקפים גדולים וגם מבניה קלה אשר לא נאכפו והן ישנות. החשוד מקדם תבע שלטענתו מכשירה את החלק הצדדי וכמעט כל החלק האחורי. בנסיבות אלו אני סבורה כי ניתן לאפשר לו לבצע הריסה עצמית של המסומן 14-15-16 ולאטום את הגישה לתוספת האחורית. כמו כן יחתום על התחייבות ויגיש מכתב ברור מאדריכל לגבי ההתכנות להכשרה כפי שהציג לנו. כל זה תוך שבועיים. במידה ולא יעמוד בהסכם נשקול הוצאת צו הריסה ואטימה מנהלי.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
כא. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני

כב. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות, 240%			
כג. תכנית שכונתית- ל"ר			
כד. תקן חנייה עירוני- בינוי			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1324730 – רח' הרב רובין 36, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד ותוספת מחסנים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ב שנקבע בתכנית 13551 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 5 בגוש 30734, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 5 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 383/1993 הרושמה מתאריך 06.05.1996. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה בתצ"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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	שיפור רווחת הדיור	הכשרה של עבירות בניה בהיקף משמעותי ובקו אפס מגבול מגרש ולשטחים פתוחים.
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

- מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:
1. במסגרת התכנית מבוקש להכשיר בניה קיימת בקומת הקרקע להרחבת יח"ד אחת במפלס 5.60, בחזית צפונית לכוון שצ"פ ומזרחית לכוון שביל מאושרים, בקו בניין פחות מ- 1 מ' מגבול המגרש. לא ניתן להציע בינוי בקו בניין פחות מ- 3 מ' מגבול המגרש.
 2. בתכנית 976548 שנדחתה ע"י הועדה המקומית, נקבע בדיון להפקדה כי תנאי לדיון בוועדה המקומית הוא הגשת דו"ח פיקוח לכלל חריגות הבנייה במגרש.
 3. לא הוגש דו"ח פיקוח וכן לא סומנו כלל עבירות הבנייה הקיימות בבניין וביניהן- סטייה מהיתרי בניה מאושרים, חריגות בניה בחזיתות צידיות, סגירת מרפסות, בניה מחומרים קלים בקומת הגג והקמת גרם מדרגות מחזית צידית המובילה לרחוב רובין.
 4. בנוסף, בתכנית 13551 שאושרה בשנת 2013 סומנו 11 עצים בוגרים לשימור. התכנית המוצעת מסמנת עץ בוגר אחד בלבד לשימור ואינה מתייחסת לעצים שנעקרו ללא היתר.
 1. ככל שתוגש תכנית מתוקנת אשר מציעה טיפול בכל הבניין בצורה מאוזנת, הכוללת הרחבות לכל יח"ד ככל הניתן, תוספת ממ"דים והכשרת בינוי ללא היתר, ניתן יהיה לבחון את קידומה. תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה הגשת דו"ח פיקוח לכלל חריגות הבניה במגרש.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מילר נחמה	מתכננת ערים	1.9.2024	

מספר סידורי: 21

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.
- קביעת מספר הקומות ל-35 קומות ב-5 מגדלים.
- 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 דוירות 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 ביעוד שצ"פ.					
דרך מוצעת		106.99	0.86		
סה"כ	103,300 מ"ר	12,439.87	100		
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					
כה. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני כו. 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. כז. מדיניות הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה מאפשרת אחוזי בניה של עד 1200% לאחר הפקעת 40% מהמגרש, ועד 30 קומות בקו רכס. כח. תכנית אב גילה- התכנית נמצאת בסמוך לציר מרכזי שיש לחזקו. כט. 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 . ל. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ תוכנית 5166 ב'.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - 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	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 כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
אגף רישוי ופיקוח	תיק חווד דעת שמאים 2024/17

שכונת גילה רחוב צביה ויצחק 800- התחדשות עירונית	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 שאין 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." 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.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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 חוו"ד לתב"ע. חסרה התייחסות לנושאים רבים כמו הצגת הסדרי תנועה ברחובות הגובלים למתחם, הצגת פתרונות תחבורתיים למתחם שכולל מגורים, מבני חינוך ומסחר, בדיקת קיבולת ותפקוד צמתיים 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 סטוטורית של דרך גישה למגרש נדרש תאום עם פרוייקטים הסמוכים למתחם יש לערוך נספח תנועה עפ"י הפורמט המקובל ולהעביר להתייחסות האגף.	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
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,	אדריכל העיר

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 הרכ"ל אלא אם יוותר 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 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.	המחלקה לאיכות הסביבה

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 בקרטיון החשיפה לשמש הן מצד הקרינה הנמוכה והן מצד שעות שמש המועטות על הגג. גג מבנה צביה ויצחק 2-4 נחשף לשעות שמש באופן החורג מקרטיון 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 בקרטיון 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 7-3, צאלים 7-15, צאלים 1-5, צאלים 3-9, יפה רום 1, צביה ויצחק 2-4 ומבנה ציבור קריית ג'ק 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 דרומית 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 גיבון 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 גג 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 השחייתם 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	
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	[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 ביעוד 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 ולייעוד 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 ביסול 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 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.

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 תכנוני 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 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"יה. 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 חילונית בתחומה.

8. בהתאם לנוהל מנהל התכנון, יש לקבוע כי מספר הדיוריות שיתאפשר בתוכנית יהיה 20% מסך יח"ד המוצעות, ולא 528 דיוריות 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 בקו 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 יהא 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 גינון (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 המבונות 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 בבניין 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 בתכנית 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' גננות.

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 כמ"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 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.
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 ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
65. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
66. לא יותר ניווד 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 לחוו"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 לחוו"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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
לאה הלל		31.07.2024	

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1308808
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	איזיקוביץ דברה
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	29/07/2024
כתובת	מדבר סיני 10 , גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	53	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 9, תשריט גרסה 4.

מטרות התכנית:
תוספת זכויות בניה לשם הרחבת יח"ד 1 מתוך 2 יח"ד הקיימות בתחום החלקה ותוספת בריכה.
עיקרי הוראותיה:
1. קביעת שטחי בניה מירביים
2. קביעת מס' הקומות
3. קביעת הוראות בגין תוספת בריכת שחיה
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ עקירה

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
אזור מגורים ב'	2	349.5	100	189.82	בנוסף שטח בניה עיקרי מתחת לקרקע כ-137 מ"ר.
סה"כ	2	349.5	100	189.82	סה"כ אחוזי בניה מרביים מעל ומתחת לקרקע כ-123%
תיאור המצב הקיים					
התכנית מקודמת על חלקי חלקה, בחלקה השלמה קיים בית דו משפחתי בן 2 קומות, עם קיר משותף.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
• תכנית 1424 משנת 1976 - המיעדת את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד עם זכויות בניה של 50% - כ-174.75 מ"ר למחצית מהמגרש. • תכנית 14021 משנת 2022 - להרחבות עבור שתי היחידות בתחום החלקה- התכנית נגנזה מאחר ולא מילאה תנאים לאישורה. • תכנית 1142132 משנת 2024 - תוספת שטח בנייה לשם הרחבת הדיור למבנה צמוד קיר אגף מערבי : תוספת קומה על הגג (סה"כ 3 קומות), תוספת שטחים בחזית קדמית, תוספת מעלית. גובה סופי של המבנה 815.18 מ' (גובה גג 814.08 מ') • 1174705- תכנית תואמת לתכנית 13088808 – לא קודמה	
היתרים: • 1969/125.00 - משנת 1974 - הרחבות בניין קיים: מרפסת וחניה מקורה לאגף מזרחי של המבנה, סה"כ 46 מ"ר. • 1969/125.01 - תוספות בניה, לא נסרק במערכת • 1969/125.02 - תוספות בניה, לא נסרק במערכת • 1969/125.03 - תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר ע"ח חלל קיים בקומת עמודים הקיים מתחת למבנה, הגדלת חניה קיימת. לא קיימת הרמוניקה סרוקה במערכת. הבקשה נסגרה ב-2023 • 1969/1295.04 - משנת 1999 - היתר חפירה- בניית קיר הפרדה ומילוי שטח חלל קיים באדמה. • 1969/1295.05 - משנת 2024-תוספות בניה לבניין קיים אגף מזרחי: תוספת יחידה להשכרה +מחסנים בקומת מרתף בשטח 70.94 מ"ר, תוספת שטחים עיקריים ממ"ד +מעלית ומרפסת בקומת קרקע, תוספת מרפסת גג בקומה א'. סה"כ שטחים מבוקשים 54 מ"ר שטח עיקרי ועוד כ- 67 מ"ר שטחי שירות. (סה"כ שטחי בניה קיים ומוצע 307 מ"ר)- מאושר טרם נבנה.	
עבירות בניה: • 2022/4855.00 -התיק נסגר • 2023/3466.00 -נפתח תיק בשנת 2023 (הערה: מתוך תצלומי אוויר לא ניתן להבחין האם בוצעו עבירות בניה)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
שימור – המבנה לא לשימור. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	

לא. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני.
לב. התייחסות לתכנית הבנייה אזור ללא ציפוף, הבינוי המותר הוא הרחבות עד - 50% מהשטח העיקרי של התכנית המאושרת, ללא אפשרות לתוספת יח"ד.
לג. תכנית שכונתית
לד. תקן חנייה עירוני -תקן גבוה 2:1.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
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			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	הרחבת יח"ד אין תוספת יח"ד אין הערות
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1308808 – רח' מדבר סיני 10, גבעת המבחר כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יחידת דיור ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 1424 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלק מחלקה 53 בגוש 30567, מדובר בגוש שומא וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 53 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 82/1970 הרשומה מתאריך 28.06.19981. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה בתצ"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.	
רחוב מדבר סיני 10 גבעת המבחר 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.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	לשכה משפטית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	התכנית שומרת על מקומות חניה מאושרים ואינה מבטלת אותם לטובת הבינוי החדש	תשתיות ותחבורה:
התכנית אינה מציעה נטיעות חדשות		סביבה ונוף:
		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. התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) 14. קיימת אי התאמה של

השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14, יש לצמצם את השטחים למותר בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר.

2. יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 1.4 לפי איזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות, כמו כן יש לציין בטבלת שטחים המוצגת בנספח בינוי בהתאם.

3. במסגרת היתר מאושר מס' 1969/1295.05 אושרה יחידת דיור מכוח סעיף 117 (הוראת שעה) (שטח 45 יחידה מ"ר) במסגרת תכנית זאת מבקשים להרחיב את היחידה. לא ניתן לאשר הרחבות ליחידה זאת מאחר ותתקבל יחידת דיור עצמאית עם כניסה נפרדת מבחוץ ולא דיורית. מדובר באזור ללא ציפוף על כן לא ניתן להציע את היחידה כיחידה עצמאית ויש לבטל שטחי ממ"ד.

גבולות התכנית וקווי בניין - נראה כי קיימת פלישה לשטח חלקות מצרניות 52 ו-43 עבור גדרות. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי להיתר בניה יהיה הריסתה בפועל.

4. מוצעת בריכת שחיה מחוץ לקווי בניין. המגרש גובל במגרשים אשר כוללים מגורים, ניתן להציע בריכה רק בקווי בניין (3 מ' מגבול המגרש). יש לסמן קו בניין בריכה בהתאם.

5. יש לסמן את קו הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית זו.

נפח הבינוי

6. בחזית דרומית התכנית מציעה מחסן כולל חלון וחצר אנגלית לאזור. יש לציין כי יותר חלון רפפה שלא יפחת מ-2% משטח רצפתו ומקסימום בגודל 60/80. שטח חצר אנגלית יצומצם בהתאם.

7. יש לציין כי מעלית מבוקשת בהתאם להיתר מאושר מס' 1969/1295.05.

8. מתקנים טכניים על הגג הבניין יהיו בנסיגה מחזית קדמית ויוסותרו על ידי מעקה גג או כל פתרון אחר בתאום מול מחלקת תכנון.

9. מרפסות זיז- יהיו המשכיות ועוקבות למרפסת מקורית הקיימת במפלס 3.05-

פיתוח

10. יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכניות בהתאם למדידה וסקר עצים ולהציע את שימורם. יש להציע נטיעות חדשות. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית ואחורית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

11. יש להציג מיקום חניה בהתאם להיתר מאושר מס' 1969/1295.05

כללי:

12. בנספח בינוי יש להתאים בין תכניות וחתכים: לדוגמה חתך א-א אינו תואם לתכנית לעניין מרפסות וכד'

13. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.

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

15. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין.

16. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה.
17. להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413.
18. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפי"ע.

19. .
20. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
21. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
22. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה			

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1318021
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לאס נתן
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מדבר סיני 12, גבעת המבשר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	54	לא

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

מטרת התכנית: הרחבת יח"ד קיימת אשר הינה חלק מבית דו משפחתי. עיקרי הוראותיה: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'. - קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימת. שטחי בניה מרביים - 253.13 מ"ר ועוד 85 מ"ר שירות מתחת לקרקע, סה"כ 338.13 מ"ר. - קביעת קווי בנין חדשים. - קביעת שטחי בניה מרביים. - קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלבים והתניות לביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים א'	1	337.51	100	שטח חלקה שלמה כ-700.89 מ"ר. סה"כ אחוזי בניה למחצית המגרש 100%
סה"כ		337.51	100	
תיאור המצב הקיים				

התכנית מקודמת על חלקי חלקה, בחלקה השלמה קיים בית דו משפחתי בן 2 קומות, עם קיר משותף.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית 1424 משנת 1976 המייעדת את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד ו 50% זכויות מותרים- כ-168.755 מ"ר למחצית המגרש (חושב עפ"י שטח המגרש המבוקש כ-337.51 מ"ר)
היתרים: - היתר 1969/1014.00 משנת 1969 להקמת בניין חדש. שטח הבניה 276.90 מ"ר, חניות בקונטור המבנה לכל יח"ד ומקלטים. - היתר 1969/1014.01 משנת 1971- טיוטת היתר לתוספות בניה לדירות. תוספת שטחי שירות 80 מ"ר. שטח עיקרי ובשימוש מגורים ומעורב 276.19 מ"ר. הבקשה אינה סרוקה במערכת. - היתר 1969/1014.02 משנת 1976- טיוטת היתר לתוספות בניה לדירות. - היתר 1969/1014.03 משנת 1977- שטח עיקרי ובשימוש מעורב 330.19 מ"ר, שטח עיקרי לא נחשב לזכויות בניה 26.45 מ"ר. היתר מאושר.
עבירות בניה: ביח"ד נשוא התכנית קיימות עבירות בנייה המוצעות להכשרה בתכנית זו. 2024/3573.00 - הופק צו הריסה. בניה ללא היתר בקומה מתחת לקומת מרתף בשטח כ-40 מ"ר. תוספת שטח בקומת מרתף בשטח כ-15 מ"ר, סגירת מבואה בשטח כ-20 מ"ר והרחבה בשטח כ-8 מ"ר בקומת קרקע, תוספת בקומת גג בשטח של כ-65 מ"ר. השלמת ממ"ד בקומת עמודים, בניית מדרגות. שימוש ללא היתר למגורים בתוספת הבניה.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
שימור- המבנה לא לשימור. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
לה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. לו. התייחסות לתכנית הבניה – אזור לא לציפוף המאפשר תוספת 50% ביחס לתכנית מאושרת ללא יח"ד חדשות. לז. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. לח. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1
אזור פיתוח עירוני

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1318021 – רח' מדבר סיני 12, גבעת המבשר כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד קיימת ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 1424 למגורים א'. התכנית חלה על חלק מחלקה 54 בגוש 30657, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף 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 54 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 82/1970 הרשומה מתאריך 28.06.1981. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה בתצ"ר. 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.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		התכנית מציעה חריגה מ-50% המותרים באזורים ללא ציפוף. תוספת שטחים תהיה ביחס לתכנית מאושרת. מוצעים שטחים נוספים כגון מחסן ומקלט המוצעים מעל הקרקע אשר יתווספו לשטחים עיקריים, לכן ידרשו לצמצם את הבינוי המוצע באופן ניכר כך שיתאים ל-50% המותרים עפ"י המדיניות.
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	אין נגיעה בעצים הקיימים	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להתאים את השטחים המבוקשים בהתאם לסמכות הוועדה המקומית
 2. * קומה 1- לפי חתך ב-ב ניתן לראות כי מוצעים שטחי שירות מעל הקרקע ובגובה נטו כ-3 מ', לא ניתן לאשר שטחי שירות מעל הקרקע יש לחשבם כשטח עיקרי ולכלול במניין השטחים. שטחי שירות יהיו אך ורק מתחת לקרקע ובהיקפים סבירים הנדרשים לשירות של יח"ד קיימת.
 3. **תכנון** – התכנית מציעה תוספת קומה מעל הבניין. עפ"י מדיניות מתאר 2000 באזורים ללא ציפוף תינתן עדיפות להרחבות בתחום הקונטור הקיים, החללים או בתחום התכסית. לאור האמור בסעיף 4 ו 5 כי שטח המחסן המוצע ושטח המקלט הקיים יתווספו לשטחים העיקריים, יש למצות את הבינוי בקומות הקיימות תוך עמידה בתוספת המותרת ולהימנע מהוספת קומה חדשה מעל הבניין.
 4. **חדר אופניים** – לא קיים שימוש מסוג זה, על כן יש להגדיר כשטח עיקרי
 5. **מרחב מוגן** - התכנית מציעה ממ"ד ליח"ד עבודה קיים מקלט (בנספח בינוי סומן כחדר הסקה) מאושר בהיתר. שטח המקלט המאושר מתייטר לאור הוספת הממ"ד ויתווסף למניין השטחים העיקריים במסגרת 50% המותרים. **גבול התכנית** - מדובר בחלקה הכוללת בית דו משפחתי, התכנית מוצעת על חלק מהחלקה וכוללת הרחבות עבור יח"ד אחת. מומלץ להגדיל את הקו הכחול כך שיכלול את כל החלקה ולא חלק ממנה והתכנית תציעה תכנון אחיד עבור שתי היחידות בתיאום עם מחלקת התכנון.
 6. **חניה** - מוצע מקום חניה מקורה - עפ"י היתר קיימת חניה בתחום המגרש, יש לסמנה בנספח בינוי כקיימת ולציין כי מאושר בהיתר מס' 1969/1014.00.
- כללי:**
7. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.
 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.
 10. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה.
 11. להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413.
 12. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין.

13. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה			

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1313196
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	וועקסלשטיין בצלאל ישעיה
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/7/2024
כתובת	שד' הרב י. אריה גולדקנופף 20 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	27	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 4

תוספת יח"ד ושטחים לדירה מס' 9 א. התכנית מוסיפה יח"ד ובכך היא מאפשרת את פיצול יח"ד מס' 9 לשתי יח"ד ב. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 9 ל 10 . ג. התכנית מוסיפה שטחי בניה לבינוי במרפסת גג מאושרת. ד. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות 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	10	911	100	1522	המהווים 167 אחוז מעל לקרקע
סה"כ		911	100		
תיאור המצב הקיים					
מדובר בחלקה הכוללת 4 בניינים הבניין המבוקש הוא בניין הכולל 4 קומות ו 10 יחידות דיור.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
התכנית המאושרת החלקה בחלקה היא תכנית 14000ד שהוגשה על ידי עיריית ירושלים במסגרת תכניות להרחבות דיור לכל השכונה. התכנית קבעה הרחבות דיור לכל הדירות בבניין . התכנית אושרה בשנת 2015.	
על החלקה חלה גם תכנית מספר 1132786 שקודמה על ידי עיריית ירושלים לפתור מספר בעיות שעלו בתכנית המאושרת – התכנית אושרה בשנת 2024.	
היתרים:	
1993/0863.00 שד' הרב י. אריה גולדקנופף 20 16/11/1993 בניה חדשה / בניין חדש הודפסה טיוטת היתר בניה 11/07/1994 עמותת שערי ציון	
2016/0409.00 שד' הרב י. אריה גולדקנופף 20 29/03/2016 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק- הוצא היתר בניה 19/06/2017 בשם 2 מבקשים בצלאל ישעיה ווועקסלשטיין	
2023/0347.00 שד' הרב י. אריה גולדקנופף 20 17/07/2023 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת נפתח תיק רישוי 11/08/2024 אלכסנדר הוכמן	
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עברה בבניין ניתן לראות מספר עברות בנייה של תוספות בניה וסגירת מרפסות.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
לט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים לא לציפוף מ. התייחסות לתכנית הבנייה- הרחבות דיור בלבד ללא תוספת יחידות דיור חדשות מא. תכנית שכונתית: תכנית כללית להרחבות דיור מב. תקן חנייה עירוני: נמוך	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	ל"ר

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1313196 – רח' הרב גולדקנופף 20, רמת שלמה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יח"ד ושטחים לדירה מס' 9. התכנית חלה על חלק מחלקה 27 בגוש 30563, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול מפת גוש ותצ"רים : - בחלקה 27 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 476/2000 הרשומה מתאריך 17.10.2001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר זו. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. - 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 רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תכנון נקודתי		
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		לא מוצא פתרון חניה לתוספת יחידת דיור
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. התכנית מציעה תוספת של יחידת דיור גדולה ללא מתן מענה לחניה בחלקה שאינה כוללת חניות כלל בתחומה.
2. לא ניתן לאשר תוספת יחידת דיור ללא פתרון חניה בתחום החלקה.
3. התכנית מציעה הרחבה נקודתית עבור יחידת דיור אחת בלבד וזאת לאחר שאושרה תכנית הרחבות דיור מסודרת לכלל הדירות בבניין.
4. לא ראוי לקדם תכנון נקודתי לתוספת לדירה אחת בלבד בבניין.
5. על פי התכנית המאושרת בתוספת של הקומה היא עבור הדירה שמתחת שהיא דירה 8 ולא דירה 9.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחור עדן			

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1300110
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חסוני סלימון
עורך התכנית:	שובל נירה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/07/2024
כתובת	דרך רמאללה, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	15	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 4

מטרת התכנית:
תוספת 4 קומות מעל בניין מגורים קיים.
הוראות התכנית:
1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד למגורים ומסחר.
2. קביעת סך שטחים כוללים בתכנית ל – 3,864 מ"ר, מתוכם 2,104 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת (1,714 מ"ר למגורים ו – 390 מ"ר למסחר), 660 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 200 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ו – 900 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת מספר יח"ד ל – 15 יח"ד.
4. הגדלת מספר הקומות מ - 4 ל – 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בניין מרביים.
6. קביעת הוראות לביטול ארקאדה.
7. קביעת הוראות להריסה.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

	לקרקע				
מגורים ומסחר	2,964	100	1,024.9	15	
סה"כ		100	1,024.9	15	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים עם קומת מסחר בקו אפס לדרך רמאללה, בן 2 קומות מרתף ומעליהן 3 קומות מעל דרך רמאללה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
<u>תכנית 3457 משנת 1996,</u> קבעה את שטח המגרש בייעוד אזור מסחרי מיוחד, אחוזי הבנייה המירביים הם 100% משטח המגרש נטו. במגרשים שבהם תיבנה חניה תת קרקעית תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות. קו בניין לדרך רמאללה יהיה אפס לקולונדה והקומה שמעליה. בקומות שמעליהן תהיה נסיגה של 3.60 מ'. קו בניין צדדי אפס עד לעומק של 15 מ' מחזית הקדמית מדרך רמאללה. מעבר לכך יהיו קווי בניין צדדיים 4 מ'. במגרש שלידו מגרש עם בניין קיים, יותר קו בניין אפס רק אם המרחק בין שני הבניינים לא יקטן מ- 4 מ'. שימושים מותרים: קומת קרקע – מסחר במפלס המדרכה של דרך רמאללה. בקומה שמעל – שימוש מעורב למשרדים ומגורים. קומות שלוש וארבע – בתי מלון, משרדים, מגורים. סה"כ השטח למגורים בקומות 2-4 לא יעלה על 70% משטח קומות אלו. בחזית לדרך רמאללה – בקומת הקרקע תיבנה קולונדה בעומק 3.60 מ'. המעבר המקורה ישמש את הציבור ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור. השטחים המותרים לבניה: 1,025 מ"ר + 205 מ"ר לחניה תת קרקעית. סה"כ 1,230 מ"ר.					
היתרים:					
0689.00/2007 – הבקשה נסגרה 2012. הריסת המבנים הקיימים והקמת בניין חדש למגורים, משרדים ומסחר בן 3 קומות וקומת חניה. 5 יח"ד, שטח הבניה העיקרי המבוקש למגורים ומסחר 958.46 מ"ר. 774.47 מ"ר שטחי שירות. סה"כ שטחי בניה כוללים 1,732.93 מ"ר.					
עבירות בניה:					
לא קיימות עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
תכנית האב לבית חנינה ושועפט מגדירה את המגרש כאזור רגישות: אזור רגישות הכולל קטעי מרקם אופייני של וילות ובתי דירות לאורך דרך בית חנינא, שנבנו בין השנים 1948- 1967. באזור זה מוצע כי תכניות מפורטות בתחום אזור הרגישות, יתייחסו לייחודיות המרקם, נפחי הבניה, רוחב החלקות, חתך הרחוב והמאפיינים האדריכליים של הבניינים הקיימים.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מג. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. מד. תכנית האב לבית חנינה ושועפט קבעה את שטח המגרש בייעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות (אזור שימושים מעורבים) ואזור רגישות. תותר תוספת 2 קומות מעל הקיים ועד 6 קומות בסה"כ, 160%					

בניה ותכסית 45%.			
מה. 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	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1300110 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה מעל בניין קיים ושינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד שנקבע בתכנית 3457א לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלק מחלקה 15 בגוש 30605, מדובר בגוש לא מוסדר. יש לתקן בתקנון: - יש להשמיט את סעיף 6.3.1 היות וגבולות התכנית כבר מתבססות על תצ"ר קיימת אין צורך בהכנת תצ"ר נוספת. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 15 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1549/2004 הכשרה לרישום מתאריך 30.06.2005. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר והקו הכחול תואם	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

לגבולות חלקה ארעית [1] מתצ"ר זו. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 5 מתאריך 15.07.2024 ולגרסת תשריט מוצע 4 מתאריך 15.07.2024] 1. מיקום: בית חנינה, דרך בית חנינה 102. גוש 30615, חלקות בחלקן 15. שטח התכנית 024 דונם. 2. מצב סטטוטורי: שטח התוכנית מיועד לאזור מסחרי מיוחד לפי תב"ע 3457 א (שטח 1,024.9 מ"ר). - מצב מאושר: "אזור מסחרי מיוחד" בהתאם לתכנית 3457 אחוזי הבנייה המותרים הם 100% (1,024.9 מ"ר). מספר קומות המרבי המותר לבנות הוא 4 קומות. - מצב קיים: בשטח ישנו מבנה של 2 קומות מרתף ומעליו 3 קומות. במבנה ישנן 7 יח"ד. - בעתיד יעבור קו רק"ל של הקו החום. 3. מצב מוצע: בתכנית המציעה שינוי ביעודי הקרקע מ-"אזור מסחרי מיוחד" ל- "אזור מגורים ומסחר" (גודל שטח 1,024.9 מ"ר). - הוספת 4 קומות מעל הבניין הקיים. - תוספת של 8 יח"ד למצב הקיים וסה"כ מוצעות 15 יח"ד. צפיפות בינוי של כ-14 יח"ד לדונם. - סך השטח הכולל המוצע הוא 3,864 מ"ר. סך שטחי הבנייה המרביים בתכנית הם 2,964 מ"ר, סך השטחי הבנייה העיקריים 2,304 מ"ר, מתוכם עיקרי למגורים ומסחר 1,914 ועיקרי למסחר 390 מ"ר. שהם 2,839 מ"ר מעבר למאושר בשטח . 4. הערכת התכנית: לשכונת בית חנינא 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 על יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאור נתוני התכנית, שטחה, מספר יח"ד המאושרות והמוצעות, אנו סבורים כי ניתן לקלוט את צרכי הציבור אשר יתווספו, במערך שירותי הציבור הקיים והמתוכנן בשכונה. - 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	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יח"ד, 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	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית חורגת מהמדיניות לעניין מספר קומות ואחוזי בניה.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנית האב לבית חנינה ושועפט קבעה את שטח המגרש בייעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות ואזור רגישות הכולל קטעי מרקם אופייני של וילות ובתי דירות לאורך דרך בית חנינא. תותר תוספת 2 קומות מעל בניין קיים ועד 6 קומות בסה"כ, 160% בניה. התכנית מציעה תוספת 4 קומות מעל בניין בן 3 קומות מעל מפלס הרחוב, יש לצמצם את היקפי הבניה כך שיכללו 160% בניה ותוספת 2 קומות בלבד, בהתאם למדיניות ולאופי הבינוי במקטע הרחוב- כל המסמכים יתוקנו בהתאם
2. על פי היתר הבניה והמאושר בתכנית 3457 א' החלה במקום, בקומת הקרקע מאושרת קולונדה, עם זכות מעבר לציבור וזאת בהתאם למדניות בציר זה של ייצירת ארקאדה רציפה בפועל, ניתן לראות שקיימת סגירה של הקולונדה שמשמשת את המסחר בלבד. יש לסמן ולקבוע הוראות בתקנון להריסה של הסגירה הקיימת על דרך רמאללה כתנאי לתחילת עבודות ולאפשר מעבר חופשי לציבור בתחום הקולונדה. קווי הבניין יתוקנו וייקבע קו בניין לקולונדה. יש לסמן ארקאדה בתשריט.

הקולונדה תיקבע כסטייה ניכרת. ,

3. בהמשך לנ"ל, יש לסמן קו בניין עילי לקומות 3 עד 7, בנסיגה של 3.60 מ', בהתאם למאוסר בתכנית 3457א, ובהתאם להיתר הבניה במקום. הקומות החדשות יהיו בהמשך לקונטור המבנה המאושר.

4. יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית.

5. יש להוסיף סעיף שלביות ביצוע – הבניה תבוצע בהינף אחד.

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

7. יש להשמיט את סעיף 6.3.1 בהוראות התכנית היות וגבולות התכנית כבר מתבססות על תצ"ר קיימת אין צורך בהכנת תצ"ר נוספת.

8. יש להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן: בבאות, תברואה, חשמל, תושי"ה.

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

10. 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.

11. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל לישראל, יחידת ממג באגף בתכנון, אגף תושייה.

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:

12. סעיף 1. – להשלים נתונים.

13. סעיף 4.1.2 ב' חניה – החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.

14. טבלה 5 - יש לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.

15. יש להסיר סעיפים 4.1.2 א' (2) (3)

16. סעיף 6.1.1 שמירה על עצים בוגרים – יש להשמיט את הסעיף. לא מסומנים עצים בתחום התכנית.

17. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית – 10 שנים.

נספח הבינוי:

18. יש להוסיף את קומת הקרקע לא רק בתכניות העמדה.

19. יש לסמן את התוספת המוצעת בתכניות בחלק המערבי של המגרש, כפי שמסומן בחתכים.

20. יש לציין מה מהות החדרים. 21. יש לסמן מרפסות בהאטצ' של ריצוף. תשריט מצב מוצע: 22. יש לסמן קו בניין בצבע אדום.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין			

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1279785
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אייכלר מאיר
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15.7.2024
כתובת	ברוך רפפורט 20 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	9	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות __7__ תשריט 5

התוכנית מציעה הגבהת גג רעפים, שינויים פנימיים בדירות, תוספת מעלית וגשרי כניסה לדירות, במפורט להלן:

1. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד'
2. הגבהה של המבנה בחלל גג הרעפים ותוספת שתי מרפסות בקומה זו מעל לחצר פנימית משותפת
3. הגדלת שטחי הבניה מ 1,011.02 מ"ר מירבי ל 1,186 מ"ר מירבי.
4. תוספת מעלית חיצונית בחצר הפנימית
5. קביעת הוראות לשימור ושחזור של פתחים
6. הריסה של חלקים מגרמי מדרגות החיצוניים והפנימיים
7. תוספת מרפסת סוכה לדירה 4 בקומה 3 מעל חצר פנימית משותפת ותוספת מדרגות חיצוניות.
8. פריצת פתח בקומה ראשונה למרפסת
9. קביעת הוראת לעקירת עץ
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	12	356.72	100	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע 1,186

סה"כ	12	356.72	100	1,186	
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיים מבנה מאורך בן 4 קומות, עם גג רעפים ושתי קומות מרתף האחת במפלס -3.64 והשנייה במפלס -2.6. הגישה אל המבנה הוא דרך גרם מדרגות חיצוני הקיים בחצר המשותפת. ברחוב 'שערי שמים' קיימות בקומה השנייה והשלישית מרפסות חלקן מקורות. קיימת הרחבות דירות לא חוקיות בקומת הקרקע לכיוון החצר הפנימית (מסומנת להריסה בתב"ע 463570).					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 463570 שאושרה בתאריך 1/1/2019. התכנית קובעת שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג', התכנית קובעת תוספת קומה ל-4 קומות עם גג רעפים ללא הגבהה ותוספת 2 יח"ד סה"כ 12 יח"ד. התכנית קובעת 1,011.02 מ"ר מירבי. תכנית 13773 שאושרה בתאריך 28/12/2011. התכנית קובעת יעוד מגורים ב' שבו תותר הרחבת דירות ל- 708.02 מ"ר מירבי ל- 10 יח"ד, בבנין בן 3 קומות. תכנית 3985 – שאושרה בתאריך 25/4/1991. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד, והגדלת אחוזי הבניה ל- 155%. מספר מקומות מירבי יהיה 3 קומות כולל גג הרעפים תכנית מתאר 62 - שאושרה בתאריך 16/7/1959. אזור מגורים 4. אחוזי בניה מרביים הם 70%, שהם 249.7 מ"ר מירבי. מספר הקומות המותרים הם עד 2 קומות.					
היתרים:					
2016/1162.00 - אישור ב- 12/09/2017. תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים- תוספת 95.7 מ"ר עיקרי, תוספת 21.44 מ"ר שטח שירות, תוספת 11.87 מ"ר מרפסות. סה"כ 638 מ"ר עיקרי, 66.75 מ"ר שטחי שירות ו- 37.29 מ"ר מרפסות. בנוסף נתנו שתי הקלות: -הקלה לבנית מרפסת זיז מעל לדרך (רח' שערי שמים) בשיעור של 1.10 מ' מקו בנין. -הקלה מקווי בנין בדבר בניית המשך מדרגות פתוחות קיימות עבור דירה 1. 1992/0144.03- אישור בכפוף לשינויים ב- 20/05/2021. תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים- במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת 3 דירות קיימות ע"י תוספת קומה במפלס ותוספת יח"ד באמצעות פיצול יח"ד קיימת. תוספת 205.51 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע, תוספת יח"ד אחת, ותוספת 38.47 מ"ר מרפסות. סה"כ 435.8 מ"ר עיקרי ו 50.7 מ"ר מרפסות. 1992/0144.02- שאושר בתנאים ב- 26/12/2013. תוספת בניה עבור 2 יח"ד, בקומת קרע, קומה ראשונה, קומה שנייה, תוספת מרפסת זיז בחזית דרומית בשטח של: עומק: 1.00 מ', אורך 5.70 מ' (במקום אורך של 4.35 מ' בינוי). תוספת של 76.6 מ"ר עיקרי במסגרת הבקשה התקבלה הקלה בדבר הגדלת אורך מרפסת מעל לדרך (רחוב יוסף מזרחי) ב- 1.35 מ', תוספת					

של 5.7 מ"ר.	
16/01/1995/1992/0144.01 שאושר בתנאים ב- 16/01/1995.	
לתוספת קומה נוספת הכלואה בתוך חלל גג הרעפים שתכלול 2 יח"ד נוספות. הפיכת מרפסת כניסה המאשרות לחדרים מוגנים ויציקת עמודים לתמיכה בקומת קרקע הקיימת. שינוי מיקום גרם מדרגות חיצוניות עליה לקומה (א). תוספת 162.66 מ"ר עיקרי, תוספת של 53.85 מ"ר שטחי שירות, תוספת של 22.11 מ"ר מרפסות, תוספת 2 יח"ד, תוספת קומת מרתף. סה"כ 588.52 מ"ר עיקרי מגורים, 53.85 מ"ר שטחי שירות, 22.11 מ"ר מרפסות, 3 קומות מרתף.	
03/08/1992/1992/0144.00 שאושר בתנאים ב- 03/08/1992.	
תוספת של 161.92 מ"ר עיקרי למגורים, תוספת 4 יח"ד, תוספת 14.52 מ"ר מרפסות ותוספת 2 קומות. סה"כ 395.86 מ"ר עיקרי עבור מגורים, 7 יח"ד, 14.52 מ"ר מרפסות ו 3 קומות.	
עבירות בניה:	
2021/7130.00 - התיק נסגר ב- 27/3/2022 כיוון שהבניה הייתה לפי היתר.	
2017/6095.00 - התיק נפתח ב 17/07/2017. אין במערכות מידע נוסף לגבי העבירה.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
חצי מהחזית של רחוב שערי שמים עד לרחוב יוחנן יוסף מזרחי היא חזית לשימור, וחזית לרחוב יוחנן יוסף מזרחי היא חזית לשימור.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
א. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים ב. התייחסות לתכנית הבניה- אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות- עיר היסטורית ג. תכנית שכונתית- תכנית מתאר לבית ישראל 4383 אזור מגורים מיוחד. ד. תקן חנייה עירוני- תקן חניה נמוך	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1	
אזור פיתוח עירוני	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1279785 – רח' רפפורט 20, בית ישראל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגבהת גג הרעפים שינויים פנימיים בדירות, תוספת מעלית וגשרי כניסה לדירות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ג' שנקבע בתכנית 463570 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 9 בגוש 30087, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30087 קיימת מפת גוש שומה הקבעה את גבולות חלקה 9. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : הגבהת גג רעפים, תוספת מעלית וגשרי גישה וכן שינויים פנימיים ביח"ד במבנה קיים בן 4 קומות (מבנה היסטורי חד קומתי ו3 קומות מאוחרות) וגג רעפים מעל קומת מרתף חלקית התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : 1833 אחווה-יגיע כפיים

שימור סטטוטורי כן. מבנה לשימור בתבע 101-04653570 רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: תיק תיעוד + אטלס ירושלים 1972+ תצ"א 1938) תיק תיעוד תיק תיעוד מקדים (בתיא אלזס 2016) התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו ביום: 26.12.23 מצב מוצע: הגבהת גג רעפים, תוספת מעלית וגשרי גישה וכן שינויים פנימיים ביחיד במבנה קיים בן 4 קומות (מבנה היסטורי חד קומתי ו3 קומות מאוחרות) וגג רעפים מעל קומת מרתף חלקית מצב קיים: מבנה היסטורי טורי חד קומתי וקומת מרתף חלקית מעליו נוספו 3 קומות חדשות וגג רעפים (בהתאם לתב"ע מאושרת 101-0463570 מיום 26.1.19) המבנה היסטורי המקורי הינו מכלול מבנים היסטוריים מהתקופה העות'מאנית המקיפים חצר פנימית במרקם בניה טורי על קו בנין 0, הכניסות מחזית צפונית ודרומית אל חצר פנימית ובה מדרגות חיצוניות. במקור נבנו בגובה קומה אחת וגג רעפים. קיימות תוספות בהיתר ותוספות להריסה. הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי טורי חד קומתי וקומת מרתף חלקית מעליו נוספו 3 קומות חדשות וגג רעפים (בהתאם לתב"ע מאושרת 101-0463570 מיום 26.1.19). למבנה חשיבות אדריכלית ועירונית כמבנה חשוב במרקם הבנוי של שכונת בית ישראל וכבלוק עירוני היסטורי בין 3 רחובות (רפפורט, שערי שמים, יוחנן יוסף מזרחי). קומת הקרקע ההיסטורית השתמרה היטב ובה פרטי אבן ופתחים מוקפדים. תכנית מאושרת בתוקף: 101-0463570 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים ג + מבנה לשימור תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30087): אזור מגורים 4 28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד	

26.1.2019 : תכנית 101-0463570 : מגורים ג (+מבנה לשימור) היתרים : 4.1.1993 : היתר 1992/0144.00 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים 7.10.2014 : היתר 1992/0144.02 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים 14.3.2022 : היתר 1992/0144.03 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים- תוספת יח"ד 5.6.2018 : היתר 2016/1162.00 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות (ללא גג רעפים) חוו"ד מח' שימור : לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון (4 קומות בלבד). אין להציע קומה חמישית בגג הרעפים המצריכה הגבהת גובה המבנה והגג. אין מניעה להשתמש בחלל גג הרעפים כשטח עיקרי ובתנאי שלא יצריך הגבהת הגג או המבנה וכן שלא ימוקמו מערכות טכניות מעליו. - מיקום מעלית: המעלית המוצעת ממוקמת בחצר וצמודה על קו אפס לדופן מבנה שכן. יש למצוא מיקום הולם יותר בשולי החצר ההיסטורית. יש לתקן התכנית ונספח הבינוי בהתאם. - 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. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - תנאים להיתר: אישור תיק התיעוד הכולל נספח פרטי שימור, הטמעת הנחיות ומפרט להגנה ושמירת הפרטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. ערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
אינו תואם את מדיניות מע"ר צפון לעניין גובה מבנה	הגדלת רווחת התושבים	התאמה לחזון העיר

		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
	שיפור חזית מבנה לשימור	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- מדיניות** – עפ"י תכנית מע"ר צפון, ניתן לאפשר בינוי של 4 קומות ללא הגבהה של גג הרעפים, בעוד שהתכנית מציעה הגבהה של המבנה המאושר בכ-3 מ' עבור קומת מגורים נוספת ותוספת של שתי מרפסות מעל לחצר פנימית משותפת.
- במסגרת תכנית קודמת שאושרה בשנת 2019 בוועדה המחוזית והוסיפה לבניין של קומה אחת שלוש קומות וגג רעפים, התבקשה הגבהה של גג הרעפים מעבר למדיניות באזור זה והוועדה המחוזית לא אישרה זאת.
- אין כל הצדקה לתוספת קומה מעבר לבניין הקיין והבנוי שנבנה בהתאם למדיניות.
- תוספת מעלית חיצונית- ניתן לבקש בהיתר בניה מכוח התכנית הכללית לתוספת מעליות בירושלים. תכנית 5022א**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שירה רוזנבאום			

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1277706
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	בוטמן מאיר
עורך התכנית:	רומן נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	01.04.24
כתובת	מאיר בלבן 8 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	31	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הגדלת זכויות בנייה, שינוי הוראות בניה ומספר הקומות ותוספת שימושים במגרש למבני ציבור.

הוראות התכנית:

- קביעת השימושים הציבוריים המותרים בשטח ל: בית כנסת, מקווה, חינוך - בית ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, שימושי חברה וקהילה.
- הגדלת היקף אחוזי הבניה וקביעתם ל - 240% בניה.
- קביעת שטחי הבניה הכוללים ל - 23,990 מ"ר, מתוכם - 21,110 מ"ר שטחים עיקריים (20,230 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 880 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו - 2,880 מ"ר שטחי שירות (880 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 2,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) .
- קביעת מספר הקומות ל - 8 קומות.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / עקירה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: יש לבחון מול מחלקת נכסים ואגף תושיה את שינוי ייעוד הכביש הקיים בפועל ומצוי

בייעוד מגורים לדרך חדשה.

התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה והוראות הבינוי, להיקף של 250% , 8 קומות. יש לצמצם את זכויות הבניה ל – 240% בניה מירבי ל – 8 קומות ולציין בטבלה 5 בהוראות התכנית.

התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי. התכנית תכלול הוראות, תשריט מצב מוצע, נספח תנועה ונספח שמירה על עצים בוגרים.

יש להגדיר את השימושים במגרש ל: בית כנסת, מקווה, חינוך - בית ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, שימושי חברה וקהילה.

יש להציג בנספח התנועה טבלת מאזן חניה.

יש לתקן בתקנון:

- בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

פינוי האשפה יעשה באמצעות מיכלי אשפה מוטמנים. מיקומם ומספרם יקבע בעת הוצאת כל היתר בניה בשטח עם גישה מטורית למשאית פינוי.

יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

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

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור, מח' מדיניות התכנון, חברת החשמל, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המחלקה לאיכות הסביבה.

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

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

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

הערה:

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

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

הוראות התכנית:

דברי ההסבר לתכנית – יש לציין כי התכנית מבקשת להגדיל שטחי הבניה ולקבוע הוראות בינוי ומספר קומות במגרש.

סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש להשמיט את נספח הבינוי ממסמכי התכנית.

סעיף 3.2 - יש לתקן את הפער בשטח המגרש בטבלה 3.2 וטבלה 5.

סעיף 4.1.1 – יש להגדיר שימושים כמפורט לעיל.

סעיף 4.1.2 – יש לתקן סעיף 3. לתוספת לבית הכנסת הקיים בצדו הצפון – מערבי של המגרש. יש לתקן סעיף 4 – להקמת מוסדות חדשים, הרחבה ועיבוי של מוסדות קיימים.

סעיף 4.1.2 ג חניה – יש לתקן כמפורט לעיל.

סעיף 4.1.2 ד עיצוב אדריכלי – יש להשמיט תת סעיף 2 לעניין קירוי חצר גן הילדים.

סעיף 4.1.2 ח תנאי להיתר בניה – יש לתקן סעיף 7 – תנאי להיתר יהיה תיאום ואישור אגף מבני ציבור. יש להשמיט מנח"י.

סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן את מספר הקומות ל – 8 קומות. יש לציין 240% בניה.

סעיף 6 – יש להוסיף סעיף לעניין עצים לשימור / העתקה / עקירה.

סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן – כל מבנה ציבור ייבנה בנפרד ממבני הציבור האחרים. כל מבנה ייבנה בהינף אחד.

סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לתקן למועד משוער למימוש התכנית 10 שנים.

תשריט מצב מוצע

לא יסומנו עצים לשימור מחוץ לתחום התכנית. אין סיבה לסמן עצים לעקירה בגבול המגרש, מחוץ לבינוי קיים או מוצע, ויש לסמן עצים אלו לשימור.

יש להשמיט סימון קווי הבניין מחוץ לתחום המגרש בחלק הדרומי.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך ה – 29.05.24 , החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

היות ומדובר במגרש בבעלות עירונית מוצע בזאת לצרף את הוועדה המקומית כמגישה לתכנית.

בנוסף, בהחלטת הועדה נדרש לבחון מול אגף הנכסים ואגף תושי"ה שינוי יעוד הכביש הקיים בפועל ומצוי ביעוד מגורים לדרך חדשה. לאור העובדה שלא ניתן לשנות יעוד בתכנית בסמכות מקומית, מוצע לבטל דרישה זו.

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:

21. היות ומדובר במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור אשר קיימים בו מספר מוסדות חינוך ושימושים

ציבוריים והוא בבעלות עירונית, הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.

22. בסעיף הראשון בהחלטת הועדה נקבע שיש לבחון מול מחלקת נכסים ואגף תושיה את שינוי ייעוד הכביש הקיים בפועל ומצוי ביעוד מגורים לדרך חדשה. מאחר ולא ניתן לשנות יעוד בסמכות הועדה המקומית, יש לבטל את הסעיף.

23. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 29.05.24 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין			

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1318849
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מסלמאני סאלח
עורך התכנית:	מסודה חסין
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/07/2024
כתובת	אלזיתונה , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30612	444	לא
30612	141	לא
30612	142	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 8

מטרת התכנית:
הרחבה ותוספת קומות לבניינים קיימים לשם תוספת יחידות דיור והרחבת שביל מאושר.
הוראות התכנית:
1. שינוי ייעודי קרקע:
מאזור מגורים 1 מיוחד, שטח לבנייני ציבור ושביל למגורים ב', שביל ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שטחי בניה כוללים ל – 6,142.4 מ"ר, מתוכם 2,380.8 מ"ר כוללים למבנים ומוסדות ציבור ו – 3,761.6 מ"ר כוללים למגורים. בנוסף, 80 מ"ר שטח למרפסות.
3. קביעת בינוי לתוספת בניה לארבעה בנייני מגורים בתא שטח 1 בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת מס' הקומות בתא שטח 300 למבנים ומוסדות ציבור ל – 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בתא שטח 1 למגורים מ – 3 קומות ל – 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.
5. הגדלת מספר יח"ד מ – 12 ל – 18 יח"ד.
6. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת שטחי בניה, השימושים, מספר קומות בת"ש 300 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.
8. הרחבת שביל מאושר ב – 1.50 מ', סה"כ לרוחב של 4.50 מ', תוך צמצום שטח ת"ש 300 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, לשם ליצירת גישה למגרש המגורים.

9. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
11. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
12. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.

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		992.16	28.17	2,380.8	240% כוללים. אין חלוקה של שטחים עיקריים ושטחי שירות, ומעל ומתחת לכניסה הקובעת.
מגורים ב'	18	2,351.6	66.76	3,761.6	160% כוללים. אין חלוקה של שטחים עיקריים ושטחי שירות, ומעל ומתחת לכניסה הקובעת.
שביל		178.72	5.07		
סה"כ	18	3,522.48	100	6,142.4	
תיאור המצב הקיים					
בחלק הצפוני של התכנית קיימים 4 בנייני מגורים בני 2-3 קומות, 10 יח"ד החלק הדרומי של התכנית מאושר שטח לבניין ציבורי המשמש כחניון על קרקעי. בחלק המערבי של התכנית קיים מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב שמהווה גישה מהדרך הקיימת למבני המגורים בחלק הצפוני של התכנית. המעבר נסלל שלא בהתאם למאושר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
<u>תכנית 6671 משנת 2002</u> ייעדה את שטח התכנית ביעודים אזור מגורים 1 מיוחד, שטח לבנייני ציבור – מגרש 2, ומעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב. מגרש 142 ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד, אחוזי הבניה המירביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. מספר יח"ד לא יעלה על 5 יח"ד לדונם נטו, 12 יח"ד בשטח התכנית. מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות. קווי בניין יהיו: קדמי 6 מ', צדדי 3 מ' ואחורי 5 מ'. בחלקות בהן קיים בניין המופיע ברקע התשריט והחורג מקווי הבניין, קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותותר השלמת הבניין למספר הקומות עפ"י תכנית זו, ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים. בחלקות ששטחן גדול מ- 700 מ"ר, תותר הקמת יותר מבניין אחד בחלקה, ובתנאי שישמר מרווח שלא יפחת מ- 6 מ' בין הבניינים, כולל מרפסות. בבניינים קיימים יהיה המרווח בין הבניינים בהתאם לקיים. מגרש 2 ביעוד שטחים לבנייני ציבור, השימושים המותרים יהיו גן ילדים ומעון יום, תותר בנייה של 1,000 מ"ר שטחים מירביים ב- 3 קומות. תותר תוספת או שינוי בשימושים ציבוריים באישור מה"ע.					
תכנית 759720 משנת 2021 – נגנזה					

מטרת התכנית:

תוספת קומות ותוספת 8 יח"ד על גבי 4 מבנים קיימים- מוצעים מבנים בני 5 קומות וסה"כ 18 יח"ד.
החלטת הוועדה המקומית 6.6.21:
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. שביל הגישה למגרש עם זיקת הנאה למעבר ברכב אשר מיועד לשמש כדרך גישה לתכנית הינו צר, ברוחב של כ-3 מ'. רוחב זה אינו מאפשר ציפוף משמעותי כפי שמוצע במסגרת התכנית.
2. במסגרת תכנית עתידית ככל שתוגש ניתן לשקול את הרחבת שביל הגישה על חשבון השטח המיועד לבניין ציבורי השכן, בכפוף לכך שהשטח שייגרע מהמגרש לבניין ציבורי יוחזר כך ששטחו המאושר לא יצומצם. יצוין כי ניתן להחזיר את שטחו על חשבון מגרש המגורים הסמוך הנמצא בחלקה 141 גוש 30612, אך הדבר דורש את קבלת ההסכמה של בעלי העניין של מגרש זה.
3. היות ומדובר על דרך שמשרתת חלקה אחת בלבד ולא רחוב שמשרת את כלל הציבור, אין הצדקה לצמצם מגרש לצורכי ציבור עבור כך.

החלטת הוועדה המחוזית 10.10.21:

לאחר עיון במסמכי התכנית, שמיעת עמדת הוועדה המקומית ועמדת מגיש התכנית, מחליטה הוועדה לדחות את התכנית כמפורט להלן:

1. שביל הגישה עם זכות מעבר ברכב אשר מיועד לשמש כדרך גישה לתכנית, הינו מעבר צר ברוחב של 3 מ'. רוחב זה אינו תואם לכמות היחידות דיור המוצעת בתכנית הנ"ל ולא תעמוד בעומסים הצפויים כתוצאה מציפוף התכנון. הצעת מגיש התכנית נבדקה ע"י יועץ התנועה של הועדה ונמצאה שאינה תקינה ובטיחות במתכונת הנוכחית.
2. ככל שתוגש תכנית חדשה, יהא ניתן לשקול את הרחבת שביל הגישה על חשבון השטח המיועד לבניין ציבורי ו/או השכן, בכפוף שהשטח שייגרע מהמגרש לבניין ציבורי יוחזר כך ששטחו המאושר לא יצומצם. הדבר דורש הסכמה ותיאום עם הגורמים הרלוונטיים, וביניהם בעלי העניין של המגרשים הסמוכים שיושפעו מתכנון שכזה.
3. נוכח האמור לעיל, החליטה הוועדה לדחות את התכנית.

היתרים:

2003/0083.01 – הופק היתר בניה

הקמת ארבעה מבנים חדשים בני 2 קומות, סה"כ 8 יח"ד.
שטחי הבניה המבוקשים: 1,091.87 מ"ר עיקריים.
בנין 1 – 222.84 מ"ר, בנין 2 – 274.12 מ"ר, בנין 3 – 310.38 מ"ר, בנין 4 – 284.79 מ"ר

2003/0083.02 – הופק היתר בניה

תוספת 2 יח"ד חדשות והרחבות דיור לדירות הקיימות + תוספת ממ"דים. סה"כ 10 יח"ד.
שטחי הבניה המבוקשים 1,550.41 מ"ר.
תוספת יח"ד לבניינים 2 ו- 4.
תוספת קומה לבנין 2. סה"כ 3 קומות.

עבירות בניה: לא קיימות עבירות במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ו. תכנית האב לבית חנינה ושועפט יעדה את המגרש בייעוד מגורים, תותר תוספת 2 קומות מעל הקיים ועד סה"כ 6 קומות ב – 160% בניה ותכסית 45%. ז. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
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	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		התכנית מצמצמת שטח מגרש ביעוד למבני ציבור לשם הרחבת שביל הגישה.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1318849 – בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות לבניינים קיימים לשם תוספת יחידות דיור

ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ושטח לבנייני ציבור שנקבעו בתכנית 6671 לאזור מגורים ב, מבנים ומוסדות ציבור ושביל. התכנית חלה על חלקה 142 וחלק מחלקות 141 ו444 בגוש 30612, מדובר בגוש מוסדר. יש לצרף נסחי טאבו עדכניים של החלקות הנ"ל. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30612 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 03.12.2017 הקבעה את גבולות חלקות 141-142,444. - בחלקה 141 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1264/2015 הכשרה לרישום מתאריך 11.11.2015. - בחלקה 140 הגובלת מזרחית לחלקה 142 וצפון מזרחית לחלקה 141 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 938/2015 הכשרה לרישום מתאריך 07.12.2015. - בחלקה 143 הגובלת מערבית לחלקה 142 ו444 קימת תצ"ר מס' אליפסה 2057/2018 הכשרה לרישום מתאריך 01/2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים ומפת הגוש. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום 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 בבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1318849 – בית חנינא מונה תדפיס: הוראות 10 מתאריך 22/4/2024, תשריט 8 מתאריך 22/4/2024 1. מיקום: רחוב אלזיתונה סמטה 10 1-7 בשכונת בית חנינא גוש: 30612, חלקה בשלמותה: 142 וחלק מחלקות: 141, 444. שטח התכנית: 3.523 דונם 2. מצב סטטוטורי: תב"ע 6671 ותכנית המתאר לירושלים מס' 62.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- מצב מאושר: "אזור מגורים 1 מיוחד" (בגודל שטח 2,369 מ"ר) לפי לתב"ע 6671. שטחי הבנייה המרביים המותרים הם 1,777 מ"ר ומותר לבנות עד 11 יח"ד בשטח התכנית. מספר קומות המרבי המותר להקים הוא 3 קומות מעל קומת מרתף. בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" (בגודל שטח 1,047 מ"ר) לפי תב"ע 6671, מותר גן ילדים ומעון יום, בנייה עד 3 קומות ושטחי בנייה המרבים המותרים 1,000 מ"ר. ייעוד "מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב" (בגודל שטח 105 מ"ר), לפי תב"ע 6671.

- מצב קיים: בשטח התכנית קיימים 4 מבני מגורים בני 3 קומות. מדרום אליהם יש מגרש חנייה בייעוד מבני ציבור.

3. תיאור התכנית:

התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ- "אזור מגורים 1 מיוחד" ל- "אזור מגורים ב" (גודל שטח 2,351 מ"ר), ומציעה תוספת של 2 קומות מעל המבנים הקיימים לסך של 5 קומות עם 18 יח"ד. סך שטחי הבנייה העיקריים בשטח למגורים יהיו 3,761 מ"ר שהם 1,984 מ"ר מעבר למצב המאושר. יעוד של "מבנים ומוסדות ציבור" (גודל שטח 992 מ"ר). יעוד "שביל להולכי רגל עם זכות מעבר לכלי רכב" (בגודל שטח 105 מ"ר). בנוסף, התכנית מציעה הרחבת דרך גישה מ-3 מטר רוחב ל-4.5 מטר רוחב שכוללת 55 מ"ר מהשטח למבני ציבור. התכנית גם מוסיפה זכויות בנייה בשטח למבני ציבור ומגדילה את מספר הקומות שניתן לבנות ל-6 במקום 3 קומות, בנוסף 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

- תוספת של 8 יח"ד למצב המאושר – סה"כ 18 יח"ד
- קביעת מספר הקומות המרבי ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת
- תוספת של 1,984 מ"ר שטחי בנייה עיקריים מעבר למצב המאושר
- הרחבת דרך מ-3 מטר ל-4.5 מטר על חשבון שטח למבני ציבור
- תוספת זכויות בנייה לשטח לבנייני ציבור (מ-3 קומות ל-6 קומות)

4. הערכת התכנית:

לשכונת בית חנינא 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 על יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים.

5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

- תכנית זו הוגשה במתכונת קודמת (תב"ע 759720) ונדחתה ע"י הוועדה המחוזית בשל שביל גישה צר מדי שלא היה צפוי לעמוד בעומסי תנועה עתידיים. בנוסף, צוין שם שבמידה ותכנית עתידית תציע להרחיב את שביל הגישה על חשבון השטח המיועד למבני ציבור, יש להחזיר את השטח שנגרע מהמגרש. בתכנית זו, השטח המוצע למבני ציבור הוא 992 מ"ר, שזה 55 מ"ר פחות ממה שמאושר כיום, לכן נסכים לאישור תכנית זו בתנאי שיחזירו את השטח שנלקח לטובת הרחבת שביל הגישה.
- בתכנית הקודמת, המחלקה ביקשה לבחון הרחבת המגרש המיועד למבני ציבור צפונה עד לגבול הדרומי של חלקה 142. אנו חוזרים על דרישה זו.
- השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, אשר לו מוצעת הגדלת זכויות בנייה, יוגדר עבור שימושי חינוך (מעונות יום, גני ילדים), בנוסף לשימושי קהילה, חברה, תרבות וכדומה כך שניתן יהיה לנצל באופן מיטבי.
- בטבלה 5 מצוין כי בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור תהיינה 2 קומות מתחת

לכניסה הקובעת (ככל הנראה עבור חנייה תת קרקעית). יש להסיר אפשרות זו מתקנון התכנית, שכן זה יצור מגבלה בשימושים הציבוריים האפשריים מסיבות בטיחות. מענה עבור חנייה למבנה ציבור יינתן בתחום הדרך הסמוכה. - יש לתאם את מיקום השטח הציבורי ואופי הבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של האגף הרלוונטי בעירי - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
תוכנית 1318849 מוצע תוספת קומות ל-4 מבנים קיימים ברח' אלזיתונה בית חנינה אשר נבנו ע"פ היתר 2003/0083.02. התוכנית מציע בנוסף להגדיל אז זכויות הבניה של מגרש 30612/141 ביעוד מבנה ציבור והרחבת שביל 3 מ' ל 4.5 מ'. התוכנית המוצעת בתאום עם מנח"י הערות לתוכנית: 1- יש לדאוג כי ה"שביל" המוצע בתשריט "מצב מוצע" ימשיך להיות בעל זיקת מעבר לרכב כפי שקיים היום בתשריט "מצב מאושר" 2- החניון המוצע לא יכול לתפקד כמתוכנן, יש להגיש נספח תנועה המראה כיצד החניון עובד. כיום יש אלמנטים אשר לא מאפשרים לקיים את המוצע 3- יש להראות את השיפועים של השביל 4- השביל כרגע מתוכנן רק לטובת גישת הרכבים למגרש, יש לתכנן מדרכת הולכי רגל לפחות בדופן אחת ואולי זה ידרוש את הרחבת השביל המוצע הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 תוכנית 5166ב' צריכה להיות ב"כפיפות" ולא החלפה	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
צמצום שטח מגרש ביעוד למבני ציבור.	התכנית מציעה הרחבות דיור ותוספת יח"ד חדשות.	התאמה לחזון העיר

	עומדת במדיניות לעניין אחוזי הבניה ומספר הקומות.	
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
מציעה מספר חניות על פי התקן.	הסדרת דרך גישה למגרש מגורים.	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר תוואי שביל קיים בהתאם למאוסר והרחבתו על חשבון מגרש ביעוד למבני ציבור, לצורך הסדרת הגישה המוטורית אל מגרש המגורים, הסדרת הבניה והוספת יח"ד חדשות במגרש המגורים. בנוסף, הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות וקביעת השימושים הציבוריים בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
10/07/2024	התכנית מציעה הסדרת דרך חדשה על חשבון חלקה 141 וזאת ללא איחוד וחלוקה וללא בחינה של הפגיעה בעלי הקרקע בחלקות אלה. הוועדה מחלטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של הבעלים בחלקות אלה ופנייה של מגיש התכנית לבעלי הקרקע ולצורך קבלת הסכמתם לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לתקן את קו הבניין בת"ש 1 ביעוד מגורים ב' בהתאם לקונטור המבנים הקיימים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.
- בטבלה 5 מצוין כי בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור תהיינה 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת (ככל הנראה עבור חניה תת קרקעית). יש להשמיט ציון מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת, שכן זה יצור מגבלה בשימושים הציבוריים האפשריים מעל קומות חניה מסיבות בטיחות. יש להוסיף להוראות התכנית כי חנייה עבור מבני הציבור תינתן בתחום הדרך הסמוכה.
- יש לציין בהוראות התכנית שימושים עבור מבני הציבור בתא שטח 300 ל – חינוך (גני ילדים,

מעונות יום), קהילה, חברה, תרבות.

4. יש לפרט בהוראות התכנית בטבלה 5, את שטחי, מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
5. יש להציג בנספח הבינוי את המתקנים המשותפים על הגג של מבני המגורים. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין מתקנים משותפים. המתקנים המשותפים יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר. תישמר גישה חופשית אל המתקנים המשותפים על הגג לכל הדיירים.
6. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
7. יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות תכנון שביל הגישה ומקום המתנה, שיפועים, מדרכה להולכי רגל והחיבור לדרך הקיימת.
8. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנייים מבינוי על קרקעי.
9. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
10. הוראות התכנית, בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
11. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור, אגף נכסי עיריה, אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.
12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
13. 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.

14.

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

15. סעיף 1.5.7 – לציין מספר מגרש 2 מתכנית 6671.
16. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
17. סעיף 4.2.1 – יש להוסיף שימושים – גן ילדים / מעון יום, חברה.
18. טבלה 5 – יש לפרט שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש להשמיט מספר הקומות מתחת לכניסה עבור ת"ש 300 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

19. סעיף 6.4.1 עתיקות – להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת לבניינים קיימים.

נספח בינוי

20. יש לתקן את תכנית הפיתוח המציגה את החניה המוצעת, בהתאם לנספח התנועה. יש להציג את שביל

הגישה המוצע.

21. יש להציג את המתקנים המשותפים על הגג.

נספח תנועה

22. יש לסמן להריסה גדרות, מדרגות ואלמנטים בתחום החניה המוצעת בתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלחרר עדן			

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1319946
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אייכלר אריה
עורך התכנית:	אפריל יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/08/2024
כתובת	תובל 5, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	188	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 15, תשריט 7

תוספת שתי קומות השלמת קומות עליונות ותוספת שטחי בניה לשם הרחבת יח"ד ותוספת שטחי שירות ושטחים עיקריים בקומות החניה, בשלושה בניינים מאושרים בהיתר, רוממה רחוב תובל. 1. תוספות בניה בבניינים א', ב' ג', בהתאם לנספח הבינוי כמפורט להלן: • השלמת קומה 8 בבניין א', לשם הרחבת יח"ד המאושרת בה. • השלמת קומה 9 בבניינים א', ג', לשם הרחבת יח"ד המאושרות בהן. • השלמת קומה 10 בבניינים א', ב', לשם הרחבת יח"ד המאושרות בהן. • תוספת קומה 10 בבניין ג', ותוספת קומה 11 בבניינים א', ב' ג', לשם הרחבת יח"ד המאושרות בקומה שמתחת. • תוספת שטחי שירות ושטח עיקרי בכל קומות החניון. 2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל – 25,100 מ"ר. מתוכם 11,900 מ"ר עיקריים (11,400 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 13,200 מ"ר שטחי שירות (3,200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 10,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 3. הגדלת מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת וקביעתן ל - 12 קומות. 4. הגדלת מספר יח"ד מ- 97 יח"ד ל – 116 יח"ד. תוספת של 19 יח"ד. 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	%		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	116	3,364.14	100	15,100	440% בניה מרביים למגורים מעל הקרקע. בנוסף 300 מ"ר עבור כיתות גן ושימושים ציבוריים.
סה"כ	116	3,364.14	100	15,100	
תיאור המצב הקיים					
שלושה מבני מגורים בתהליך הקמה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 14430 מאושרת משנת 2012 – ת"ש 1 ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. מאושרים שימושים למגורים, גני ילדים ושימושים ציבוריים. 3 מבני מגורים בני 11 קומות מעל הכניסה ו – 6 קומות חניה תת קרקעית. שטחי בניה יח"ד – 22,408 מ"ר כוללים. מתוכם שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת - 10,365 מ"ר עיקריים למגורים, 300 מ"ר עיקריים לשימושים ציבוריים. 2,516 מ"ר שירות. מתחת לכניסה הקובעת – 6,450 מ"ר שטחי שירות לחניה, 3,077 מ"ר שטחי שירות למחסנים, גרעינים וחדרים טכניים. מאושרות 97 יח"ד. שימוש ציבורי - בקומת הקרקע בבנין ג' 300 מ"ר. 250 לגני ילדים + 300 מ"ר חצר צמודה. 50 מ"ר לשימוש קהילה / תרבות / רווחה. השטח יופקע ע"י עיריית ירושלים. זיקת הנאה למעבר רגלי – מסומנת בצד המזרחי של ת"ש 1 שמחברת בין רחוב תובל לשצ"פ מוצע בת"ש 2, שיפותח כשביל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.					
היתרים:					
2013/0747.02 – הופק היתר 2022. שלושה מבני מגורים חדשים בני 11 קומות 2 גני ילדים, שימוש ציבורי וחניון תת קרקעי משותף סה"כ 116 יח"ד (תוספת של 20% בהקלה). התקבלו הקלות לעניין ניוד שטחי שירות ומספר יח"ד. 2013/0747.03 – הופק היתר 2018. הריסה חפירה ודיפון יסודות ויציקת רצפה ראשונה.					
עבירות בניה:					
2019/5420.00 – עבירה. בניה ללא היתר. נפתח תיק פיקוח. 2021/8312.00 – תלונה. בניה ללא היתר. נפתח תיק פיקוח.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני מוצע. ט. התייחסות לתבנית הבנייה – הגשת תכנית כוללת. י. תכנית שכונתית - תכנית האב לאזור תעשייה רוממה, גודל מגרש 3 דונם ומעלה, 320% בניה 11 קומות. יא. תקן חנייה עירוני – בינוני.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1319946 – רח' תובל, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת שטחים ותוספת קומות למאוסר בתכנית 14430. התכנית חלה על חלקה 188 בגוש 30077, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 188 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 21/2013 הרשומה מתאריך 10.04.2013. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן בתשריט המוצע ובטבלה שבס' 5 לתקנון: - יש לתקן את שטח התכנית בתשריט המוצע ל-3.545 ד' בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. - יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בטבלה שבס' 5 לתקנון ל-3.354 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר תיקון 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
ירושלים, ח' באב תשפ"ד 14 אוגוסט 2024 אל: נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מאת: עופר אהרון, מנהל מחלקה בכיר למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1319946 רוממה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 15 של הוראות התכנית, וגרסה 7 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב תובל 5 גוש: 30077 חלקה 188. שטח התכנית: כ- 5.590 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 14430 אשר קבעה את היעודים ל"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" (מגרש 001). סה"כ 97 יח"ד. ישנה הפרשה מבונה לפי התוכנית המאושרת לשתי כיתות גן ילדים 250 מ"ר + חצר 300 מ"ר, שטח לשירותי קהילה/תרבות/רווחה בגודל 50 מ"ר ושצ"פ 1,680 מ"ר. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המבקשת להגדיל שטחים ולהוסיף קומות למאוסר בתכנית 14430. תוספת קומה אחת על בניינים א' ו-ב' ותוספת שתי קומות על בניין ג', 12 קומות מעל בניסה קובעת. תוספת של 19 יח"ד, סה"כ 116 יח"ד. סך השטחים הכוללים 25,100 מ"ר; סך שטח מרבי 15,100 מ"ר; סך שטח עיקרי 11,900 מ"ר. תוספת של 1,535 מ"ר שטח עיקרי. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - התכנית המוצעת מבקשת תוספת 1,535 מ"ר שטחים עיקריים למגורים עבור תוספת 19 יח"ד. בגין תוספת יח"ד בתכנית, נדרשת הפרשה לצרכי ציבור. לאחר בחינת הצרכים העירוניים אנו מבקשים כי תינתן הפרשה מבונה של 100 מ"ר, שהם כ- 7% מסך תוספת השטחים המבוקשת במסגרת התכנית. דירה אשר תשמש עבור שירותי רווחה וקהילה, כגון: דירה לבעלי מוגבלויות. - כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והמנהל לשירותי קהילה ולקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, הגישה המוצעת אל השטח הציבורי וכיו"ב בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". - התכנית כוללת הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה זאת בנוסף להסכם טרום תב"ע מספר 172 בעניין השטחים הציבוריים המאושרים לפי תוכנית 14430. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו	

בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בהמשך לאמור לעיל, אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת, ובלבד שיופרש שטח מבונה כמפורט לעיל בסעיף 4.א'. בברכה, עופר אהרון מנהל מחלקה בכיר למדיניות התכנון העתקים: אדר' רועי לביא – מנהל אגף תכנון העיר גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור עו"ד אלעד גון - הממונה על תועלות ציבוריות, האגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי מר' אלינור סלוק- ממונה על מערך פרויקטים, מינהל שרותי קהילה אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים גב' יעל בדיחי – ראש צוות, מחלקה לתכנון עיר	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
טרם הושלמה הבניה וכבר מבקשים הרחבות דיור ותוספת קומות.	הרחבות דיור	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:

סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מבוקשת השלמה של קומות עליונות ותוספת קומה 12 לשלושה בנייני מגורים מאושרים. מבוקשת הרחבה ותוספת של 19 יח"ד, בהתאם למאושר בהיתר הבניה בהקלה. בנוסף, תוספת שטחים לשימוש עיקרי בקומות החניה. תוספת השטחים בתכנית כ – 2,692 מ"ר כוללים מעבר למאושר בתכנית 14,430, שהם פחות מ – 50% משטחי הבניה המאושרים - 22,408 מ"ר כוללים.
2. לאור השינוי בחוק התכנון והבניה ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א 14, 8. ככל והתכנית תופנה לוועדה המקומית להמשך קידומה, הועדה המקומית מחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף לתיקונים המפורטים להלן.
3. יש לציין בהוראות התכנית כי כל ההוראות בתכנית 14,430 שלא שונו בתכנית זו, ממשיכות לחול.
4. התכנית מציעה תוספת שטחים בצד הצפון מערבי בקומות החניה. יש להבהיר מהות שטחים אלו. יש לציין את השימוש על גבי התכנית ולציין מהות תוספת השטחים בהוראות התכנית.
5. בהמשך לנ"ל, ככל ומדובר בתוספת שטחים לשימוש עיקרי כגון שטח לצרכי ציבור, יש לפרט את התכנון, להציג גישה ולהראות בחתך כי יש כניסה לאור ואוויר לחללים אלו.
6. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון, יש להפריש שטח בנוי במבנה בשטח של 100 מ"ר לצרכי ציבור, דירה לשירותי רווחה וקהילה, כגון: דירה עבור אנשים עם מוגבלות. שטח זה יתווסף לשטחי הציבור המאושרים בתכנית 14,430. התכנון יתואם מול האגף למבני ציבור, לרבות דרך הגישה אל הדירה. בינוי השטח והעברתו לשימוש עירוני ירושלים יהיה תנאי לטופס 3.
- יצוין בהוראות התכנית כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
8. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
9. יש להציג את המתקנים המשותפים בקומות הגג וגישה אליהם לכל הדיירים. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל המתקנים המשותפים בקומת הגג.

10. יש לתקן את שטח התכנית בסעיף 1.2, ובהתאמה לסעיף 3.2 וטבלה 5.
11. יש להשמיט הערה מתחת לטבלה 5 המאפשרת סטיה של 2 מ' בגובה המרבי של הבניין.
12. יש להשמיט סעיף 6.1.1 בינוי ו/או פיתוח – הבלטת מרפסות זיז תהיה בהתאם לתקנות ולא כמפורט בסעיף. חישוב שטח מרפסות יהיה בהתאם לתקנות התו"ב – עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע 12 מ"ר ליח"ד. מעבר לזה, יחושב שטח המרפסות במניין שטחי הבניה.
13. יש לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 באופן שהשלמת הקומות ותוספת הקומות תתאפשר בנפרד מתוספת הבניה בקומות החניה.
14. יש להשלים חו"ד אגף תושי"ה, האגף למבני ציבור.
15. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
16. 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 שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
17. 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.

הערות טכניות

הוראות התכנית

18. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
19. סעיף 2.1 – יש לציין במטרת התכנית גם תוספת יח"ד.
20. סעיף 2.2 – יש להשלים עיקרי הוראות התכנית – בין היתר, תוספת יח"ד.
21. סעיף 3.2 – יש להשלים טבלת שטחים במצב המאושר.

נספח בינוי

22. יש לתת כותרות לכל תכניות הקומות.
23. יש לציין כל מפלסי הקומות שמיוצגים על ידי הקומה הטיפוסית.
24. יש להציג בתכנית הפיתוח את הכניסה לחניה התת קרקעית כמאושר בתכנית 14430.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אזורי		

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1190297
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/07/2023
כתובת	ר' ישראל נג'ארה 8, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30160	155	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/10/2023	חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי. החלטה: בהמשך להחלטת הוועדה מיום 10/09/23 ולאחר התייעצות עם יועצת השימור לוועדה ובחינת מסמכי התכנית, ועל מנת לאפשר את הפקדתה של התכנית, הוועדה מחליטה לתקן את החלטתה הקודמת בהתאם למפורט להלן: 1. למען הסר ספק יובהר בהוראות התכנית כי בתי הכנסת יהיו בתי כנסת פרטיים, ולא הפרשה מבונה לצורכי ציבור, וכי הם צפויים לתת מענה לתושבי השכונה. 2. בהתאם לתיאום מוקדם שנערך לתכנית עם הוועדה מקומית ועם לשכת התכנון, 10 יח"ד יהיו להשכרה, ולא כפי שנכתב בטעות בהחלטה כי כל הדירות המוצעות (הינו 19) יהיו להשכרה. בהתאם לכך הוועדה מחליטה לתקן ולקבוע בהוראות התוכנית כי 10 יח"ד הקטנות יהיו להשכרה למשך 15 שנה. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 3. לאור פניית מגישי התוכנית בעניין נושא השימור ולאחר התייעצות עם יועצת השימור של הוועדה, הוועדה קובעת כי מאחר ואין ערכי שימור מהותיים במבנה, סעיפים 18-19

להחלטת הוועדה בעניין שימור המבנה יבוטלו. 4. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, הריסות ומס' קומות. 5. יתר סעיפי ההחלטה מיום 10/09/23 נשארים בעינם.	
החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן: 1. לא תותר הקמת קירות תמך כלפי הרחובות, דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים, עם זאת ניתן לנצל את מפלסי הטופוגרפיה לשימושים עיקריים מתחת למפלס רחוב נג'ארה כמוצע בנספח. 2. בתי הכנסת יהיו בתי כנסת פרטיים ולא הפרשה לצורכי ציבור כהפרשה מבונה והם מיועדים לתת מענה לבתי הכנסת הקיימים כיום בשטח החלקה. 3. קווי הבניין יאפשרו הבלטה של ארון הקודש בבתי הכנסת מעבר לקווי הבניין. 4. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בחזיתות צידיות, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות בחזיתות הפונות לרחובות, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. 5. קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, יש לצמצם את קווי הבניין הת"ק כך שיותירו רצועת גינון משמעותית המתאימה לנטיעת עצים בוגרים בחזיתות לרחוב רבי ישראל נג'ארה או שיותירו עומק אדמה מספק של 5.1 מטר לצורך נטיעת עצים. 6. 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 5.1 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות	10/09/2023

מוגבהות.

7. יש לסמן לשימור עצים בוגרים ערכיים הצמודים למגרש – עץ על רחוב שלמה אלקבץ צמוד לפינה צפ' – מע' ועצים

לאורך מעבר ברח' אונקולוס בצמוד לגבול הדרומי של המגרש. יש לקבוע קו בניין תת קרקעי במרחק של 3 מ' מהגזע

בתיאום עם לשכת התכנון.

8. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת המבנים הפולשים לתוואי השטח הציבורי בסמיכות לתוכנית המוצעת -חלקות :

153,154, 86.

9. יש לתאם את מפרץ העלאה והורדה ברח' שלמה אלקבץ עם מחלקת תושבי"ה כתנאי להפקדת התכנית.

10. יקבע בהוראות התוכנית סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים.

11. הכניסות לבניינים יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, בתאום לשכת התכנון.

12. גובה גדרות יקבע ל- 2.1 מטר לכיוון מרחב ציבורי.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה מיקום פתחי פליטת האוורור מהחניון יהיה, בתאום המחלקה לאיכות הסביבה.

14. יקבע בהוראות התוכנית תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות

מנהל התכנון, בתיאום עם לשכת התכנון.

15. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

16. ההפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים

חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

17. יקבע בהוראות התוכנית הוראות שימור למבנה ההיסטורי כלפי רחובות נג'ארה ואונקלוס, לא תותר פגיעה באופיו

האדריכלי.

18. תנאי להפקדה יהיה סימון החזיתות לשימור ע"ג התוכנית.

19. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותר התקנת מערכות תכניות או צנורות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.

20. יח"ד החדשות המוצעות יהיו דירות להשכרה למשך 15 שנה. יקבעו הוראות בנושא בתכנון התכנית.

21. שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד.

22. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, שימור, הריסות ומס' קומות. 23. יש להגדיל את חצרות הגניי לגודל תקני בתאום עם לשכת התכנון. 24. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 25. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר והוראות לחיזוק מבנים בהנחיית לשכת התכנון. 26. 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. 27. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התוכנית מציעה 2 גניי במפלס רח' אלקבץ התחתון. יש לבחון הגדלה של חצרות הגן לגודל תקני של 175 מ"ר לכל כיתת גן, ככל הניתן, בתאום אגף מבני ציבור יודגש כי חלק מחצר הגן יכולה להיות מקורה. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים כמפורט בהערות הטכניות. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של פלישות לתוואי השטח הציבורי בסמיכות לתוכנית המוצעת -חלקות : 86, 153, 154, ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם. יש לתאם את מפרץ העלאה והורדה ברח' שלמה אלקבץ עם מחלקת תושי"ה . לוודא כי יירשמו גם 2 מקומות החניה ע"ש העיריה, כפי שנתחייבו מתב"ע קודמת, ללא תמורה לא תותר הקמת קירות תמך כלפי הרחובות, דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים, עם זאת ניתן לנצל את מפלסי הטופוגרפיה לשימושים עיקריים מתחת למפלס רחוב נג'ארה כמוצב בנספח.	23/07/2023

בתי הכנסת יהיו בתי כנסת פרטיים ולא הפרשה לצורכי ציבור כהפרשה מבונה והם מיועדים לתת מענה לבתי הכנסת הקיימים כיום בשטח החלקה.

קווי הבניין יאפשרו הבלטה של ארון הקודש בבתי הכנסת מעבר לקווי הבניין.

יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בחזיתות צידיות, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות בחזיתות הפונות לרחובות, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.

קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, יש לצמצם קווי בניין ת"ק כך שיותירו רצועת גינון משמעותית המתאימה לנטיעת עצים בוגרים בחזיתות לרחוב רבי ישראל נג'ארה או שיותירו עומק אדמה מספק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים.

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, יותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות

יש לסמן לשימור עצים בוגרים ערכיים הצמודים למגרש – עץ על רחוב שלמה אלקבץ צמוד לפינה צפ' – מע' ועצים לאורך מעבר ברח' אונקולוס בצמוד לגבול הדרומי של המגרש. יש לקבוע קו בניין תת קרקעי במרחק של 3 מ' מהגזע.

הכניסות לבניינים יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה ניכרת, יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 2 מ'.

יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.

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

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה, בתאום המחלקה לאיכות הסביבה.

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.

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 דירתו. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושבי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה,

מפלסי כניסה למבנים.

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.

הערות טכניות

בהדמיות/תוכניות/חתכים/חזיתות יש להציג הקשר עירוני רחב יותר (לפחות עד למבנה הבא)

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר 1_1_ תבנה 2 כיתות גן. כל אחת תהא בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 175 מ"ר.

בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לבית כנסת.

מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

רישום שטחים מבונים

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית,

ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן : 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. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן : א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4	

תיאור חדש להתנגדויות

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

עו"ד משה וולך מיופה כוחם של 2 בעלי עניין משה ומרים וולך בעלי הדירה ברחוב נג'ארה 6, שכ' גבעת שאול, ירושלים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מבקשת לצמצם קו בניין צידי בין חלקה הנשוא וחלקה מצרנית מס' 148 בכ-1 מ', הנ"ל מייצר מרחקים בלתי סבירים בין המבנה המוצע למבנה הקיים בחלקה מצרנית לבין החלונות של הדירה במנה זה.
2. צמצום בין המבנים יגרום לנזק בלתי הפיך ופגיעה חמורה ביותר באיכות החיים – חסימת אוויר, חסימת אור ושמש, והיזוק ראייה באופן משמעותי, פגיעה בזכות מינימלית לפרטיות, וכן נזק ממוני.
3. צפיפות המבנים תהיה חריגה ביחס למקובל ברחוב נג'ארה ובאזור כולו ותהווה פגיעה במראה האסתטי של שתי הבניינים גם יחד.

התנגדות מספר 2: - ישראל גיטלר - לא צורפו קבצי התנגדות במערכת

התנגדות מספר 3: - משה לויסון - לא צורפו קבצי התנגדות במערכת

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

- **לדחות את התנגדות לעניין צמצום מרחק בין המבנים** - התכנית מציעה שינוי קווי בניין לשם ניצול מיטבי יותר של זכויות הבניה. לפחות 6 מ' בין המבנים.
- **לדחות את התנגדות לעניין נזק בלתי הפיך ופגיעה חמורה באיכות החיים ונזק ממוני** - הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה התואמת למדיניות באזור ומציעה לצד תוספת של קומות מעל לבניין המאושר גם שימוש ציבורי עבור בתי כנסת החסרים בשכונה ומענה לדירות להשכרה, יחד עם זאת ככל שהמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית, הם יכלו להגיש תביעת פיצויים בהתאם לסעיף 97 לחוק תכנון והבניה.
- **לדחות את התנגדות לעניין צפיפות בין המבנים שאינה אופיינית לאזור** - התכנית שומרת על מרחקים סבורים בין המבנים באזור מגורים, ואך מציעה מרפסות אשר פונות לרחובות ולא לחלקות אשר כוללות מגורים.
- **לדחות את ההתנגדות בעניין שצפיפות המבנים תהיה חריגה ביחס למקובל ברחוב נג'יאה ובאזור כולו ותהווה פגיעה במראה האסתטי של שתי הבניינים גם יחד** - היקף הבינוי המוצע אינו חריג לבינוי הקיים בשכונה.
- **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה			

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1360791
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לוונטה רחל
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	30/07/2024
כתובת	אחד העם 11, טלביה

גוש	חלקה	בשלמות
30027	40	כן

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

מטרת התוכנית: תוספת שטח על גג מבנה קיים בן 6 קומות לטובת הרחבת יח"ד 9: עיקרי הוראותיה: 1. תוספת שטח עיקרי בסך 27 מ"ר במפלס +17.5 וקביעת השטחים לסה"כ 2,502 מ"ר, מתוכם 1282 מ"ר עיקרי ו-320 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-196 מ"ר עיקרי ו-704 מ"ר שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 2. הגבהת גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת ב-10 ס"מ וקביעת סך גובה המבנה ל-22.6 מ'. 3. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי 4. קביעת שלבי ביצוע ומימוש התוכנית. 5. יתר הוראות תוכניות 1150374 ו-068593 ימשיכו לחול.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	9	782.01	100	כ-246% בניה מירביים
סה"כ		782.01	100	
תיאור המצב הקיים				
ע"פ תצ"א מה-GIS בניית המבנה מכוח התוכניות החלות במקום הושלמה, קיים מבנה חדש בן 6 קומות כאשר קומה שישית בנויה באופן חלקי ויתר הגג הפתוח נסגר בסככות.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
- תוכנית מס' 68593 משנת 2014-קובעת את השטח ליעוד מגורים ג', הקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, קביעת אחוזי בנייה מרביים ל-222%, קביעת מס יח"ד ל-11, קביעת הוראות פיתוח לחלקה 48 ממזרח לתחום התוכנית. - תוכנית מס' 1150374 משנת 2024-הכשרת שטחי בניה במפלס +17.5 ותוספת שטחים לשם הרחבות יח"ד, קביעת אחוזי בניה מרביים ל-243% איחוד יח"ד וקביעתם ל-9 יח"ד.			
היתרים: 2015/0073.00 הופק בשנת 2019-הקמת בניין חדש בהתאם לתב"ע 68593. 2015/0073.03 הופק בתאריך 01.24-חידוש היתר. 2015/0073.01 הופק בתאריך 08.24-תוכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר, התקנת פרגולות ושינויים בפתחים ובפיתוח.			
עבירות בניה: לא אותרו עברות בניה במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה לא מסומן לשימור לא בתב"ע ולא ברשימת השימור העירונית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר- בינוי מתאר 2000. אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות. יג. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות. 200-240 אחוזי בנייה. יד. תכנית שכונתית-אין טו. תקן חנייה עירוני-תקן גבוהה ע"פ תוכנית 5166 ב'.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		

לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה למגורים עבור הרחבת דירה מס' 9 ע"ח מרפסת גג. התכנית חלה על חלקה 40 בגוש 30027, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30027 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 40. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
אין ענין שימורי	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
שינויים תכופים בבניין חדש		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:

המלצת מהנדס העיר

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:

- נציין כי אושרה תוכנית בשנת 2024 לתוספת שטחים, שינויים תכופים בבינוי אינם מקובלים, אך מאחר ומדובר בתוספת שטח של 27 מ"ר שאינה משמעותית ניתן לקדם את התוכנית.
- תנאי לתחילת עבודות של תוספת הבניה המוצעת יהיה הריסה של כל הסככות קיימות ומכסות את כל המרפסות גג הקיימות בקומה האחרונה.
- לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.

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

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

הערה:

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלל לאה			

מספר סידורי: 32

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1296680
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ
עורך התכנית:	מושלי דגן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10/6/2024
כתובת	, הר החוצבים מתחם רפאל, הר חוצבים

גוש	חלקה	בשלמות
	33	כן
	23	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

איחוד חלקות 23 ו-33 בגוש 30539. קביעת הוראות זהות לחלקה 23 בהתאמה לזו של חלקה 33 - לאיחוד וחלוקה בהסכמה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית ע לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 1.4 – התכנית כוללת הוראות איחוד בהסכמת הבעלים. יש לצרף למסמכי התכנית טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בהתאם לטופס 2 המצורף לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009. הטבלה צריכה להיות חתומה ע"י מודד/ עורך התכנית/ שמאי. סעיף 3.2 – טבלת שטחים: יש להבין ממה נובע פערי השטחים, שטח לפי נסחי הרישום מהווים: 10,674 מ"ר וגם לפי התצ"ר. שטח מוצע לפי התכנית: 10,661.56 מ"ר בתיאום עם מחלק מידע. 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 שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה. 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 לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים.
לאור האיחוד וחלוקה המוצע בתכנית יש להחליט על שינוי קווי הבניין בהתאם.
על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

24. מטרות התכנית ייקבעו קווי בניין כוללים לתא השטח המאוחד בתיאום עם מחלקת התכנון.
25. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1071448
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	גוף ציבורי יחיאל סגל
עורך התכנית :	פרוס קרלוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	25/04/2023
כתובת	רחל אמנו 46 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	68	כן
30007	67	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
03/03/2024	1. ועדת המשנה הנקודתית דנה בתכנית ביום 02.07.2023 והחליטה להפקידה בתנאים. 2. בפני הוועדה הוצגו טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 3. הוועדה קובעת כי התכנית תופקד בכפוף למילוי יתר התנאים בהחלטתה מיום 02.07.2023
02/07/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית, ומציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : בינוי : 1. הוועדה בחנה את התכנית המוצעת בהתייחס לחלופות בינוי בהתאם לתמ"א 38 ומצאה כי החריגה ממדיניות תכנית האב למושביות הינה מקובלת בהתייחס לתוצר התכנוני הכולל מבנה

חדש, חניון תת קרקעי וכן מענה לצרכי ציבור. כן תציין הוועדה כי תוספת הבינוי מעבר

למדיניות מוצעת בנסיגה כך שמופע הבינוי כלפי רחוב רחל אמנו תואם את נפחי הבינוי לפי

תכנית האב.

2. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון והמלצת הוועדה המקומית, תיקבע בתכנית

הפרשה מבונה במגרש המגורים עבור גן ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר כל כיתה וחצר בגודל

175 מ"ר. ההפרשה המבונה תמוקם בקומת הקרקע של הבינוי כלפי גן לינדסי (העגבניה)

בתיאום לשכת התכנון.

3. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת

הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.

4. ייקבעו הוראות שלביות ביצוע אשר יבטיחו את מימוש הצרכים הציבוריים בתכנית בתיאום

עם לשכת התכנון.

5. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור

המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד. על מנת לאזן

את תמהיל יח"ד תותר תוספת של עד 10% למספר יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבניה והקומות.

6. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת

הערותיו במסמכי התכנית.

7. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה

זו בהתאם להנחיות היועצת הסביבה של לשכת התכנון, והטמעת הערות יועצת הסביבה

במסמכי התכנית.

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת החלטת וועדת שימור לעניין העמוד לשימור.

9. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים

להפרשה מבונה. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי

לא יותר ניוד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

כללי:

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת התכנית ככוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

ועריכת טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות

המתוקנות אשר יאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת

התכנית.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת

תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות סביבתיות,

בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון,

לרבות בהיבטים אשר יפורטו להלן:

1.11. גבול התכנית יעודכן כך שלא יכלול שטח ביעוד דרך בפינת הרחובות רחל אמנו והלי"ה.

2.11. יש לסמן את העצים לשימור בתשריט ובנספח הבינוי וכן להציג רדיוסים לשימור העצים.

3.11. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון וכן שתילת עצים

בוגרים מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.

4.11. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה וכי תנאי בהליך

הרישוי יהיה אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת עמידה בתקן. 5.11. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין. 6.11. יקבע בהוראות כי חדרי השנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד. 7.11. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של החצרות הפונות לרחוב לדירות הגן בקומת הקרקע. 12. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	14/06/2023

הדוח החברתי הוגש באיחור רב וקיימים בו חוסרים רבים יש להשלים את הדוח החברתי בתיאום עם מנהל קהילה כתנאי להפקדת התכנית .

במסגרת התכנית מוצעת חריגה ממדיניות תכנית האב למושבות בנושא היקף הזכויות ומס' הקומות. מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה שיכון ובחלופה של קידום תמ"א 38 למבנה הנ"ל היה מתקבל גובה בינוי של 6 קומות ללא מתן פתרון חנייה מלא, ניתן לאפשר את קידום התכנית בהתאם לבינוי המוצע כל, זאת מכיוון שמדובר במבנה חדש ומודרני הכולל חניון תת קרקעי.

מסת הבינוי המוצעת הינה חריגה ביחס למרקם הקיים בגובה ובאורך . לאור זאת, יש לפרק את מסת הבינוי לאורך החזית כלפי רח' רחל אמנו ע"י יצירת נסיגה חלקית של הבינוי בעומק של כ-3 מ' במרכז הבניין ובאמצעות שימוש בחומרים שונים כדי להקטין את המסה והרציפות לכיוון הרחוב.

מאחר ומדובר על שכונת גנים, יש לשמר עד כמה שניתן על עצים בתחום החלקה. יש לבחון מיקום של עצים משמעותיים בחלקה בהיקף החלקה ולצמצם נקודתית את החניון כדי לשמור עליהם בנוסף יש להציע אדמה גננית בעומק 1.5 מ' מעל לחניון בנקודות בהם יוצע לטעת עצים חדשים יש להטמיע בתשריט מצב מוצע ובמפלס פיתוח בנספח הבינוי סקר עצים בהתאם.

יש לקבוע הוראות לשימור עמוד אבן בקו מגרש דרום מערבי לרחוב רחל אמנו המהווה שריד למבנה מגורים מנדטורי שהיה מצוי בתחום החלקה ונהרס בתקופת מלחמת העצמאות. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר פירוק העמוד. תנאי לתחילת עבודות יש לבצע הגנות על העמוד. יש לסמן את העמוד לשימור בסגול בתשריט ובנספח בינוי ולוודא התחברות לפיתוח בתכנון המוצע.

מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך.

על פי תשריט מצב מאושר בפינת הרחובות רחל אימנו והל"ה ישנו שטח קטן לדרך שהתכנית שינתה לייעוד מגורים. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. לא ניתן לשנות ייעוד דרך למגורים.

בהערה לטבלה בסעיף 5 נכתב כי תותר תוספת עד 10% מיח"ד ללא שינוי בשטחים – סעיף זה אינו מקובל ויש להסירו, ניתן להציע במסגרת התכנית 88 יח"ד במקום 80.

לא יותר ניווד שטחים משטח שאינם למגורים לשטחי מגורים.

לא יותר ניווד שטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

על מנת לחבר את רחוב רחל אמנו וגן לינדסי (השצ"פ בחזית אחורית – פונה לחזית רחוב כובשי קטמון), נדרשת בחינה של יצירת מעבר ציבורי ברוחב של כ-3 מ' בחלק הדרום מזרחי של התכנית.

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון נדרשת הפרשה לצרכי ציבור עבור כיתת גן

130 מ"ר + חצר 175 מ"ר. בתיאום מול מח' תכנון מבני ציבור נדרשת בחינה של מיקום הגן כלפי גן לינדסי.

הפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף. בהתאמה יצטרפו להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר.

תנועה וחנייה :

פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע ובהתאם לתקן. לא תותר הפחתה בתקן החניה מאחר ותחום התכנית לא נמצא בקרבת הרק"ל.

נדרשת בחינה מול תושי"ה את נושא הרחבת זכות הדרך של הרחובות הקיימים כדי לתת חתך רחוב מקובל ומדרכה של 2 מטר – בהתאם לתיאום יש לסמן את ההרחבה בשטריט בייעוד של הרחבת דרך.

כללי :

התכנית תערך כאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, בתאום עם אגף נכסים ומחלקת היטלי השבחה כתנאי להפקדה.

השטחים הציבוריים (קרקע + שטח בנוי) יירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים.

גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.

לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרחוב .

יש לתאם את פתרון פינוי האשפה ועם אגף תברואה ולהוסיף הוראות בהתאם.

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 ויצילו את שילובם בתכנון הבניין.

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

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר

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

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף ל-7 שנים מיום אישור התכנית. ולשנות את סעיף 7.2 בהתאם, זהו סעיף זמן משוער למימוש ולא סעיף פקיעת תוקף.

יש לקבוע בסעיף שלביות הביצוע כי הבינוי יהא בהינף אחד.

ייקבע בהוראות התכנית הוראות פיתוח גדרות גובה מרבי וחומרי גמר עפ"י הוראות תכנית האב.

יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה

תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חוות דעת : מידע (בהתאם לתיקונים הנדרשים) צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, איכות סביבה, תברואה, חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע מדרכות וכבישים, , תושי"ה תנועה וחנייה, שפ"ע גננות עצים, המחלקה לעבודה קהילתית.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים 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.

הערות טכניות

הוראות התכנית

יש להוסיף בדברי הסבר לתכנית, כמה יח"ד קיימות ומוצעות להריסה.

בסעיף 3.2, חסרה טבלה המתייחסת למצב המאושר.

חסר סעיף המתייחס להיטל השבחה, יש להוסיף סעיף סטנדרטי המתייחס להיטל השבחה.

יש להטמיע סעיף להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי :

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

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

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

יש לערוך את תכנית זאת כתכנית לאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

תשריט מצב מוצע : יש להטמיע סקר עצים, על פי סימוני מבא"ת לשימור / העתקה / עקירה.

נספח בינוי :

יש להשלים בתיאור החתכים והחזיתות סימון קו קרקע קיים, להבהיר שינויים במפלס הפיתוח במגרש וביחס למגרשים נסמוכים.
32. יש להוסיף התייחסות בתכנית ההעמדה בנספח בינוי בנין קיים מבוקש להריסה בצהוב.

בהתאם לחוות דעת מחלקת מידע :

יש להוסיף לתקנון :

רישום, איחוד וחלוקה :

תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון

והבניה, תשכ"ה-1965. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. היות והחלקות המדוברות רשומות כבית משותף ללא צירוף הוראות פרק ג' לתקנון לא יתאפשר רישום התצ"ר בהמשך ההליך. תנאים למתן היתר בניה : תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בגוש 30007 קיימת מפת גוש, מבדיקה שנעשתה גבולות ושטח החלקות במפת המדידה תואמים למפת הגוש ולשטח הרישום בנסח טאבו שצורף. יש צורך בתיקון התקנון לפי הרישום לעיל והשלמת מפת מדידה המצורפת בקובץ dwfx החתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך להשלמת חו"ד סופית. רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים תתקבל חו"ד סופית.	
החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית, ומציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : בינוי : 1. הוועדה בחנה את התכנית המוצעת בהתייחס לחלופות בינוי בהתאם לתמ"א 38 ומצאה כי החריגה ממדיניות תכנית האב למושבות הינה מקובלת בהתייחס לתוצר התכנוני הכולל מבנה חדש, חניון תת קרקעי וכן מענה לצרכי ציבור. כן תציין הוועדה כי תוספת הבינוי מעבר	

למדיניות מוצעת בנסיגה כך שמופע הבינוי כלפי רחוב רחל אמנו תואם את נפחי הבינוי לפי

תכנית האב.

2. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון והמלצת הוועדה המקומית, תיקבע בתכנית

הפרשה מבונה במגרש המגורים עבור גן ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר כל כיתה וחצר בגודל

175 מ"ר. ההפרשה המבונה תמוקם בקומת הקרקע של הבינוי כלפי גן לינדסי (העגבניה)

בתיאום לשכת התכנון.

3. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת

הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.

4. ייקבעו הוראות שלביות ביצוע אשר יבטיחו את מימוש הצרכים הציבוריים בתכנית בתיאום

עם לשכת התכנון.

5. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור

המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד. על מנת לאזן

את תמהיל יח"ד תותר תוספת של עד 10% למספר יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבניה והקומות.

6. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת

הערותיו במסמכי התכנית.

7. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה

זו בהתאם להנחיות היועצת הסביבה של לשכת התכנון, והטמעת הערות יועצת הסביבה

במסמכי התכנית.

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת החלטת וועדת שימור לעניין העמוד לשימור.

9. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים

להפרשה מבונה. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי

לא יותר ניווד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

כללי :

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת התכנית ככוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

ועריכת טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות

המתוקנות אשר יאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת

התכנית.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת

תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות סביבתיות,

בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון,

לרבות בהיבטים אשר יפורטו להלן :

1.11. גבול התכנית יעודכן כך שלא יכלול שטח ביעוד דרך בפינת הרחובות רחל אמנו והל"ה.

2.11. יש לסמן את העצים לשימור בתשריט ובנספח הבינוי וכן להציג רדיוסים לשימור העצים.

3.11. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון וכן שתילת עצים

בוגרים מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.

4.11. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה וכי תנאי בהליך

הרישוי יהיה אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת עמידה בתקן.

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

6.11. יקבע בהוראות כי חדרי השנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.	
7.11. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של החצרות הפונות לרחוב לדירות הגן	
בקומת הקרקע.	
2. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי	
תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום	
פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי	
הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי	
התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.	
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה,	
אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב	
שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.	
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות	
בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר	
של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
15. בהתאם לסעיף 86ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה	
למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית :

הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה מגורים חדש במתווה של פינוי בינוי.
הבניין הקיים כולל 35 יחידות דיור והתכנית מציעה 80 יח"ד - מכפיל של 2.28 ביחידות דיור
התכנית מציעה גן ילדים במפלס 1 -

עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים 1 לאזור מגורים ד'.
2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
3. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מס יח"ד ושלבי ביצוע.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית חלקית.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת הוראות שימור.
9. קביעת הוראות בדבר הפרשה למבנה ציבור.
10. קביעת עצים לשימור.
11. קביעת תנאים להליך הרישוי.
12. קביעת תנאים לתעודת גמר.
13. קביעת הוראות "בנייה ירוקה".

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 15/03/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 14/05/2024.

לתוכנית הוגשו 64 התנגדויות:

התנגדות מספר 1-63:

מאת 76 תושבים המתגוררים בסמוך לתכנית: יעל אשכנזי, אביה צור פרבר, יערה צור מרכוס, דביר צור, שונית דגני, גיק קורקוס, מיכל קורקוס, איילת לורר, יותם פלטיאל, אביצור הלל, מרים אביצור, סוזן פונד, יהודית הד, אסתר שרמן, יהושע דגני, ברנדה דרור, ישעיה פרור, מאירה, רוזנצויג, דוד אריה רוזנצויג, מרגת כהן, מנחם פולק, ישעיהו פורסטנברג, רונית שושני, ועוד.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית סותרת את תכנית האב למושבות וחורגת ממספר הקומות המותר, כמו כן מוגדר המגרש כעיבוי מרקם קיים ולא כמתחם להתחדשות עירונית, כמו כן המתחם נמצא לפי רחוב רחל אימנו בטור א' בטבלת הזכויות ולכן ניתן לבנות עד 5 קומות לפי טור זה. ומבנים סמוכים נמוכים יותר מהמבנה המוצע בתכנית.
2. התכנית מציעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, תכנית האב אוסרת על איחוד וחלוקה באזורי עיבוי מרקם קיים.
3. התכנית איננה מציגה את קווי הבניין ולא ניתן להעריך אם עומדת בתנאי תכנית האב.
4. התכנית אינה מציגה תכנית בינוי ולא ניתן להעריך האם נותר 60% שטחים מחללים.
5. מסמכי התכנית לא מציינים במפורש את גובה הגדרות ומפלסי הפיתוח, ניתן להעריך לפי חזית כי גובה גדר ברחוב רחל אימנו מוצעת בגובה קומה.
6. קביעת הכניסה קובעת- לפרויקט ישנם 3 כניסות לפי מסמכי התכנית, נקבע במסמכי התכנית כי הכניסה הקובעת תהיה מרחוב הל"ה. הפרויקט עתיד להיות מכניסה זו בחריגה מתכנית האב כולל קומות בנסיגה ב- 3 קומות, וסה"כ 9 קומות שהם 11 קומות מרחוב רחל אמנו. הטענה של ועדת המשנה הנקודתית מ2.7.23 "תציין הועדה כי תוספת הבינוי מעבר למדיניות מוצעת בנסיגה כל שמופע הבינוי כלפי רחוב רחל אימנו תואם את נפחי הבינוי לפי תכנית האב" אינה נכונה.

קביעת הכניסה הקובעת מרחוב הל"ה מאפשרת חריגות נוספות. הכניסה מרחוב רחל אימנו היא הכניסה הקובעת לבניין לפי כל הפרמטרים. זאת לפי סעיף 1 לתקנות התכנון והבנייה. (ישנן מספר דוגמאות לפסיקות משפטיות בנושא).

7. היעדר התייחסות תשתיות –

- א. באזור זה קיימים מס' פרויקטים בשלבים שונים של התחדשות עירונית שיוסיפו לרחוב רחל אמנו מאות רכבים זאת ללא דרכים חלופיות דבר המייצר עומס על תשתיות כבישים פנימיים ושקטים בשכונה וזאת תשפיע לרעה על איכות האוויר והרעש באזור.
- ב. אין מסמך בתכניות המתייחס לפרויקטים הסמוכים ולתכנית סלילת הרכבת הקלה בעמק רפאים שתוביל תנועה לרחובות סמוכים ויוסף עומס של ההורים שייקחו את ילדיהם לגן החדש המתוכנן לקום בפרויקט.
- ג. ביחס לתנועה הועדה בהחלטתה קבעה כי תנאי להפקדה יהיה התיאום עם יועץ התנועה של הועדה והטמעת הערותיו, לא קיים מסמך הערות במסמכים המפורסמים של אישור יועץ התנועה לתכנית המוצעת.
- ד. הכניסה והיציאה של החניון התת"ק יהיה מרחוב רחל אמנו בצידו הצר והחד סיטרי. דבר שיגרום לעומס ברחוב.

8. מוצג דו"ח שמאי חלקי ומטעה -

- א. הדו"ח מציין מפורשות כי הוא אינו מניח ולפיכך אינו סופר את שווי דירות הגן ודירות הגג שההכנסות הצפויות מהן גדולות משמעותית מההכנסות של הדירות מהסוגים שנלקחו בחשבון. ואף על פי כן השומה המוערכת ב-18.82%, רווח יזמי הגדול ב-3% מהרווח המינימלי לפי תקן 2, מדובר על קרוב ל-20% מכלל הדירות שלא נכללו בדו"ח זה.
- ב. יתכן כי לו היתה נעשית בחינה שומה בגין 6 קומות בהתאם לתכנית האב, היתה מתקבלת תמונה בהירה בשאלה האם נדרשת החרגת קומות מתכנית האב לצורך עמידה בתנאי הרווח.
- ג. כמו כן הדו"ח מציג מחירי דירות מהשנים 2018-2022 מדד הנתונים שלא יכול לשמש בסיס לחישוב רווחי נדל"ן בשנת 2024. שומה של 40,000 ₪ למ' גם לו היתה ריאלית, אינה לוקחת בחשבון דירות גג וגן.
- ד. דוח זה אינו לוקח בחשבון את החלטת ועדת המשנה הנקודתית להקצאת 20% מהדירות לדירות עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.
- ה. הדוח מתייחס למס' קומות שונה ממה שמוצע בפועל ועל כן דו"ח זה אינו מראה את הרווח היזמי הצפוי לזים.

9. מיקום גן הילדים - בניגוד לדרישת מהנדס העיר הפרויקט אינו מספק גישה לגן לינדסי ולכיתת הגן אין גישה נפרדת מהרחוב. מהגן אין גישה לגן לינדסי.
10. הגן לא יהנה משפע שמש מהיותו כלוא למעט הקצה החצר. מיקום הגן בסמוך לעץ לשימור בעייתי ולא בהכרח ישמר את העץ.
11. עצים - כריתה של 42 עצים מתוך 47 עצים קיימים תפגע באיכות החיים ובטבע בצל ובידוד מרעש ולא ישפר את המרחב הציבורי. העצים שמשסומנים לשימור לא ישרדו בשל קרבתם לבניין המוצע.
12. האלמנט דרך מוכרזת לטובת מגורים. בניגוד להחלטת ועדת המשנה הנקודתית שהגבול יעודכן כלך שלא יכלול שטח ביעוד דרך בפינת הרחובות רחל אמנו והל"ה, הגבול לא עודכן והבניין עצמו מתוכנן להבנות על הדרך האמורה.

התנגדות מספר 64 :

מאת אדרי' רונית לומברוזו יו"ר הפורום האורבני ואדרי' אליאס מסינס מתכן אורבני, בשם מינהל קהילתי גינות העיר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מתעלמת ממדיניות השכונה וחורגת ופוגעת בצביון השכונה ההיסטורי. חריגות אלו עלולות לייצר תקדים מסוכן לחריגות עתידיות בשכונה. המנהל מתנגד למס' הקומות המוצע ומבקש לצמצם את גובה הבינוי ותכנית הבינוי.
2. מסמכי התכנית לקויים ומטעים את הציבור. מבקשים לתקן הסבר על התכנית בהוראות התכנית והצגת מספר הקומות הנכון, גובה הבינוי, מפלסי הכניסות ואחוזי הבנייה
3. התכנית מציעה דו"ח שמאי חלקי ומסתירה רווח יזמי חסר פרופורציה על חשבון הכלל. מכפיל 2.28 יש לבחון את התכנית לפי תקן 21, גם לגבי דירות גן וגם שאינן נכללות בדו"ח.
4. המינהל מתנגד להגדלת מס' יח"ד ובוודאי ללא היערכות מתאימה וחניות.

5. המנהל מתנגד לחוסר התחשבות בצעים בתכנון המוצע ומבקש לצמצם את התכנית ע"מ לשמר את העצים ככל הניתן.
6. המנהל מתנגד למיקום גן הילדים בקומת המרתף המחייב הורים להכנס לבניין מגורים ולרדת במעלית הבניין ע"מ להגיע לגן. מבקשים למקם את הגן במפלס הקרקע.
7. המנהל מתנגד לגובה הגדרות המוצע וליצירת חומות אבן כלפי הרחוב ולאור המדרכה הצרה.
8. המנהל מתנגד למצב התנועתי המוצע ומבקש סקר תנועה מתכלל כמציג את המצב העתידי בשעות הבוקר כאשר הורים יורידו ילדים לגן המוצע ולהציג גם את התנועה ברחוב ה"ה לאחר מעקפי תנועה ותחב"צ מרחוב עמק רפאים במסגרת עבודות הרק"ל.
9. המנהל מבקש מעורך התכנית לתכנן מעבר נגיש ומזמין לייצירת קישוריות בשכונה וגישה נוחה לשצ"פ גן העגבנייה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר למתן תוקף את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית מציגה דו"ח שמאי חלקי ומסתירה רווח יזמי חסר פרופורציה על חשבון הכלל: נדרשת בחינה של הדוח השמאי מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית בהתייחס לטענות כנד הדוח וחשובים שלא נלקחו בחשבון.
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס למיקום גן הילדים והגישה אליו: הגישה המוצעת לגן הילדים כפי שמוצע בתכנית אינו מיטבית, בכדי להגיע אליו יש להיכנס למבנה מגורים ולרדת קומה. יש לייצר כניסה נפרדת נוספת אשר תציע כניסה לגן הילדים דרך השצ"פ הסמוך ממזרח- גן העגבנייה. חצר הגן תפנה לשצ"פ זה. בתיאום עם אגף תושבי"ה, יש לתכנן ברח' כובשי קטמון פתרונות הורדה והעלאה כתנאי למתן היתר בנייה.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה לתכנון מעבר נגיש ומזמין ליצירת קישוריות בשכונה וגישה נוחה לשצ"פ גן העגבנייה: מאחר ומדובר במעבר אשר ישפר את הנגישות של השכונה לגן העגבנייה, יש לתכנן את קומת 1- באופן שיאפשר את קיום המעבר בחלק המזרחי של התכנית.
4. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי מסמכי התכנית לקויים ומטעים את הציבור מבקשים לתקן הסבר על התכנית בהוראות התכנית והצגת מספר הקומות הנכון, גובה הבינוי, מפלסי הכניסות ואחוזי הבנייה: נספח הבינוי מציג היתכנות של הבינוי המוצע כאשר מדובר על נספח שאינו מחייב. הבינוי הסופי ייקבע בשלב היתר הבנייה. יחד עם זאת, יש לחדד את דברי ההסבר לתכנית בהתאם לעקרונות הבינוי המוצעים בתכנית.
5. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית אינה מציגה תכנית בינוי ולא ניתן להעריך האם נותר 60% שטחים מחלחלים: תכנית התת קרקעית תיקבע לעד 80% וזאת על מנת לאפשר חלול ונטיעות עצים בוגרים – יש לעדכן בהתאם את מסמכי התכנית.
6. לדחות את הטענות ביחס לכניסה הקובעת וגובה הבינוי ומס' הקומות הנגזרות מכך: גובה הבינוי המוצע בתכנית הוא בין 6 ל 8 קומות לחזית רחוב רחל אימנו ו 9 קומות בנקודה אחת לחזית הצפונית – הבניין מנצל בצורה מיטבית את הטופוגרפיה הקיימת בבינוי המוצע ולכן אין חישבות למיקום קביעת מפלס הכניסה הקובעת, יש לקבוע כי גובה כל אגף הוא מחייב וסטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.
7. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענות כי מוצעת כריתת עצים גדולה בתכנית: בשלב הרישוי, יש לצמצם ככל הניתן את כריתת העצים בתכנית. בנוסף, יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת של 10 עצים בוגרים לפחות.
8. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין נושא הגדרות המוצעות בתכנית: הגדרות יוצעו בגובה של עד 1.2 מ', מלבד החזית המסחרית כלפי רח' ה"ה. יש להימנע מיצירת קירות תמך. יחד עם זאת, ככל שיידרשו, קירות התמך יוצעו עד גובה 3 מ' בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
9. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות בדבר הסתירה לתכנית האב למושבות: הבינוי המוצע נבחן ונמצא ראוי ע"י וועדות התכנון. בכל הנוגע לתכנית האב, מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה שיכון ובחלופה של קידום תמ"א 38 למבנה הנ"ל היה מתקבל גובה בינוי של 6 קומות ללא מתן פתרון חנייה מלא, ניתן

לאפשר את קידום התכנית בהתאם לבינוי המוצע, זאת מכיוון שמדובר במבנה חדש ומודרני הכולל חניון תת קרקעי והפרשה מבונה לטובת הציבור.

10. **לדחות את ההתנגדות בעניין הסעיף המאפשר תוספת יח"ד מעבר למוצע בטבלה שבסעיף 5 :** על מנת לאזן ולגוון את תמהיל יח"ד נקבע כי תותר תוספת של עד 10% למספר יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבניה והקומות.

11. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, תכנית האב אוסרת על איחוד וחלוקה באזורי עיבוי מרקם קיים :** הבניין הקיים בפועל יושב על שתי חלקות שאוחדו למגרש אחד. על כן, נדרש להציע איחוד וחלוקה נושא טכני ולא מהתוי ולכן לא עומד בסתירה למדיניות.

12. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית איננה מציגה את קווי הבניין ולא ניתן להעריך אם עומדת בתנאי תכנית האב :** קווי הבניין מוצגים בתשריט המוצע, ועונים לדרישות תכנית האב.

13. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענות בנושא התנועה והחנייה :** התכנית נבחנה ע"י אגף תושי"ה ואושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית. במסגרת התכנית מוצעות פתרונות חנייה בתחום החניון התת קרקעי. נושא התנועה ייבחן בשלב היתר הבנייה ופתרונות יינתנו בהתאם לצורך.

14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא שינוי ייעוד מדרך למגורים :** לפי בדיקה התכנית בגרסת התכנון המופקדת אינה מציעה שינוי ייעוד מדרך למגורים.

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

נושאים נוספים :

16. מרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי הבניין, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1163773
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	קצנלבון זאב
עורך התכנית :	גדרון עמוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	23/07/2024
כתובת	בלפור 16 , טלביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	72	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 15 תשריט 6

התכנית מציעה חיזוק מבנה לשימור, הרחבת ותוספת מרפסות ותוספת קומה וחצי לשם הרחבת יח"ד קיימת, להלן :

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספת קומה ושטחים וכן הרחבת ותוספת מרפסות.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1548 מ"ר, מתוכם 1227 מ"ר עיקרי ו – 218 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 130 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
4. תוספת קומה וחצי על 4 קיימות. חתך 5 קומות לחזית בלפור ו 6 קומות לחזית אחורית.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בניה לצורך מעטפת חדשה לבניין בדוגמת החזיתות הקיימות.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים	6	922.77	100	157% בניה מרבים
תיאור המצב הקיים				
מבנה בעל 4.5 קומות. כאשר 4 קומות בנויות וקומה נוספת חלקית נבנית כיום בפועל במפלס גג. תוספת הנראית בחריגת בניה מההיתר מאושר. 5 יח"ד מאושרות. כמו כן, בחלקו האחורי של המגרש ממוקם מבנה נוסף בעל קומה אחת בן יח"ד אחת מאושרת. סה"כ 6 יח"ד מאושרות בחלקה.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 3145 משנת 1984 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 2. 120% בניה מרבים, בינוי עד 3 קומות. תכנית 3137 משנת 1989 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 2 מיוחד. התכנית פירטה הנחיות לחלל גג רעפים, כמו כן המבנה סומן כבנין אופייני (הוכנס לרשימת שימור). הוגשו תכניות 970855, 775742, 620088 לטובת תוספת קומה והרחבות, התכניות לא קודמו ונסגרו. הוגשה בקשה לתמ"א 38/1 אך לא קודמה.				
היתרים: במהלך השנים הוגשו מספר בקשות להיתר בנייה לטובת הריסת דירה ובניית דירה חדשה, הרחבות יח"ד קיימות ותוספת חנייה ומעלית. חלק מהבקשות אושרו וחלקן לא קודמו או נדחו. ההיתר האחרון 1991/0255.07 שאושר וכרגע בביצוע בפועל, אישר תוספת קומת מגורים חדשה מעל ה 3 הקיימות ושינויים בחללים פנימיים. תוספת פיר מדרגות לגישה למפלס גג ומרפסות.				

1991/0211.00	בלפור 16	17/03/1991	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	נדונה בוועדת המשנה
1991/0255.00	בלפור 16	08/04/1991	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	נדונה בוועדת המשנה
1991/0255.01	בלפור 16	14/08/1991	תוספת בניה לדירות	הבקשה נסגרה
1991/0255.02	בלפור 16	04/07/1993	תוכנית שינויים	התקבל תיק וורד / מסמכים חתומים
1991/0255.03	בלפור 16	24/05/1998	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	הופק-הוצא היתר בניה
1991/0255.04	בלפור 16	23/11/2003	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	שולמה מקדמה
1991/0255.05	בלפור 16	16/12/2004	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	הופק-הוצא היתר בניה
1991/0255.06	בלפור 16	20/05/2008	בניית מרפסת	הופק-הוצא היתר בניה
1991/0255.07	בלפור 16	21/06/2012	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים	הופק-הוצא היתר בניה

עבירות בניה :

תיק פיקוח 2024/3393.00 חריגות בנייה בחללים פנימיים וחריגות בקומה רביעית.
חריגת בנייה בתוספת בנייה במפלס גג, חריגה מהיתר מאושר 1991/0255.07

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

החלקה ממוקמת במתחם לשימור שכונת טלביה. בתחום החלקה הוקם בשנות השלושים בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף. הבנין נבנה עפ"י עקרונות שכונת גנים במרכז החלקה מוקף גינה, מבנה בסגנון אקלקטי-מקומי באבן עשיר בפרטי בניה ייחודיים לתקופתו - חזית ראשית תוכננה בשני מישורים, כאשר בחלק הקדמי מרפסת הפונה לרחוב. במרכז החזית תוכננה כניסה לדירה בקומת הקרקע. תכנית הפנים לא נשמרה וסביר שתוכננה עפ"י חלל מרכזי. בחזית הצד הצפונית אלמנט בליטה חצי-עגול ממישור החזית, וכן תוכננה מרפסת אחורית לחצר. חדר מדרגות מחזית הצד הוביל לקומה ראשונה שנבנתה בקונטור קומת הקרקע. בשלב בניה מאוחר בשנת 2000 נבנתה תוספת קומה שלישית וכן נהרסה ונבנה מחדש חדר המדרגות ותוספת מעלית חיצונית. קומה רביעית לא השולמה והעבודות נעצרו עפ"י סיכום הערכת האתר בתיק תיעוד הבית הינו בעל ערך היסטורי, אדריכלי ואורבני ראוי לשימור.

הבנין מסומן כ'בנין אופייני' עליו חלות הוראות השימור בסעיף 14. לא תותר הריסת בנין אופייני. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים.. כל תוספת בניה תבוצע בסגנון ומרכיבים הזהים לבנין הקיים; גדר קדמית סומנה כ'גדר ושערים לשימור' עליה חלות הוראות השימור בסעיף 15

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

טז. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000 – אזור מגורים לשימור עפ"י תכנית מפורטת.
יז. תקן חנייה עירוני – גבוה.

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

תואם

התאמת התכנית לתכנית 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	ל"ר	ל"ר	מאחר ובמסגרת התכנית מוצעת הרחבת יח"ד אין דרישה פרוגרמטית.
מבני ציבור	ל"ר	ל"ר	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

לא התקבל	התובע העירוני
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1163773 – רח' בלפור 16, רחביה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות בניה ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד שנקבע בתכנית 3137 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 72 בגוש 30026, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30026 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 72. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : הרחבת דיור, תוספת יח"ד, ממ"דים, תוספת קומה ושטחים התייחסות למבנים ואתרים לשימור : עיר היסטורית רשימת השימור העירונית אתר מאושר תכנית מתאר 3137 הבנין מסומן כ'בנין אופייני' עליו חלות הוראות השימור בסעיף 14. לא תותר הריסת בנין אופייני. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים.. כל תוספת בניה תבוצע בסגנון ומרכיבים הזחים לבנין הקיים ; גדר קדמית סומנה כיגדר ושערים לשימור' עליה חלות הוראות השימור בסעיף 15 תיאור מצב קיים : החלקה ממוקמת במתחם לשימור שכונת טלביה. בתחום החלקה הוקם בשנות השלושים בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף. הבנין נבנה עפ"י עקרונות שכונת גנים במרכז החלקה מוקף גינה, מבנה בסגנון אקלקטי-מקומי באבן עשיר בפרטי בניה ייחודיים לתקופתו - חזית ראשית תוכננה בשני מישורים, כאשר בחלק הקדמי מרפסת הפונה לרחוב. במרכז החזית תוכננה כניסה לדירה בקומת הקרקע. תכנית הפנים לא נשמרה וסביר שתוכננה עפ"י חלל מרכזי. בחזית הצד הצפונית אלמנט בליטה חצי-עגול ממישור החזית, וכן תוכננה מרפסת אחורית לחצר. חדר מדרגות מחזית הצד הוביל לקומה ראשונה שנבנתה בקונטור קומת הקרקע. בשלב בניה מאוחר בשנת 2000 נבנתה תוספת קומה שלישית וכן נהרסה ונבנה מחדש חדר המדרגות ותוספת מעלית חיצונית. קומה רביעית לא השולמה והעבודות נעצרו עפ"י סיכום הערכת האתר בתיק תיעוד הבית הינו בעל ערך היסטורי, אדריכלי ואורבני ראוי לשימור. תכניות מאושרות : תכנית מתאר 3137 בתוקף מתאריך 15/10/1989 יעוד מגורים 2 מיוחד 4 קומות מעל קומת מרתף, קירוי גג רעפים. קו בנין קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ'. היתרים מאושרים : היתרים לתוספת בניה ומעלית 1991/255.03,05,06,07 מכח תכנית מתאר 3137. תיאור חריגות בניה בהליך פיקוח תיק 1991/255.07	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

1. בתאריך 21/12/2014 נתנה הועדה לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי ירושלים (להלן - "הועדה") לנאשם היתר מס' 107950 לתוספת בניה/הרחבה לבנין קיים בנכס הנמצא בירושלים בכתובת: בלפור 16, רחביה גוש 30026 חלקה 72 קורדינטות 631047: 220624, כמסומן בתרשים סביבה הרצ"ב בצבע אדום) להלן - "הנכס". 2. הנאשם ביצע את העבודות שלהלן בין 21/12/2014 לבין, 12/07/2018 או בסמוך לכך, בניגוד לתנאי ההיתר הנ"ל וללא היתר, דהיינו: בקומה רביעית:

1. לא בנו את המדרגות הפנימיות כמסומן בתרשים בצבע צהוב מקווקו
2. לא בנו את התקרה כמתוכנן כמסומן בחתך ב/ב ובצבע צהוב
3. בנו את התקרה גבוהה יותר מהמתוכנן ב כ- 0.9 מ' כמסומן בחתך ב/ב ובצבע כחול.
4. בקומה גג: בנו קיר בטון כמסומן בתרשים במספרים 1-2-3-4-5 ובצבע כחול -
5. בנו עמודים כמסומן בתרשים באות ע1, ע2, ע3 ובצבע כחול
6. בנו גג בטון מעל קירות ועמודי הבטון כמסומן בתרשים במספרים 1-2-3-4-5-6-1 ובצבע אדום מקווקו
7. על ידי שלשת הפעולות הנ"ל (סעיף 3,4,5) בנו תוספת בניה בשטח של כ- 39 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 1-2-3-4-5-6-1 ובצבע אדום מקווקו.
8. יצקו תקרת בטון מעל מרפסת פתוחה בשטח של כ- 11 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 7-8-9-10-7 ובצבע אדום מקווקו.
9. פג תוקף ההיתר שהתקבל בתאריך 21/12/2014 ועברו יותר משלש שנים מיום הפקתו.

לפי ביקור במקום מהחודש שעבר, לאחר שטענו כי בצעו הריסות, נמצא כי "בביקור במקום עם ראמי ובנוכחות משה אייזנברג, בעקבות בקשה של הלשכה המשפטית לבדיקת מצב בניה, ראינו כי הסירו את המדרגות בין קומה רביעית לקומת הגג ויצקו את התקרה במקום של גרם המדרגות, הרסו ריצפה לגרם המדרגות החדש בשטח של 15 מ"ר. התוספת של הגג(מעל הפתח לגרם המדרגות החדש) נותרה ללא שינוי בשטח של כ- 30 מ"ר. הפיגומים ושרוול הפסולת נישארו גם הם.

תיאור מצב מוצע: 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ב' 2. קביעת בינוי עבור תוספת קומה ושטחים וכן הרחבת ותוספות מרפסות 3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1557.06 מ"ר 4. הגדלת מספק הקומות מ 4 ל 5 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית 6. קביעת תנאים למתן היתר בניה 7. קביעת הוראות בניה לצורת מעטפת חדשה לבנין בדוגמת החזיתות הקיימות

מדיניות: עיר היסטורית - בהתאמה למצב הקיים בסביבה הקרובה.

התכנית טרם עמדה בתנאי סף. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות_8, מספר גירסת תשריט_4, נספח בינוי מתאריך 03/12/23, תיק תיעוד מקדים (לידיז'ינסקי, 2015)

וועדת שימור:

הבקשה שובצה לדיון טרם עמידה בתנאי סף לבקשת יו"ר ועדת השימור. המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 109: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

1. בתכנית בסמכות ועדה מקומית מתוקף סעיף 62 א' (13) לא ניתן לשנות הוראות שימור בתכנית 3137 שאישרה הועדה המחוזית. יש להטמיע בתכנית התייחסות להוראות שימור בתכנית תקפה.

אין לאשר חיזוק חיצוני בחזיתות בנין לשימור המהווה שינוי בצורתו החיצונית של 'בנין אופייני'.

יש להציג חלופה הנדסיות שימוריות חיזוק הנדסי פנימי פנימי שאינו מהווה שינוי בצורתו החיצונית של הבנין לשימור. ניתן לבחון חלופה של עמודים חיצוניים - היה וייחצבו במישור הקירות של חזיתות הבנין לשימור ויחופו מחדש באבן המקורית - כפי שנכתב בחו"ד ראשונית של מחלקת השימור בתאריך 30/04/23, 12/07/23 ובכפוף לחו"ד מפורטת של מהנדס בעל ניסיון בשימור מבנים.

2. תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית, ערוכה על ידי מהנדס בנין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת המבוקשת ע"ג קונסטרוקציה שאינה מהווה שינוי בצורתו החיצונית של בנין אופייני לשימור.

3. יש לעדכן מסמך רקע תיק תיעוד מקדים בהתאם לטופס הנחיות ש-3, לרבות תיאור אדריכלי מצב מקורי משוער, התייחסות למצב הבינוי הנוכחי 2023 הקומות העליונות, התייחסות לשלבי הבניה מבנה עזר בפינה הצפון מערבית אחורית של החלקה; וכן יש לצרף למסמכי התכנית סקר עצים.

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

1. בתכנית בסמכות ועדה מקומית מתוקף סעיף 62 א' (13) לא ניתן לשנות הוראות שימור בתכנית 3137 שאישרה הוועדה המחוזית. יש להטמיע בתכנית התייחסות להוראות שימור בתכנית תקפה.

ככל שתוגש התכנית בסמכות מחוזית.

מקובל פתרון החיזוק אשר הוצג במעמד הדיון בוועדת השימור הכולל חיזוק חיצוני חזיתות הצד והאחורית ללא חיזוק בחזית הפונה לרחוב. בחזית צפונית יש לצמצם חיזוק חיצוני עד לחלון צפוני שני מהרחוב.

אופי האבן ועיבודה בתיאום המחלקה לשימור.

המדרגות בחזית האחורית צפונית מערבית, מעקות אופייניים, סורגי החלונות, וריצופי האבן יסומנו לשימור.

2. תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית, ערוכה על ידי מהנדס בנין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת המבוקשת ע"ג קונסטרוקציה שאינה מהווה שינוי בצורתו החיצונית של בנין אופייני לשימור.

3. יש לעדכן מסמך רקע תיק תיעוד מקדים בהתאם לטופס הנחיות ש-3, לרבות תיאור אדריכלי מצב מקורי משוער, התייחסות למצב הבינוי הנוכחי 2023 הקומות העליונות, התייחסות לשלבי הבניה מבנה עזר בפינה הצפון מערבית אחורית של החלקה; וכן יש לצרף למסמכי התכנית סקר עצים. מסמכי התכנית אינם כוללים כיום אינפורמציה המאפשרת בחינה של נושא זה. הבקשה כוללת מתקן חניה תת קרקעי בסמוך לעצים בוגרים ואופייניים בחזית צפונית גובל עם רחוב) הוועדה מבקשת כי ככל ויקבע כי החניות עתידות לגרום לפגיעה בעצים אלו יש להיצמד לחניה עילית בלבד. (פטור מטעמי שימור בהתאם להוראות 3137 ותקן החניה העירוני) מתקני תשתית יהיו מוצנעים ולא על חזית רחוב בתיאום מחלקת השימור לעת מתן היתר.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

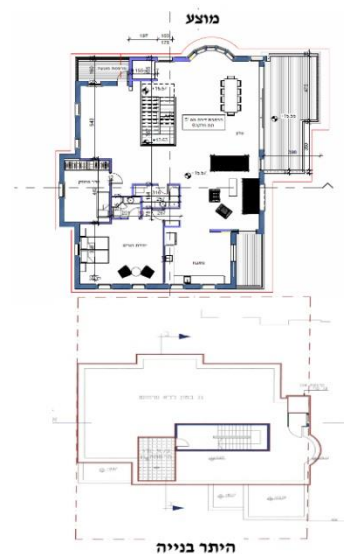
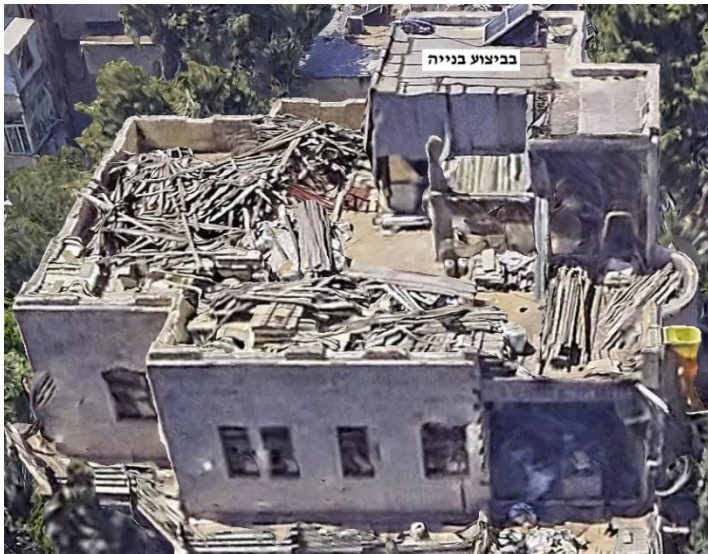
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חיזוק מבנה	בינוי בפועל בחריגה מהיתר בנייה מאושר וסימון החריגה כמוצעת בנספח בינוי	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	הנחייה לתוספת מכפילים ללא תוספת יח"ד חדשות	תשתיות ותחבורה:
	אין התייחסות וסימון ריבוי עצים בחלקה	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. המדיניות ברחוב היא 5 קומות ולכן יש לבטל את הקומה השישית החלקית המוצעת בחריגה מהמדיניות ברחוב.
2. הוועדה רואה בחומרה בנייה בפועל בחריגת בנייה במפלס קומת גג בניגוד למופיע בהיתר מאושר. בהתאם לכך, יש לסמן בנספח הבינוי, בינוי מאושר בהתאם להיתר בנייה 1991/0255.07. שטחים המוצעים ושטחים להכשרה יש לסמן בסימונים המקובלים. בדגש במפלס קומה ד' בנספח הבינוי, יש להראות את הבנוי בפועל כשטח להכשרה ויתרת השלמת הקומה החדשה כמוצעת.



3. שימור:

- א. אין לאשר חיזוק חיצוני בחזיתות בנין לשימור המהווה שינוי בצורתו החיצונית של 'בנין אופייני'.
- ב. יש להציג חלופה הנדסית שימורית לחיזוק הנדסי פנימי שאינו מהווה שינוי בצורתו החיצונית של הבנין לשימור. ניתן לבחון חלופה של עמודים חיצוניים - היה וייחצבו במישור הקירות של חזיתות הבנין לשימור ויחופו מחדש באבן המקורית - בכפוף לחו"ד מפורטת של מהנדס בעל ניסיון בשימור מבנים.
- ג. תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית, ערוכה על ידי מהנדס בנין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת המבוקשת ע"ג קונסטרוקציה שאינה מהווה שינוי בצורתו החיצונית של בנין אופייני לשימור.
- ד. היקף ואופי החיזוקים ייקבעו באופן סופי בשלב היתר הבנייה תוך עמידה בתקן.
- ה. אופי האבן ועיבודתה בתיאום המחלקה לשימור.
- ו. המדרגות בחזית האחורית צפונית מערבית, מעקות אופייניים, סורגי החלונות, וריצופי האבן יסומנו לשימור.
- ז. תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית, ערוכה על ידי מהנדס בנין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת המבוקשת ע"ג קונסטרוקציה שאינה מהווה שינוי בצורתו החיצונית של בנין אופייני לשימור.
- ח. יש לעדכן מסמך רקע תיק תיעוד מקדים בהתאם, לרבות תיאור אדריכלי מצב מקורי משוער, התייחסות למצב הבינוי הנוכחי 2023 הקומות העליונות, התייחסות לשלבויות הבניה מבנה עזר בפניה הצפון מערבית אחורית של החלקה.
4. התכנית מציעה הרחבות דיור בלבד. נספח הבינוי מציג בחזית צפונית מכפילים. יש לבטלם ולהסיר סעיף חנייה בהוראות התכנית המתיר תוספת חניות במכפילים. תוספת מכפילים עלולה לגרום לעקירת עצים בוגרים. יש להשאיר 2 מקומות חנייה עילים המאושרים במסגרת היתר הבנייה.
5. מפת המדידה בתשריט מציגה ריבוי עצים בחלקה. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להגיש סקר ולבחון

- חיזוק המבנה בקרבה לעצים. יש לסמן בתשריט סימוני מבא"ת בתאם למקובל.
6. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
7. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של 2 המבנים הקיימים בשטח החלקה 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 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 תכנית

דברי הסבר: יש לדייק ולפרט בסיפא: פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל: חצי קומה אחרונה הבנויה בפועל כיום בחריגת בנייה מהיתר מאושר.

סעיף 3.2 – יש לתקן במצב מאושר – אזור מגורים 2 מיוחד

סעיף 4.1.2 סעיף ב' – יש לתקן כי מדובר בהכשרת בינוי בפועל לטובת הרחבת יח"ד.

סעיף 4.1.2 סעיף ג' – יש להסיר ולבטל סעיף חנייה.

סעיף 4.1.2 סעיף ח' – יש לבטל סיפא שתותר שלביות ביצוע לתוספת הקומה (מדובר בהכשרה) בהינף אחד ותוספת המרפסות בהינף הנפרד.

טבלה 5:

הטבלה מציגה 103 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. באם מדובר במכפילים, יש לבטל. מעבר לכך התכנית לא מציע שטחים מתחת לכניסה הקובעת.

יש לציין 5 יח"ד בעמודת מס' יח"ד ולבטל סעיף קטן 1 בהערות.

סעיף 7 שלביות ביצוע: יש לתקן, הנתונים המופיעים לא רלוונטים.

יש להתנות שכל הבינוי המוכשר והמוצע ימומש בהינף אחד.

מימוש התכנית – עד 7 שנים מאישור התכנית.

תשריט מצב מוצע: יש לסמן עצים בסימוני מבא"ת שימור / העתקה / כריתה.

בינוי: יש להראות בינוי גובל בחתכים

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים	בוחן תכניות	2.9.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1217165
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אחוזת ירושלים בניה ויזמות בע"מ
עורך התכנית:	סטודיו 02a עומר בר עמית מנדלקרן אדריכלים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	06/05/2024
כתובת	תלפיות מזרח רחוב דב גרונר 5-13

גוש	חלקה	בשלמות
30204	16	כן
30204	17	כן
30204	18	כן
30204	25	כן
30204	26	כן

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

התכנית מציעה התחדשות עירונית פינוי-בינוי ברחוב דב גרונר: הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית הכוללים 123 יחידות דיור והקמת 3 מגדלי מגורים בני 35 קומות מעל חזית מסחרית ומעל חנייה תת"ק. כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 לשצ"פ וממגורים 1 למגורים ד'.
2. קביעת הוראות לבינוי בנייני מגורים בני 35 קומות.
3. קביעת 630 יח"ד חדשות, תוספת של 507 יח"ד על המאושר. (מכפיל של 5.12)
4. קביעת שטחי בנייה ל-113,888 מתוכם:
א. מגורים: 54,640 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-13,790 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת.
2,875 מ"ר עקרי מתחת לכניסה הקובעת ו-39,377 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
ב. מסחר ותעסוקה: 2,054 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
ג. מבנים ומוסדות ציבור: 1,152 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
6. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ומבני ציבור.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי
9. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.
10. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי.

11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
12. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
14. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
15. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
16. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
שטח מרבי ליח"ד ממוצעת- כ-103 מ"ר עיקרי לא כולל 12 מ"ר עבור ממ"ד. צפיפות-129 יח"ד 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 ד'	630	4878.13	54.85	74511 סה"כ מתוכם 2054 מ"ר למסחר ותעסוקה ו-1152 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור	1527% בנייה מרבי
שצ"פ		4015.94	45.15		
סה"כ		8894.06	100		
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים ישנם 5 מבנים בני 4-8 קומות בטופוגרפיה תלולה. 123 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1885 א משנת 1974 שיעדה את השטח למגורים 1 ושטח לחנייה פרטית למגורים אלו. תכנית 5/5/04 משנת 1984 ייעדה מגרשים אלו לבניית מגורים רבי קומות. תכנית 3894 משנת 1990 קובעת תנאים לתוספות בנייה.					
היתרים : לא רלוונטי מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה.					
עבירות בניה : לא רלוונטי.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יח. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני					

יט. תכנית שכונתית- שטח התכנית נמצא בתחום תכנית אב להתחדשות עירונית בשכונת תלפ"ז – טרם אושרה. במסגרת תכנית זו שטח התכנית נמצא בחלק המזרחי שטח מתחם י'. גובה הבינוי המומלץ בתכנית האב הינו בין 13 ל-15 קומות עם דירוגים בקומות העליונות.
כ. תקן חנייה עירוני- גבוה.

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

תואם - אזור פיתוח עירוני.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	תמ"א 42 הינה תכנית מתאר ארצית משולבת לתשתיות תחבורה יבשתית. יצוין כי התכנית נמצאת בשלבי אישור סופיים. מבדיקה עולה כי סימון קווי של אזור לרכיבה על אופניים עובר ברחוב דב גרונר.

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה הרחבת מטה בחוות דעת מדינות תכנון
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
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1217165 התחדשות עירונית ברח' דב גרונר. כללי התכנית מבקשת להרוס מבני מגורים קיימים ולבנות 3 מגדלים למגורים הכוללים מסחר ופרשות ציבוריות וכן להציע שטח לשצ"פ.

הערות המחלקה מתייחסות למונה הדפסה 1 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 5 הערות המחלקה לתכנית

יש לצמצם את קו הבניין תת"ק בהתאם למוצג בנספח הבינוי ובנספח התנועה. האפשרות המוצעת לבנייה בכל שטח הקו הכחול פוגעת בעצים הקיימים ללא הצדקה כמפורט בסעיף 4.

תנאי להפקדת התכנית

יש להגיש נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8

יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

יש להשלים את הבדיקה המיקרו-אקלימית המפורטת בסעיפים 5.1 ו-5.21

עצים

בתשריט ובסקר העצים מוצעים לכריתה עצים רבים - 166 עצים המהווים 61% מכלל העצים בשטח התכנית. באופן שמעבר לפגיעה הקשה בעצים ובתרומתם תושבים, אינה מוצדקת ואינה תואמת את נספחי הבינוי והתנועה הכוללים את החניון התת"ק אשר מוצע מתחת לבינוי וברצועות השצ"פ שבין המבנים ולא מתפרס על רובו המוחלט של הקו הכחול בתכנית. כך לדוגמא בסקר העצים מסומן כי עצים מס' 48,76-79,85 נמצאים בבינוי תת"ק מתוכנן כאשר זה לא נכון. עצים 52-58 נכתב שצמודים לבינוי מתכוון למרות שנשמר מרחק מספק בינם לבין הבינוי.

יש לקחת בחשבון את העצים הקיימים בשטח התכנית כתשתית קיימת בעלת חשיבות גבוהה ולצמצם את הכריתה המוצעת בעיקר לאור העובדה כי אין לה הצדקה וכי היא אינה "מפריעה" לתכנון.

התקבל מסמך סביבתי מאת לשם שפר. להלן ממצאי המסמך והערות המחלקה לגביו מיקרו-אקלים רוחות

המסמך הסביבתי נדרש להכניס למודל תכניות הנמצאות בהליך קידום ברדיוס התכנית כיון שיש להם משמעות על משטר הרוחות. ישנם מבנים נוספים כדוגמת תכנית התחדשות עירונית ממזרח לרח' עולי הגרדום אשר לא הוכנסו למודל והם יכולים לשנות את הממצאים.

המסמך הכניס למודל את שלושת המבנים כגוש אחד של 3 מבנים מחוברים על אף שבתשריט מפרידים שצ"פים בין שלושת המבנים ומעברים צרים בין מבנים לרוב מאופיינים בהגברת רוחות.

לאור הערות אלה אשר אינן מאפשרות חיזוי מדויק יותר של שכיחות הרוחות המוצעת, יש לערוך מחדש את המודל ולבחון את משמעות הרוחות.

מיקרו-אקלים הצללות

על פי המסמך קיימים מס' מבנים בסביבת התכנית אשר מקבלות הצללות על הגגות ועל החזיתות הדרומיות באופן החורג מקריטריון. עם זאת, על פי התרשים המצורף מסמך נראה כי חלק מהמבנים דווקא עומדים בתקן. יש להסביר את הפער.

ביחס לשטחים פתוחים בסביבת התכנית, התכנית מייצרת שינוי ומוסיפה צל, אך באופן שאינו מייצר חריגה בקריטריון.

השטחים הפתוחים המוצעים בתוך התכנית מקבלים כמות גדולה של צל באופן מאוד חריג וכמעט ללא שמש כלל. גם השצ"פ המאושר הצמוד לשצ"פ המוצע ממערב ומתחבר אליו

מוצל באופן מלא. יש לערוך בחינה מחודשת על מיקומי השטחים הפתוחים, היעילות והאיכות שלהם. על פי המסמך, לא צפויים מפגעי איכות אוויר לתכנית. המחלקה מקבלת ומאשרת את המסקנה. על פי המסמך, נושא הרעש הן מכבישים והן ממערכות, ייבחן לעת מתן היתר בנייה. המחלקה מאשרת את המשך הליך הבדיקה לעת ההיתר הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות (שמעל 30 קומות) יחויבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C. 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. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, שיוגשו לקראת הפקדת התכנית, יש לקבוע כי התכניות תחויב ביצירת 25% אנרגיה מפוטנציאל היצור. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 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.	
מונה תדפיס הוראות 10 מונה תדפיס תשריט 5 התחדשות עירונית, דב גרונר בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית מדובר בחלקות ברישום בית משותף בחלקה הצפוני של התכנית בוצעה הפקעה ע"פ סעיף 5 ו7, חלק ממגרש צ1 מתב"ע 2626 י.פ. 2774 מיום 24.12.81. היקף השטח כ 320 מ"ר. הערות הנכסים 1. בתחום התכנית שטח ביעוד שצ"פ אשר הופקע ע"פ סעיף 5 ו7. יש לוודא כי היקף שטח זה נשמר ללא בינוי סחיר בתת הקרקע או מעליו.	אגף נכסי עיריה

2. מדובר בתכנית היוצרת העמסה משמועיתית של יח"ד. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאמה יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העיריה. 3. לעניין הפרשות מבונות יש לקבל חו"ד האגף לפיתוח אסטרטגי ועסקי.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1217165 – רח' דב גרונר 5-13, ארמון הנציב כללי - מדובר בתכנית פינוי ובינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1885א לאזור מגורים ד' ושצ"פ. התכנית חלה על חלקות 16-18 ו25-26 בגוש 30204, מדובר בגוש שומה וחלקות אלו רשומות כבית משותף. יש לתקן בתקנון: - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגוש 30204 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 לשצ"פ. - 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, לכן יש להשמיט את סעיף 6.9 המורה להפקעה מהתקנון. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש להוסיף את תכניות 2626 ו6243 והיחס לכל תכנית יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה".	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

איחוד וחלוקה: - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר ומפות גוש: - בגוש 30204 קיימת מפת גוש שומה. - בחלקות 16-18,25-26 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 131/1986 הרשומה מתאריך 07.08.1989. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה במפת המדידה והקו הכחול תואמים לתצ"ר ומפת הגוש, אך לפי נוהל מבא"ת על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב06.10.2021 יש לעדכן את מפת המדידה. יש צורך בתיקון התקנון, צירוף נספח איחוד וחלוקה בהתאם לרשום לעיל ותשריט מוצע מעודכן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
יום שלישי 03 ספטמבר 2024	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

אל : אדר' הילה אפוטה – אדריכלית אזורית, המחלקה לתכנון עיר

מאת : מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון

הנדון : חוות דעת לתב"ע 1217165, תלפיות מזרח

[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 10 מתאריך 11.4.2024 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 10.4.2024]

1. המקום : תלפיות מזרח, רח' דב גרונר 5, 7, 9, 11, 13. גוש 30204 חלקות 16, 17, 18, 25 ו-26. שטח התכנית 8.894 דונם.

2. מצב סטטוטורי : רוב השטח מיועד לאזור מגורים 1 לפי תב"ע 1885א (8,568 מ"ר) ; ושאר השטח בחלק הצפוני של תחום התכנית מיועד לשצ"פ לפי תב"ע 2626 ו-6243 (326 מ"ר). במתחם קיימים כיום 5 מבנים בני 5-6 קומות הכוללים 123 יח"ד.

3. מצב מוצע :

שינוי יעודי הקרקע בשטח התכנית לאזור מגורים ד' – תאי שטח 1, 2, ו-3 בשטח כולל בסך 4,878 מ"ר (ת"ש 1 – 1,965 מ"ר ; ת"ש 2 – 1,511 מ"ר ; ות"ש 3 – 1,402 מ"ר) ; ולשצ"פ – תא שטח 4 בשטח 4,016 מ"ר.

מוצעת התחדשות עירונית הכוללת הריסת המבנים הקיימים והקמת שלושה בניינים לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה : בניין בתא שטח 1 בגובה 35 קומות, בניין בתא שטח 2 בגובה 34 קומות, ובניין בתא שטח 3 בגובה 34 קומות. הבניינים כוללים חזית מסחרית כלפי רח' דב גרונר ממזרח.

מוצעות סה"כ 630 יח"ד : בתא שטח 1 מוצעות 215 יח"ד, בתא שטח 2 מוצעות 210 יח"ד, ובתא שטח 3 מוצעות 205 יח"ד. מדובר בתוספת של 507 יח"ד. מתקבלת צפיפות בינוי נטו של 129 יח"ד לדונם(!). יש לציין כי בהערות לטבלה בסעיף 5 בהוראות התכנית מצורפת הערה (2) לפיה "תותר תוספת של יח"ד ללא תוספת שטחי בנייה". בנוסף לכך, תותר הכללת דיוריות כהגדרתן בתכנית זו, עד 20% ממס' יח"ד.

מוצע תמהיל בגודל יח"ד שלפחות 20% מתוכן יהיו בגודל של עד 60 מ"ר כולל ממ"ד.

בין השימושים במגורים מוצע גם מועדון דיירים.

לפי הנתונים בטבלה 5, סך השטח הכולל המוצע בתאי שטח 1-3 הוא 113,888 מ"ר, מתוכו 74,511 מ"ר שטח מרבי (1,527% בנייה!) ; ו-60,721 מ"ר שטח עיקרי (1,244% בנייה!) ; מתוכם 57,515 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 2,054 מ"ר למסחר ותעסוקה, ו-1,152 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור – הקצאת שטח ציבורי בני.

4. הערכת התכנית :

1.

1. מדובר בתכנית פינוי-בינוי המוצעת בחלק המזרחי של מתחם י' לפי תכנית האב להתחדשות עירונית בתלפיות מזרח. השטח הכלול בתכנית מיועד למגורים בתכנית האב (תא שטח 630). עם זאת, התכנית לא כוללת את כל חלקו המזרחי של מתחם י' ומותירה מחוץ לתחומה את חלקות 30 ו-32 מדרום ואת חלקה

- 15 מצפון (בניינים 1, 3 ו-15). מכיוון שיהיה מורכב לתכנן תכניות מפורטות בחלקות הנ"ל שנותרו מחוץ לתחום התכנית המוצעת, יש להורות על הכללתן בתכנית. באופן כזה, יהיה ניתן להפריש בחלקה הדרומי של התכנית שטח קרקע מספק למבני ציבור אשר נדרש כפי שיפורט בהמשך. שטח זה יוכל להתחבר עם השטח הציבורי שנכלל בחלקה הדרומי של תכנית 1011840 הסמוכה ממערב, המקודמת על חלקו המערבי של מתחם יי.
2. התכנית המוצעת חורגת בכמה היבטים מהגדרות המדיניות ותכנית האב. זכויות הבנייה המוצעות גבוהות מאוד, כמו גם גובה המבנים אשר נע בין 121 מ' ל-124 מ' מעל הכניסה הקובעת, בעוד שלפי נספח המתחמים של תכנית האב גובה המבנים הוגדר ל-55 מ' מעל לכניסה. גם המכפיל גבוה יחסית - 5.1. יש לבחון נושאים אלה ובמידה ותוגש גרסה מעודכנת של התכנית, יש להפנות אלינו לצורך חוות דעת מעודכנת.
3. בהינתן גודל משק בית ממוצע של 3.8 (ע"פ הנחת תכנית האב), בתחום התכנית הכולל 630 יח"ד צפויים להתגורר 2,394 תושבים.

לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (53 ילדים לשנתון), עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התכנית צפוי ביקוש ל-4 כיתות מעון יום, 5 כיתות גן ילדים, 12 כיתות ביי"ס יסודי ו-12 כיתות ביי"ס על-יסודי.

לפי מדד של 3 מ"ר שצ"פ לנפש נדרש שצ"פ בשטח של 7.1 דונם.

כמו כן נדרש בית כנסת עבור כ-500 מתפללים. יש לקבל התייחסות ממנהל אגף מבני דת לגבי השטח הנדרש עבור בית הכנסת.

-
- 1.
- 4. כאמור, עבור תכנית זו נדרש פתרון לבי"ס יסודי בן 12 כיתות, ומכיוון שהתכנית הסמוכה 1011840 כוללת שטח ציבורי בחלקה הדרומי, מוצע להכליל את חלקות 30 ו-32 בתכנית זו ולהפריש את שטחן (בגודל של כ-2.8 דונם) כשטח למבנים ומוסדות ציבור. חיבור השטחים הציבוריים הללו משתי התכניות ייצר שטח ציבורי בשטח של כ-4.6 דונם אשר יוכל לתת מענה לכיתות ביה"ס הנדרשות משתי התכניות, וגם ימוקם בסמוך לשטח חורשה הקיימת מדרום (בחלקה 33).
- 5. גם אם לא יתאפשר לחבר את השטח הציבורי מתכנית 1011840 הסמוכה, בכל מקרה יש להפריש בתכנית זו שטח של כ-3 דונם עבור ביי"ס של 12 כיתות, שכאמור נדרש כמענה לכמות יח"ד המוצעת בתכנית.
- 6. יש להציע הקצאות מבונות עבור מעונות וגני ילדים כמפורט להלן:
- אשכול מעונות יום בן 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. יש להדגיש כי כיתות המעון הנ"ל חייבות להיבנות כקומפלקס אחד של אשכול באחד ממבני המגורים.
- שטח ציבורי בנוי עבור 5 כיתות גני ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א, סה"כ 650 מ"ר בנוי ו-875 מ"ר חצרות. השטח לכיתות הגנים יכול להיות מוקצה בשני מבנים נפרדים, כך שבמבנה אחד יוקצו שלוש כיתות עם החצרות הצמודות להן ובמבנה נוסף עוד שתי כיתות והחצרות שלהן.

1.

7. כמצוין לעיל, יש להציע גם בית כנסת. כיוון שהתכנית תציע הקצאות מבונות עבור גני ילדים ומעונות יום, ניתן להקים את

בית הכנסת כשטח בנוי באחד ממבני המגורים, בלי להעבירו לבעלות עיריית ירושלים, כך שיהיה בבעלותם ושימושם של הדיירים בפרויקט המוצע, ובלבד שיתווסף סעיף בתקנון המדגיש כי שטחו יירשם כשטח משותף של כל דיירי הבניין וישמש כשטח לתפילה ו/או התכנסות הדיירים. 8. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת. 9. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח. 10. 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". 11. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 12. הוראות התכנית כוללות סעיף המאפשר לכלול דיוריות בעד 20% מיח"ד, כלומר באופן תאורטי עשויות להתווסף 126 דיוריות המשמשות משקי בית נפרדים. יש לברר את הנושא ולא לאפשר תוספת זו במידה והדבר יאפשר למעשה תוספת משקי בית אשר יידרש עבורם מענה ציבורי נוסף. 13. הערה 2 לטבלה 5 מאפשרת תוספת יח"ד ללא תוספת שטחי בנייה. אנו מתנגדים נחרצות להערה זו ויש להסירה מהוראות התכנית. 14. כנוזכר לעיל, נדרש שצ"פ בשטח של 7.1 דונם, ואילו התכנית מציעה שצ"פ בגודל 4 דונם. לאור זאת, הצעתנו להגדיל את תחום התכנית שיכלול את חלקה 15 מצפון וקביעתה כשצ"פ עשויה לשפר את המצב מבחינה זו. לפי הוראות התכנית ניתן יהיה לתכנן עבור המגורים מתחת לשצ"פ, כמו גם מחסנים ומערכות טכניות. אנו סבורים שיש להימנע מכך ככל הניתן. יש לקבל בעניין זה את עמדת צוות אדריכל העיר.	
חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 101-1217165 התחדשות עירונית ברחוב דב גרונר, ירושלים התוכנית מציעה שינוי ייעוד ממגורים 1 ושטחי ציבורי פתוח לייעוד מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח (השצ"פ מוגדל לכדי כ 4 דונם). התוכנית מבקשת הרסיתם של 5 מבנים קיימים, הקמת 3 מבני מגורים בני כ-35 קומות לכדי 630 יח"ד סה"כ. בינוי ואדריכלות: התוכנית מהווה נדבך נוסף במימוש תוכנית האב לתלפיות מזרח ולמעשה מהווה השלמה לתוכנית מיצרניות מדרום וממערב. על כן יש להקפיד על תיאום מירבי בניהן עוד בשלב התב"ע. לעניין זה יש לתת את הדעת למספר נושאים: תוכנית 1011840 אשר ממערב, קובעת מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח\שטח לבנייני ציבור בדרום התוכנית. ההגיון התכנוני מחייב כי גם התוכנית דן תשלב בה את מגרשים 36, 37 (מיצרניים מדרום) על ידי הגדלת הקו הכחול. מגרשים אלו ייקבעו בייעוד ציבורי כך	אדריכל העיר

שיחד עם המגרשים מתוכנית 1011840 (תא שטח 4 לפי התוכנית) יתאחדו לכדי מגרש ציבורי רחב שצידו המזרחי כלפי דוב גרונר וצידו המערבי כלפי רחוב שלמה בן יוסף. משצורפו מגרשים 36, 37 יש לקבוע בתקנון הוראות בדבר הבטחת מעבר רציף החל מחורשת המחתרות הקיימת וצפונה דרך המגרש הציבורי ועד למגורים. הפיתוח כלפי מערב יתואם על הפיתוח של פיתוח תוכנית 1011840 ליצירת מרחב המשכי ורציף ככל הניתן. יש לצרף את הבניין הבודד (דב גרונר 15) שכן הוא לא נכלל בתוכניות התחדשות עירונית באזור. תנאי להפקדת התוכנית יהא הבטחת התיאום עם תוכנית 1011840 בדגש על נושא מעברים מכאניים ממזרח למערב וחיבור הרחובות דב גרונר ושלמה בן יוסף. ככלל, יש לתאם את גובה הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. מוטב גם לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן הבינוי. מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזית רחוב דב גרונר, יש לעגן סעיף לדבר בהוראות התוכנית. מרפסות שירות יפנו לחזיתות פנימיות וצידיות, אין להפנות מרפסות שירות ופתחי איורור לרחוב דב גרונר. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') יש לוודא סעיפים לעניין קירות תמך וגדרות בהוראות התוכנית. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר. מסחר תשתיות ופיתוח: ניתן יהיה לאפשר בינוי תחת השצ"פ בתנאי שיוותר שטח ציבורי איכותי, המאפשר גמישות בנטיעות, שתילה ואזורי גינון איכותיים ללא צורך בהקמת במות. יש לקבוע לעניין זה סעיף סטייה ניכרת בהוראות התוכנית. 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. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר. יש להסיר מהתקנון את סעיף 4.1.2 א (14). יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי. יש לתקן את סעיף 4.1.2 א (9) – חדר שנאים יהיה תת קרקעי בלבד. לא תותר הקמת שנאי או כל מתקן תשתי אחר בשטח הציבורי. יש להסיר מהתקנון סעיף 4.1 ט (9) – אין להתיר חדר שנאים ודלת לחדר שנאים כחלק מחזית המסחר או כל חזית אחרת לעניין זה.	

יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון והכניסה לחניון יאפשרו את הפינוי בו בתת הקרקע. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר 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. כללי: תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון באשר לשטח ההפרשות הציבוריות אשר תדרשנה בשלב תוספת אפשרית של יח"ד בדמות "דיוריות". לעניין זה יש גם להסיר את הערה 2 לטבלה 5 - אין להוסיף יח"ד בתוכנית ללא איזון צרכי הציבור הנגזרים מכך. 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. יש להסיר סעיף 4.1.2 א (13). מעקות המסגרות יהיו ממתכת בלבד. לא יותר שימוש במעקות זכוכית.	
בסט תכניות שהועבר חסר נספח תנועה אומנם צורפה תכנית ללא כותרת עם סימון חניונים אך היא לא ערוכה כנספח תנועה ולא ניתן להתייחס אליה יש להגיש נספח תנועה שערך כמקובל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
- לאורכה של החזית המזרחית, תהא מדרכה רציפה. - יש להציע פתרון להנגשת המעברים הציבוריים בתחום השצ"פ.	המחלקה לנגישות
יש לתכנן אשפה פנאומטית- 2 דחסניות 22 קו"ב למסחר- מכבש קרטונים יש צורך בחברת אחזקה לתפעול הדחסניות ואחזקתם	אגף תברואה

כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב כמויות אשפה ופגישה נוספת לקביעת כמות ופיתרון סופי	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד, ניצול הקרקע והתחדשות עירונית	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת שטחי מסחר ושטחי מבני ציבור ושצ"פ.	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק	
סביבה ונוף:	התכנית מציעה כריתה רבה של עצים וכן קירות תמך רבים וגבוהים.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תחילה יצוין כי מדובר בתכנית המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית. בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע ולצורך קבלת שטח למבני ציבור משמעותי בחלק הדרומי של התכנית בנדון, אשר יאפשר הקמת בית ספר וזאת כהשלמה לשטח הציבורי המוצע בתכנית מס' 1011840 המצרנית ממערב, יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את המבנה הבודד מצפון (גו"ח 30204/15) ואת שני המבנים מדרום לה (גו"ח 30204/25 ו-30204/26). ובכך להשלים את התכנון של כל המתחם כמסומן בתכנית האב של השכונה.
2. לצורך הסדרת זכות הדרך של רח' דב גרונר, יש לכלול בקו הכחול של התכנית את שטח חלקה 30204/57 ממזרח במקטע אשר נושק לקו הכחול של התכנית. לשם כך הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.
3. בתכנית מוצע מכפיל גבוה של 1:5.12 שאינו מכפיל אופייני בשכונה בתכניות שמתקדמות בימים אלו. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך בהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים בהתאם. (יש לציין כי תכנית שהופקדה על המתחם הצמוד הכוללת בניינים דומים והוגשה על ידי אותו יזם כוללת מכפיל של 4.2 בלבד – פער שמתבטא בתכנית זו ב 113 יחידות דיור).
4. בשל הפרשי הטופוגרפיה בין רחובות דב גרונר ושלמה בן יוסף ועל מנת לאפשר גמישות תכנונית וחזית פעילה וראויה לכיוון רחוב שלמה בן יוסף, יש לאפשר זיקת הנאה למעבר ברכב בחניון המוצע בתחום תכנית מס' 1011840 המצרנית, כך שהכניסה לחנייה תוצע מרח' שלמה בן יוסף

לתכנית בנדון. שינוי זה יאפשר תכנון נכון בטופוגרפיה ולא יתקבל מופע של קירות תמך גבוהים וארוכים כלפי הרחוב. ככל שתכנית מס' 1011840 לא תמומש, ניתן יהיה להציע כניסה לחנייה כלפי רח' דב גרונר העליון. (תכנית 1011840 נמצאת לקראת תוקף ויש לוודא כי סעיף דומה יוכנס לתקנון התכנית ויאפשר זיקת מעבר לרכב לתכנית זו).

5. התכנית מציעה כריתה של 166 עצים בוגרים ביחס ל-272 עצים בוגרים הקיימים בשטחה והעתקה של 2 עצים. כריתה זו הינה משמעותית מאוד לנוף השכונה והעיר ירושלים. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן.

6. לאור הפרשי הטופוגרפיה בין רח' דב גרונר לרח' שלמה בן יוסף, יש להציע הנגשה מכנית בין שני הרחובות וזאת במטרה להנגיש את הדופן המזרחית של השכונה לוודאי קאשני אשר מהווה את מרכז החיים של השכונה. השבילים המוצעים כלפי מזרח ומערב יוצעו ברחוב של לפחות 6 מ'. יש לייצר חיבוריות בין המעברים המוצעים בשתי התכניות הצמודות- התכנית בנדון ותכנית 1011840 ממערב. על המעברים להיות המשכיים ונגישים ככל הניתן ולאפשר מעבר נוח, מהיר ונעים להולכי רגל בשכונה. תנאי להפקדת התוכנית בנדון יהא הבטחת התיאום עם תוכנית 1011840 בדגש על חיבור של המרחב הציבורי והמפלסים שלו ונושא מעברים מכאניים ממזרח למערב וחיבור הרחובות דב גרונר ושלמה בן יוסף.

7. בתכנית מוצע שצ"פ בגודל של כ- 4 דונם, בחלק הדרומי של התכנית מוצע חניון תפעולי על גבי שצ"פ זה. כמו כן, חלק גדול מהשצ"פ המוצע כולל דרוג רב של קירות תמך ללא אפשרות פיתוח ושימוש בו. בהתאם לאמור לעיל, יש לעדכן תכניות ביחס לחניון התפעולי ולתכנן שצ"פ משמעותי ושימושי עבור הציבור. - לא יותרו שמושים פרטים בשטח הציבורי האמור.

8. יש לקבוע חובה כי בתחום השצ"פ/פ/כ"כ מרכזית יהיה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לטובת גדילת עצים בוגרים איכותיים. יש לצמצם ככל הניתן שטחים תת קרקעיים פרטיים מתחת לשטחים ציבוריים פתוחים.

9. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר, שטח ממוצע של יחידות דיור בתכנית עומד על 115 מ"ר מרבי, שטח גבוה ולאור התמהיל של דירות קטנות ובהתאם למקובל יש לקבוע ממוצע של 105 מ"ר בלבד ולתקן בהתאם את החישוב הכלכלי.

10. תותר הצמדת דיוריות לכ-20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

בינוי ופיתוח:

11. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות גובה כפול. יש לצמצם גובה מסחר לקומה אחת בלבד. ניתן להציע קומת מסחר גבוה, אך מוצעות בתכנית 2 קומות גבוהות לטובת המסחר ואין צורך בגובה זה במסחר שכונתי.

12. יש להגביל גודל חנויות בהוראות התכנית לעד 150 מ"ר גודל חנות מרבי כדי לאפשר מסחר בקנה מידה שכונתי בלבד.

13. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף

לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

14. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות. לא תותר הקמת קומת גלריה בקומת המסחר.
15. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
16. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
17. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
18. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
19. 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.
20. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
21. מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזית רחוב דב גרונר, יש לעגן סעיף לדבר בהוראות התוכנית.
22. מרפסות שירות יפנו לחזיתות פנימיות וצידידות, אין להפנות מרפסות שירות ופתחי אוורור לרחוב דב גרונר.
23. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') יש לוודא סעיפים לעניין קירות תמך וגדרות בהוראות התוכנית.
24. יותר להגביה את הבניין ולהוסיף עוד קומות לצורך הקמת מתקנים טכניים – הדבר כפוף לקבלת אישור מהנדס העיר או מטעמו.
25. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

26. לאור הגדלת הקו הכחול של התכנית, יש להשלים את התיאום ולקבל התייחסות עדכנית של מח' מדיניות תכנון. להלן התייחסות בנושא הפרוגרמתי ביחס ליח"ד המוצעות בתכנית:
27. יש להציע הקצאות מבוטות עבור מעונות וגני ילדים כמפורט להלן:
28. אשכול מעונות יום בן 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. יש להדגיש כי כיתות המעון הנ"ל חייבות להיבנות כקומפלקס אחד של אשכול באחד ממבני המגורים.
29. שטח ציבורי בנוי עבור 5 כיתות גני ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א, סה"כ 650 מ"ר בנוי ו-875 מ"ר חצרות. השטח לכיתות הגנים יכול להיות מוקצה בשני מבנים נפרדים, כך שבמבנה אחד יוקצו שלוש כיתות עם החצרות הצמודות להן ובמבנה נוסף עוד שתי כיתות והחצרות שלהן.
30. יש להציע בית כנסת עבור 500 מתפללים, יש לתאם מול אגף מבני דת את היקף שטחו של בית הכנסת והטמיע הנחיותיו כתנאי להפקדת התכנית מ"ר.
31. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
32. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.

תנועה וחנייה:

33. בתיאום עם תושי"ה, יש להגיש נספח תנועה כמקובל כחלק מתהליך הפקדת התכנית.
34. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום התכנית ועפ"י תקן כל זאת בהתאם לאמור לעיל בעניין העברת הכניסה לחניון לרח' שלמה בן יוסף.
35. בתיאום מול תושי"ה, יש לבחון את חתך רח' דב גרונר ולהציע חתך רח' אשר יאפשר את שיפור המרחב הציבורי וההליכתיות.
36. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

תשתיות:

37. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
38. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
39. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
40. יש להסיר מהתקנון את סעיף 4.1.2 א (14) הקובע כי יותרו פתחי איוורור ושחרור עשן בכל שטח התכנית בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף חו"ד יועץ סביבה.
41. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
42. יש לתקן את סעיף 4.1.2 א (9) – חדר שנאים יהיה תת קרקעי בלבד. לא תותר הקמת שנאי או כל מתקן תשתית אחר בשטח הציבורי.
43. יש להסיר מהתקנון סעיף 4.1 ט (9) – אין להתיר חדר שנאים ודלת לחדר שנאים כחלק מחזית המסחר או כל חזית אחרת לעניין זה.

נכסים:

44. בתחום התכנית שטח ביעוד שצ"פ אשר הופקע ע"פ סעיף 5 ו71. יש לוודא כי היקף שטח זה נשמר ללא בינוי סחיר בתת הקרקע או מעליו.
45. ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
46. היקף נכס ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש לוודא קיום הוראה זו ולקבל על כך את אישור אגף נכסים.
47. יש לצרף סעיף הפקעה כללי כמפורט להלן: 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.
48. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף הנכסים.

איכות הסביבה:

49. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום וקבלת אישור מח' איכות הסביבה. במסגרת

התיאום נדרש להתייחס להערות להלן :

50. יש להגיש נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8
51. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
52. יש להשלים את הבדיקה המיקרו-אקלימית המפורטת בסעיפים 5.1 ו-5.2
53. מיקרו-אקלים רוחות- המסמך הסביבתי נדרש להכניס למודל תכניות הנמצאות בהליך קידום ברדיוס התכנית כיון שיש להם משמעות על משטר הרוחות. ישנם מבנים נוספים כדוגמת תכנית התחדשות עירונית ממזרח לרח' עולי הגרדום אשר לא הוכנסו למודל והם יכולים לשנות את הממצאים. המסמך הכניס למודל את שלושת המבנים כגוש אחד של 3 מבנים מחוברים על אף שבתשריט מפרדים שצ"פים בין שלושת המבנים ומעברים צרים בין מבנים לרוב מאופיינים בהגברת רוחות. לאור הערות אלה אשר אינן מאפשרות חיזוי מדויק יותר של שכיחות הרוחות המוצעת, יש לערוך מחדש את המודל ולבחון את משמעות הרוחות.
54. יש להסביר את הפער המוצג במסמך הסביבתי- במסמך קיימים מס' מבנים בסביבת התכנית אשר מקבלות הצללות על הגגות ועל החזיתות הדרומיות באופן החורג מקריטריון. עם זאת, על פי התרשים המצורף מסמך נראה כי חלק מהמבנים דווקא עומדים בתקן.
55. על פי המסמך, נושא הרעש הן מכבישים והן ממערכות, ייבחן לעת מתן היתר בנייה.
56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות (שמעל 30 קומות) יחויבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.
57. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
58. 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.
59. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, שיוגשו לקראת הפקדת התכנית, יש לקבוע כי התכנית תחויב ביצירת 25% אנרגיה מפוטנציאל היצור.
60. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
61. 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 בתכנית הבקשה להיתר.

עצים:

62. 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.
63. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תברואה:

64. בתיאום מול אגף תברואה, יש לתכנן אשפה פנאומטית- 2 דחסניות 22 קו"ב למסחר- מכבש קרטונים. יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב כמויות אשפה ופגישה נוספת עם אגף תברואה לקביעת כמות ופיתרון סופי וקבלת אישורם לתכנית.

65. יש צורך בחברת אחזקה לתפעול הדחסניות ואחזקתם.

נגישות:

66. לאורכה של החזית המזרחית, תהא מדרכה רציפה.

67. יש להציע פתרון להנגשת המעברים הציבוריים בתחום השצ"פ.

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

כללי:

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

70. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

71. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

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

73. לא תותר הבלטת מרפסות וכל בינוי אחר לרבות אלמנטים עיצוביים מעבר לקווי הבניין.

74. לא תותר תוספת יח"ד מעבר למוצע בטבלה שבסעיף 5.

75. לא יותר ניוד שטחי בנייה ויח"ד בין תאי שטח.

76. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.

77. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזורחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

78. יש לתקן את הוראות התכנית ביחס לטבלה שבסעיף 5, כמפורט להלן:

א. יש להשמיט את סעיף ח', כאמור לעיל יש לצמצם מסחר לקומה אחת בלבד. כל קומה תחשב במניין הקומות, כך גם קומות המסחר.

ב. יש להשמיט את סעיף 2 בהערות לטבלה 5, לא תותר תוספת יח"ד מעבר למוצע בטבלה שבסעיף 5.

ג. יש להשמיט את סעיף 8- הקמת גלריה תחשב במניין הקומות המוצעות.

79. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני ולהשלים את הערות ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני כתנאי להפקדת התכנית:

א. יש לתקן בתקנון: התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.

ב. היות וגוש 30204 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 לשצ"פ.

ג. 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,

לכן יש להשמיט את סעיף 6.9 המורה על הפקעה מהתקנון.

ד. יש להוסיף לתקנון :

בטבלה שבס' 1.6 יש להוסיף את תכניות 2626 ו-6243 והיחס לכל תכנית יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "'תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה".

ה. איחוד וחלוקה: השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

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

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

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

80. 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.

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

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

82. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.

83. 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 וכבאות בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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

85. 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:

86. בסעיף 7.2 בנוגע לתוקף התכנית, יש להסיר את המילה "משוער" כך שיהיה ברור כי תוקף התכנית הינו 7 שנים

מיום אישורה ולאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפוטה הילה			

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1246404
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבן קפיטל בע"מ
עורך התכנית:	רוזנשיין מטי אהרן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/07/2024
כתובת	אברהם מאפו 6, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30028	57	כן

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

מטרת התוכנית: הריסת מבנה קיים בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית המכיל 9 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות המכיל 21 יח"ד.
עיקרי הוראותיה: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד'. 2. קביעת שטחי בניה מרביים לסה"כ 2,750 מ"ר מתוכם 2,400 מ"ר עיקרי ו-350 מ"ר שירות. 3. הגדלת מספר הקומות מ-3 וקביעת מספר הקומות ל-7 קומות. 4. הגדלת מספר יח"ד מ-9 יח"ד ל-21 יח"ד. 5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 6. קביעת תנאים להיתר. 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. 9. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא כ- 114 מ"ר עיקרי

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'	21	843.76	100	2,750 מ"ר	כ-325% בניה מירביים
סה"כ		843.76	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית המכיל 9 יח"ד.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
מתאר 62 משנת 1959-ייעדה את המגרש לאזור מגורים 2, 120% בנייה ב-4 קומות.			
היתרים: ל"ר מאחר וכל הבינוי בשטח המגרש מוצע להריסה.			
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה נבנה בשנת 1960 ואינו מוגדר לשימור. המבנה מצוי במרקם לשימור-שכונת טלביה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כא. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000- אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות. כב. תכנית שכונתית-אין. כג. תקן חנייה עירוני-תקן גבוה ע"פ תוכנית 5166ב'.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	כן	לא	ראה מטה חוו"ד מחלקת מדיניות התכנון
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

הערות המחלקה לתכנון בר קיימא לתכנית 1246404 - פינוי בינוי מאפו 6 1. הערות לתכנית המוצעת: 2. למחלקה אין התנגדות לקידום התכנית. 3. המחלקה תומכת בתכנון המוצע אשר לא מנצל את כל שטח התכנית לטובת בינוי בתת הקרקע ומוותיר קרקע ללא בינוי תת קרקעי המאפשרת השארת עצים בוגרים קיימים ונטיעות חדשות. 4. נבקש לשקול שימור כלל העצים הבוגרים שמסומנים לעקירה בתשריט התכנית. 5. הערות להוראות התכנית 6. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 7. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמא 1 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. 8. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. 9. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 10. נבקש להטמיע בהוראות התכנית הנחיה כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכה"ס לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
חו"ד זו מתייחסת למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף מונה תדפיס הוראות_10, מספר גירסת תשריט מצב מוצע_6, נספח בינוי מתאריך 22/05/24, סקר עצים (אדיר, 27/12/23), תיק תיעוד (שפירא, 2024) 1. אין התנגדות להריסה מלאה הבנין הקיים המצוי בנכס שאינו בעל ערכים אדריכליים או היסטוריים הראויים לשימור. סעיף 4.1.2 ג' לא רלוונטי. 2. יש לבחון הסדרת גישה לקומת חניה תת קרקעית באמצעות רמפה קיימת במגרש הגובל מצד דרום מערב מלון דן פנורמה וביטול רמפה חופפת בתחום החלקה. 3. יש להשלים בנספח הבינוי התייחסות למפלסים מצב מוצע, להבהיר הנמכת מפלס כניסה קומת הקרקע מצב מוצע בהתאמה למפלס הרחוב. לסמן בתיאור חזיתות וחתכים קו קרקע קיים. להבהיר התערבות בגדרות קיימות ביחס למפלסים במגרשים סמוכים, להוסיף פריסות גדרות. - ייקבע בהוראות התכנית מגבלת גובה גדרות אבן עד 1 מ'~ ומעל פרט מסגרות ופיתוח צמחיה גדר חיה. 4. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות טכניות ותשתיות ימוקמו בתחום המבנה. לא תותר התקנת מערכות ע"ג גדר קדמית ו/או חצר קדמית. 5. יש לקבוע חצר קדמית כחצר משותפת ופיתוח רצועת גיבון לאורך רחוב מאפו. יש לבחון אם ניתן לסגת בקו בנין תת קרקעי מגבול מגרש קדמי עד לקו בנין על קרקעי קדמי לצורך שימור קרקע. מפנה לסעיף 4.1.2 א' 5 וסעיף 6.2.1 בהוראות התכנית. ייקבע בהוראות התכנית לא תותר התקנת מצללה/פרגולה בחצר קדמית וזאת על מנת לשמור על החצר מגוננת לא מבונה . 6. יש לצמצם שטח זכוכית בחזית ראשית דרום מזרחית לרחוב מאפו בהתאם להנחיות מרחביות אדריכל העיר יחס אטום/פתוח. 7. יש להוסיף הוראות בדבר נטיעות חדשות לכל הפחות 8 עצים בוגרים מינים מקומיים,	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

לעדכן סעיף 6.1.2 (3). כתנאי למתן היתר תוגש לאישור מחלקת השימור תכנית פיתוח שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף. 8. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב, ככל הניתן ייעשה שימוש בסלע התת קרקעי במסגרת ביצוע חציבה של קומות החניה.	
(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 10 של הוראות התכנית, וגרסה 6 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת טלביה ברחוב מאפו 6, גוש: 30028 חלקה 57. שטח התכנית: 0.843 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית המתאר לירושלים, תכנית 62, אשר קבעה את היעוד ל"מגורים 2". מספר יחידות דיור מאושר: 9, שטחי בנייה עיקריים קיימים כ- 800 מ"ר. 3. תיאור התכנית: הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש למגורים במקומו בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניות ומחסנים. שטחי הבנייה המבוקשים: שטחי הבנייה הכוללים הנם 4,6000 מ"ר, מתוכם 2,400 מ"ר שטחים עיקריים. מספר יחידות הדיור המבוקש: 21 יחידות דיור. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 110-120 מ"ר עבור משרדים עירוניים. - יש לתקן נספח הבינוי ולסמן את מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה. תוצג גישה נפרדת ועצמאית אל ההפרשה הציבורית המגונה. - באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבא: משרדים עירוניים. - יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. - יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית: "מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש". - יש לציין בסעיף 4 בהוראות התכנית: בתא שטח מספר _____ תבוצע הפרשה לצרכי ציבור לטובת משרדים עירוניים בהיקף של _____ מ"ר שטח בנוי. - בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות. - יש לתקן סעיף 5 בהוראות התכנית, ולהשמיט הערה מספר 2 לטבלה, אין להתיר הגדלה במספר יחידות הדיור. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לאחר תיאום ואישור מיקום ההפרשה המובנה ומהותה מול מחלקת מדיניות התכנון, תינתן חו"ד. נדרש לקבל נספח בינוי ופיתוח, מעודכן.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התוכנית מציעה הריסת מבנה קיים שאינו עומד בתקן בפני רעידות אדמה ובמקומו מבנה חדש עם פתרונות מיגון התוכנית מוסיפה יח"ד חדשות ותואמת את מדניות הציפוף לעיר.	התאמה לחזון העיר
	---	כלכלת היישוב/ הרשות:
	---	השפעות חברתיות:
	במסגרת התוכנית מוצעת חניה תת קרקעית.	תשתיות ותחבורה:
במסגרת התוכנית מוצעת עקירת עצים בוגרים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. ניתן לאפשר את גובה הבינוי המוצע מאחר והתוכנית מציעה מבנה חדש בן 7 קומות התואמת את מס' הקומות וגובה המבנים שאושרו במקטע הרחוב.
2. ע"פ חו"ד מח' מדניות התכנון נדרשת הפרשה מבונה בסך של 110-120 מ"ר עבור משרדים עירוניים,

יש להוסיף בתקנון התוכנית שימוש משרדים עירוניים ולתקן את מסמכי התוכנית בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו, מיקום ההפרשה יוצע בשטח איכותי ומוגש ובגישה נפרדת ועצמאית מהכניסה אל מבנה המגורים.

3. בהמשך להפרשה המבונה הנדרשת, יש להטמיע בהוראות התוכנית:

א. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.

ב. השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.

ג. תנאי למתן היתר יהיה אישור ותאום מול אגף מבני ציבור

ד. יקבע כי תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י אגף מבני ציבור.

ה. תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת נכסים.

4. עצים:

א. במסגרת התוכנית מוצעים עצים רבים לכריתה, יש לקבוע בתקנון התוכנית הוראות בדבר נטיעות חדשות לכל הפחות של 4 עצים בוגרים שיתוכננו בחזית לרחוב ובתחומי יתר המגרש. לכל אורך החצר הקדמית תוצע אדמה גננית בעומק של לפחות 1.5 מ'. מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם.

ב. בנספח הבינוי ביחס לעצים שסומנו לשימור, בתיאום עם אגף שפ"ע יש לקבוע רדיוס מגן ללא בינוי אשר יבטיח שמירה על העצים.

ג. על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים בחזית המבנה, לא תותר חפירה תחת החצר הקדמית, אי לכך בקומת מרתף 1- מקומות החניה המוצעים יוחלפו עם מיקום המחסנים המוצע

5. למניעת הגבהת גדר כלפי רחוב ויצירת רצועת גינון, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי החצר הקדמית של המבנה תהיה משותפת ללא הצמדה ליחידות הדיוור, יש לתקן בהוראות התוכנית את סעיף 6.2.1 בהתאם.

6. בנספח הבינוי מוצג גובה של 4.5 מ' עבור חדר טכני בגג, יש לצמצמו ל-2.2 מ'.

7. יש לנצל שטחים איכותיים עבור שטח עיקרי אי לכך יש להסיר את סעיף 4.1.2 (12) בתקנון התוכנית המאפשר מחסנים במפלס הכניסה.

8. בחזית הקדמית, המרפסות יהיו עוקבות ואחידות בגודלן, יש לתקן את סעיף 4.1.2 (9) המאפשר מרפסות לא עוקבות בכל חזיתות המבנה.

9. יש לצמצם שטח זכוכית בחזית ראשית דרום מזרחית לרחוב מאפו בהתאם להנחיות מרחביות יחס אטום/פתוח. כמו"כ יש להוסיף בהוראות התוכנית סעיף 6.1.1 :

א. עיצוב המבנה יהיה ע"פ הנחיות מרחביות בעיר ההיסטורית.

ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב, ככל הניתן ייעשה שימוש בסלע התת

קרקעי במסגרת ביצוע חציבה של קומות החניה.

- ג. לא תותר התקנת מצללה/פרגולה בחצר קדמית וזאת על מנת לשמור על החצר מגוננת לא מבונה
10. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות טכניות ותשתיות ימוקמו בתחום המבנה. לא תותר התקנת מערכות ע"ג גדר קדמית ו/או חצר קדמית.
11. בתיאום עם תושי"ה פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע בתחום המגרש ועפ"י תקן.
12. איכות הסביבה:

- א. מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
- ב. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמא 1 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
- ג. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
- ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- ה. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכה"ס לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.
13. בהוראות התכנית יש לקובע סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה בינוי, מס' קומות וקווי בניין.
14. השלמת חוו"ד המחלקות הבאות: כבאות, שפ"ע עצים וגננות
15. 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.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלל לאה			

מספר סידורי: 37

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1276005
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	בשורה קובטי
עורך התכנית :	ישראל חיים
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	28/7/24
כתובת	אל מוטלה 57 , גבעת המטוס דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30996	24	כן
0	0	לא

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

התכנית מציעה השלמת קומה ותוספת קומה על 2 מבנים בהליך מאושרים בהיתרי בנייה ותוספת יח"ד חדשות, להלן : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב' . 2. חלוקת 2 תאי שטח וקביעת שטחי בנייה זהים לת.ש 1 ו-2 להלן : כל תא שטח – 2826 מ"ר סה"כ מתוכם : 1600 מ"ר שטח עיקרי ו – 226 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 1000 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 3. תוספת 2 יח"ד על 10 יח"ד מאושרות בהיתרים בכל ת.ש שטח. סה"כ 24 יח"ד - 12 יח"ד בכל מבנה מגורים. 4. קביעת מס' קומות המירבי בתחום התכנית . 5. קביעת הוראות להשלמת קומה מאושרת ותוספת קומה בכל מבנה מגורים בת.ש 1 ו-2. 7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 9. קביעת קווי בניין חדשים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	סה"כ 24 יח"ד ת.ש 1 : 12 ת.ש 2 : 12	2034.44	100	ת.ש 1 : 1826 ת.ש 2 : 1826 ת.ש 1 : 180% ת.ש 2 : 180%

תיאור המצב הקיים
אתר בנייה למימוש היתרי בנייה מאושרים.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 5834 משנת 2016 נותנת מענה לתכנון כולל לכל חלקה הדרומי של שכונת גבעת המטוס. התכנית ייעדה את החלקות לאזור מגורים 2. 120% בנייה לשטחים עיקריים ו 15% לשטחי שירות, למעט שטחי חנייה תת"ק. גובה בינוי עד 5 קומות. היתרים : 2018/0520.00 אשר אישר בינוי למבנה מגורים בן 5 קומות. סה"כ 10 יח"ד. הופק היתר בנייה. 2018/0521.00 אשר אישר בינוי למבנה מגורים בן 5 קומות. סה"כ 10 יח"ד. הופק היתר בנייה.

עבירות בניה : ל"ר.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
כד. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000 – אזור מגורים עירוני מוצע. בינוי עד 6 קומות. 200-240 אחוזי בנייה מרבים. כה. תכנית שכונתית – מדיניות גבעת המטוס דרום. במגרשים בנויים ניתן לאפשר זכויות בנייה עד 180% בנייה מרבי. תותר תוספת של 2 קומות על הבניינים הקיימים עד לגובה 6 קומות בכל חתך מעל הקרקע. תידרש הפרשה לצרכי ציבור מהמגרש עבור הרחבת דרך ככל שיימצא צורך בהרחבת דרך בתכנית. כו. 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
אחרת	ל"ר
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות
שצ"פ	כן
מבני ציבור	כן
עתודות / אחר	
הערות	מוצע בתכנית
פתרון פרוגרמטי לתוספת יח"ד המוצעות יינתן ברמת השכונה	לא
	לא

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
מחלקת מידע	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	29.7.2024 חווד מח' בקרת תכנון פיזי : יש להטמיע התכנון הסופי של דרך הגישה - של פרויקט גבעת המטוס / או לתאם העבודה עם ניהול פרויקט גבעת המטוס, במגרשים הוצאו 2 היתרי בניה: 2018/521 - 2018/522

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	בהתאמה למדיניות גבעת המטוס דרום	
השפעות חברתיות:	--	
תשתיות ותחבורה:	חנייה מוסדרת בתת הקרקע	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם למדיניות	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

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. יש להוסיף קו בניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע וקו הבניין התת קרקעי יסומן כקו בניין אפס כללי.
2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
4. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה
5. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : מידע ותושי"ה.
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי ענין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
8. 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
9. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	מוביל תכנון אזורי	3.9.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 38

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1322452
סוג דיון :	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית :	עיריית ירושלים
עורך התכנית :	אלבום אהרון
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	טרם
כתובת	יוסי בן יועזר 24 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	212	כן
30143	211	כן
30143	213	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, קהילה ורווחה והסדרת ייעודי קרקע: 1. שינוי יעוד משטח לבניין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת ומשטח לבניין ציבורי לשצ"פ 2. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור. 3. קביעת שטחי הבנייה המירביים 4. קביעת קווי בניין מירביים, לרבות קו בניין אפס לרחובות הגובלים. 5. קביעת הוראות להבטחת מעבר ציבורי בתחום התכנית. 6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי למבנים חדשים, בהתאם לנספח הבינוי 7. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים. 9. קביעת תנאים להליך הרישוי. 10. קביעת תנאים לתעודת גמר. 11. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר. 12. קביעת שלביות ביצוע.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל

אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	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
האגף למבני דת	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה שינוי יעוד בחלקה מתחום התכנית מ"שטח לבניין ציבורי" ל"שצ"פ" עבור שימור חורשת עצים קיימת לשימוש תושבי השכונה. כיום בתחום התכנית קיימים מס' מבני ציבור המיועדים להריסה לשם הקמת מבני ציבור חדשים בהיקפי בינוי גדולים ושילוב שימושים. בנוסף מתוכננת גישה להולכי רגל לשיפור ההלכתיות/קישוריות בין השכונה למבני הציבור. 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 מגישת התכנית על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע ולקדם הקמת מבני ציבור בתחום התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים	בוחן תכניות	יום רביעי 04 ספטמבר 2024	אפי זלצמן

מספר סידורי: 39

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 בניין 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		היקפי בניה מ"ר – מרבי	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר	70	1,190.98	100	9580 מ"ר למגורים	אחוזי בנייה מירביים- 827% בנייה.

	ומסחר				
סה"כ	70	1190.98	100		
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 ו12 יח"ד.					
היתרים: לפי המערכת עירונית לא קיימים היתרים בחלקה זו.					
עבירות בניה: לפי המערכת העירונית לא קיימים תיקי עבירות בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני. כח. עפ"י תכנית האב למתחם תלפיות המאושרת משנת 2013,שטח התכנית נמצא במתחם W. במתחם זה נקבע כי היקף הבינוי ייבחן בתכנית מפורטת. כט. 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 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
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	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, רשאת 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, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן

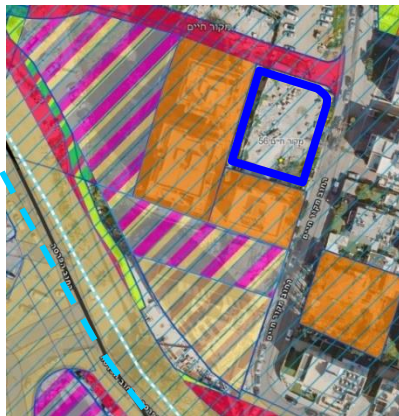
לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. 2. סוג/ היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית 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 דיגיטלית 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 ההתייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמטיות של תכנית מס' 101-	חברת עדן - אזור תלפיות

1335298 – מתחם שימושים מעורבים הכולל מגורים ומסחר – "מקור חיים 56" (להלן "התכנית") ביחס לצרכים הציבוריים הנדרשים והמתוונים 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



קו כחול וסימון ציר רק"ל על רקע אורטופוטו



תשריט מצב מוצע



קו כחול על רקע תכנית האב לאזור תעשייה תלפיות



חדמיה – 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:

<u>מוצע בתכנית]</u>			
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 פרוגרמתיות

התכנית מציעה 70 יח"ד אשר צפויות להוסיף כ-250 תושבים לשכונה. בהסתכלות פרוגרמתית 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"א) 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 פרוגרמתי 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 בנות	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 במסת 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 המדרכה 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 שישגשג 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 ממגיש 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 ממגיש התכנית.
14. ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו 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 תושי"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 ויציגו 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 בניה 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 בנייה.
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 לתכנית 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.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפרים זלצמן		30.7.24	

מספר סידורי: 40

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1330075
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חברת שלד יזמות ובניה
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	5.8.24
כתובת	רחובות הבוכרים 27, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	95	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7___ תשריט 5

הרחבות בינוי והשלמת 2 קומות כדלקמן: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג' 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1225.62 מ"ר מתוכם 837.44 מ"ר שטח עיקרי ו- 388.18 מ"ר שטחי שירות המהווים 298. % בניה מרבי 3. הגדלת מספר הקומות מ- 5.5 ל- 6 4. הרחבת יח"ד מאושרות בהיתר. שטח דירה ממוצע 85 מ"ר 5. קביעת קווי בניין מרבים חדשים 6. קביעת הוראות לעצים לשימור ולעקירה. 7. קביעת תנאים להיתר, הוראות הריסה ובינוי ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		15.74	3.69	1225.62	298% בנייה מירבי
מגורים ג	10	411	96.31		
סה"כ	10	426.53	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 3.5 קומות שעבר תמ"א 38 לתוספת של 1.5 קומות, חיזוק חיצוני והרחבות כלפי רחוב וסה"כ 5.5 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מגורים 3, היקף זכויות בניה 90% ב-3 קומות.					

• תוכנית מס' 3276 משנת 1990- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, היקף זכויות בניה 90% שטח מירבי ב-3 קומות, מרחק מינימלי מאמצע הדרך 7.5 מ', קווי בניין: קידמי וצידי 3 מ', אחורי 5 מ'.			
היתרים: היתר מספר 1967/0659.00 משנת 1969 שמהותה בניה חדשה			
עבירות בניה: 2018/5872.00 משנת 2021- שמהותה עבירת בניה והופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה לא הסטורי נבנה עפ"י היתר בניה משנת 1969.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ל. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני לא. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת לב. תכנית שכונתית - מע"ר צפון 5 קומות. לג. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך, 1:3 לתוספת יח"ד לבנין קיים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	תואם.		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
אגף רישוי			

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1330075 – רח' הבוכרים 27, בוכרים כללי - מדובר בתכנית המבקשת השלמת קומות עליונות, הרחבת יח"ד מאושרות, ותוספת מרפסות, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 3276 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 95 בגוש 30084, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30084 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 95. - בחלקה 95 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2747/2019 הכשרה לרישום מתאריך 11/2020. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ובתצ"ר. יש להמציא מכתב מהמודד מדוע תא שטח 10 ביעוד דרך מאושרת לא הוקם בהתאם לגבולות חלקה ארעית [23] מתצ"ר 2747/2019 אשר אושרה כתואמת לתב"ע 3276. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך 10.9.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 009 /2024 מספר תיק שימור 6440 נתונים כלליים כתובת רחובות הבוכרים 27, הבוכרים שם המבקש מגישים: חברת שלד יזמות ובניה. עורכי בקשה: אוריה שוחט סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1330075 סמכות מקומית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 95 30084 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: תוספות למבנה קיים, השלמת קומה עליונה קיימת (בנסיגה) למבנה בן 5.5 קומות וגג רעפים (קיים: 4 קומות וגג רעפים והיתר מכח תמ"א 38) ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג שטוח. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור- הבוכרים שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מוצעת מבנה היסטורי לא. נבנה לאחר שנת 1969 (מקור: אטלס ירושלים 1972. היתר בניה 1967/0659.00) תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שעברו תנאי סף (מקומית) ביום: 5.8.24	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מצב מוצע: מוצעת תוספות למבנה קיים, השלמת קומה עליונה קיימת (בנסיגה) למבנה בן 5.5 קומות וגג רעפים (קיים: 4 קומות וגג רעפים והיתר מכח תמ"א 38) תוך ביטול גג רעפים ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג שטוח. מצב קיים: מבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים. למבנה היתר בניה לתוספת 1.5 קומות נוספות מכח תמ"א 38 (2021/0145.00) סה"כ 5.5 קומות וגג רעפים. הערכת משמעות האתר: מבנה ישן אך לא היסטורי (נבנה לאחר 1969) קיים. למבנה ערכיות וחשיבות אדריכלית ועירונית כחלק מהרקמה הבנויה של שכונת הבוכרים במופע חזיתות מאבן טובה מיושנת וגגות הרעפים בסביבה ההיסטורית תכנית מאושרת בתוקף: 3276 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 + דרך קיימת או מאושרת תכנית קודמות בשטח התכנית: 28.4.1974: תכנית 1358: אזור מגורים 3 + דרך חדשה או הרחבה 25.3.1990: תכנית 3276: אזור מגורים 3 + דרך קיימת או מאושרת היתרים: 4.3.1969: היתר 1967/0659.00 בניה חדשה/בניין חדש 21.12.1969: היתר 1967/0659.01 שינויים בבנין קיים. 20.7.2023: היתר 2021/0145.00 תמ"א 38- תוספות. 5 קומות בדירוג כלפי רחובות הבוכרים מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות חוו"ד מח' שימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. גג רעפים חדש: יש לשמור על חזית חמישית המתאימה לסביבה ולשכונה ההיסטורית ולהציע גג רעפים משופע בצורת הגג הקיים במבנה המקורי. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. ב. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות בחזיתות הצד (מערבית+מזרחית) התואמות למתאר המרפסות הקיימות ואחידות למלוא גובה המבנה המוצע, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. ג. צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים. יש להגיש חוו"ד אגרונום לשילוב עצים בוגרים בתכנון המוצע. ד. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה ממדיניות גובה		התאמה לחזון העיר

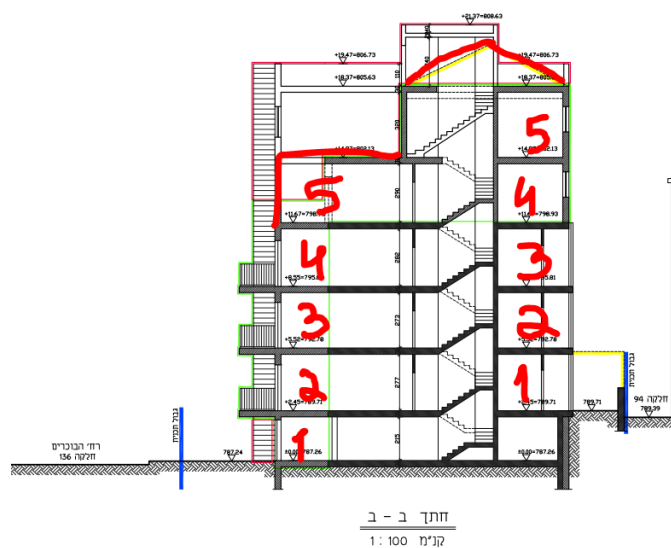
לא מוצע מסחר	כלכלת היישוב/ הרשות:
לא מוצע תמהיל יח"ד	השפעות חברתיות:
מוצעת הפחתה של 2 מקומות חניה עפ"י חוו"ד תוש"יה לעת הוצאת היתר מתוקף תמ"א 38	תשתיות ותחבורה:
	סביבה ונוף:
	אחר:

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. בינוי- יש לצמצם בינוי על גבי הבניין כך שישמר 5 קומות בכל חתך בהתאם למדיניות מע"ר צפון.
2. יח"ד- ניתן לבחון העמקת קומת קרקע המאושרת למחסנים ולאפשר יח"ד חדשות בקומה קיימת זו מעל הקרקע.
3. יש לשמר את תצורת גג הרעפים, תינתן השלמה של קומה חלקית חמישית כלפי רחוב הבוכרים.



4. חניה- מאחר ובנסיבות סעיף 1 להלן נדרש לבטל קומה חלקית מוצעת – יש לאפשר מקום חניה אחד בלבד בהתאם להיתר בניה המאושר.
5. עצים- יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות כלפי רחובות הבוכרים ודו חזן

6. גדרות- הרחוב מאופיין בגדרות נמוכים של 3 שורות אבן יש להציג גידור המשתלב עם החניה המוצעת, ההפקעה וכו' בתיאום עם תכנון עיר.
7. גג- לא תינתן הצמדת גגות ויציאה פרטית מתוך דירות ותוספת של ח. מדרגות אשר מציע מופע של קומה שביעית רחבה.
- מוצעים מתקנים על הגג בקרבה מקסימלית לפינת הרחובות. יש להסיטם לחזית האחורית בלבד.
8. מרפסות- ניתן לאפשר מרפסות בחזיתות צד בעומק של המרפסות הקיימות בלבד האופייניות לאיזור זה. בנוסף מוצעת מרפסת אשר גולשת מעל יעוד דרך. יש לבחון התאמת מרפסות מעל דרך לחתך רחוב ולסביבה מול מחלקת השימור והתכנון.
9. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
10. בהתאם לדרישת מחלקת מידע תכנוני: יש להמציא מכתב מהמודד מדוע תא שטח 10 ביעוד דרך מאושרת לא הוקם בהתאם לגבולות חלקה ארעית [23] מתצ"ר 2747/2019 אשר אושרה כתואמת לתב"ע 3276. 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.
11. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
12. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרום אנה	אדריכלית	12.8.24	

מספר סידורי: 41

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1240258
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מוסדות יד עזרה
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24.7.24
כתובת	הרב עדני 3, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	59	כן
30086	60	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5_2 תשריט 2

הרחבות בינוי ותוספת 2 קומות למבנה היסטורי כדלקמן: 8. שינוי ייעוד מאזור מגורים ד לאזור מבנים ומוסדות ציבור. 9. קביעת שימושים לתעסוקת יום לאוכלוסייה עם מוגבלויות. 10. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1523.77 מ"ר מתוכם 1374.06 מ"ר שטח עיקרי ו- 149.71 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע המהווים 521% בניה מרבי 11. הגדלת מספר הקומות מ- 3 ל- 5 12. קביעת קווי בניין מרבים חדשים 13. קביעת תנאים לשימור מבנה. 14. קביעת תנאים להיתר, הוראות בינוי ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		292.17	100	1. 521% בניה מרבי
סה"כ		292.17	100	
תיאור המצב הקיים				
מבנה קיים המורכב משני מבנים היסטוריים טוריים צמודי דופן מקוריים בני קומה אחת ומרתף שהוסבו ממגורים לשיבה ונוספו לו קומות מאוחרות בחיפוי אבן נסורה ובניה קלה בעץ תוך שינויים רבים ופגיעה במבנה ההיסטורי המקורי ובתשתית השכונתית האופיינית וההיסטורית. השתמרה רק חזית דרומית (רח' רצאבי) בה פתחים מעובדים באבן באיכות גבוהה.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מסחרי 28.10.1994: תכנית 4383: מקום למוסד 7.11.2000: תכנית 6186: מקום למוסד 20.5.2003: תכנית 6186א: מקום למוסד			
היתרים: 2001/0294.00 - משנת 2004 שמהותו תוספות בניה.			
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: בית ישראל שימור סטטוטורי לא. רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 590) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לד. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני לה. התייחסות לתכנית הבניה - אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת לו. תכנית שכונתית - מע"ר צפון 4 קומות. לז. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך, 1:3 לתוספת יח"ד לבנין קיים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		

לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1240258 – רח' עדני 3, בית ישראל כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 2 קומות ומרפסות זיו למוסד ציבור וקביעת הוראות איחוד לחלקות 59-60. התכנית חלה על חלקות 59-60 בגוש 30086, מדובר בגוש שומה. היות ומדובר בבניין אחד החל על שתי חלקות יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש להשמיט את ההוראות מפרק 6.2 ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות: 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. בעת הכנת התצ"ר יש לערוך אותה כתצ"ר לתיקון שטח וגבולות ואיחוד. 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 בתקנון: - בטבלה שבס' 3.2 יש לתקן כי היעוד במצב המאושר הינו שטח למוסד. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 59-60 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1055/2000 הכשרה לרישום מתאריך 18.12.2000. - בחלקה 58 הגובלת מערבית לחלקה 59 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 456/2017 הרשומה מתאריך 12.12.2022, תצ"ר זו קבעה גבול חדש לחלקה 59 ובכך שטח החלקה לא תואם לשטח הרישום. - יש ליצור תא שטח 1 שיכלול בתוכו את חלקות 59-60 ולא לפצל לשני תאי שטח את התכנית, בהתאם לכך יש לתקן את קבצי המדידה הדיגיטליים וכן התשריטים בהתאם. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך מתוקן אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 10.9.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 009 /2024 מספר תיק שימור 6017 נתונים כלליים כתובת הרב עדני 9 / רצאבי 20, בית ישראל שם המבקש מגישים: מוסדות יד עזרה. עורכי בקשה: דן בר לב סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1240258 סמכות מקומית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 60,59 30086 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: תוספת 2 קומות חדשות ל2 מבנים טוריים צמודי דופן בני 2 קומות מעל ל1.5 קומות מרתף ליצירת מבנה אחד בן 4 קומות וגג שטוח מעל לקומה וחצי תת"ק מרתף ומחסנים. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: בית ישראל שימור סטטוטורי לא. רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 590) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים. התייחסות למסמכי התכנית שעברו תנאי סף (מקומית) ביום: 24.7.24 מצב מוצע: מוצעת תוספת 2 קומות חדשות ל2 מבנים היסטוריים טוריים צמודי דופן בני 2 קומות מעל ל1.5 קומות מרתף ליצירת מבנה אחד בן 4 קומות וגג שטוח מעל לקומה וחצי תת"ק מרתף ומחסנים. מצב קיים: מבנה קיים המורכב משני מבנים היסטוריים טוריים צמודי דופן מקוריים בני קומה אחת ומרתף שהוסבו ממגורים לשיבה ונוספו לו קומות מאוחרות בחיפוי אבן נסורה ובניה קלה בעץ תוך שינויים רבים ופגיעה במבנה ההיסטורי המקורי ובתשתית השכונתית האופיינית וההיסטורית. השתמרה רק חזית דרומית (רח' רצאבי) בה פתחים מעובדים באבן באיכות גבוהה. הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי מקורי קטן וחד קומתי ממנו השתמרו חזיתות דרומית (רח' רצאבי) ומזרחית (לייב דיין) ובהן פתחים מעובדים באבן חלקם באיכות גבוהה. המבנה מהווה חלק מהמרקם ההיסטורי האופייני לשכונת בית ישראל ההיסטורית וחלק מרצף בנייה טורית היסטורית. המבנה ההיסטורי הוסב ממגורים לשיבה ונוספו לו קומות מאוחרות בחיפוי אבן נסורה ובניה קלה בעץ תוך שינויים רבים ופגיעה במבנה ההיסטורי המקורי ובתשתית השכונתית האופיינית וההיסטורית באופן שאינו מתאים למבנה המקורי ואינו הולם את סביבתו ההיסטורית וערכיותו. תכנית מאושרת בתוקף: 6186 ייעוד בתב"ע בתוקף: מקום למוסד תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מסחרי 28.10.1994: תכנית 4383: מקום למוסד 7.11.2000: תכנית 6186: מקום למוסד 20.5.2003: תכנית 6186א: מקום למוסד	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

היתרים: 5.1.2004: היתר בניה 2001/0294.00 תוספת בנייה/הרחבה לבניין קיים. מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות (כולל גג רעפים) חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד, מרחוב עדני. ב. שימור: במבנה ההיסטורי ישנם אלמנטים אדריכליים לשימור ושילוב במבנה החדש: □ חזית דרומית: אין לפגוע או להוסיף על חזית זו ויש להגדירה לשימור במלואה: יש לשמור באופן מלא על החזית ההיסטורית בקומת הקרקע (רח' רצאבי) במלואה וללא כל שינוי בפתחים ההיסטוריים הקיימים. אין להציע שינוי בפתחים אלו, כגון הסבת פתח חלון לדלת. סתימת פתח קיים או שינויים בו. □ חזית מזרחית: יש להציג חזיתות ושרטוטים מדויקים ונאמנים למצב האמיתי הקיים במבנה, כולל מיקום וגודל פתחים, חומרי בניה (מעץ ולא אבן/בטון) וכד'. יש לשמור על הפתחים ההיסטוריים הקיימים ללא כל שינוי ואין להציעם להריסה, פירוק או כל שינוי או החלפתם. ג. תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד לאישור מח' השימור. בהתאם לתיק התיעוד המאושר ייתכן וייקבעו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה. א. גג רעפים: יש להציע גג רעפים המתאים למדיניות גגות רעפים ולמרקם ההיסטורי בשכונת בית ישראל. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. ד. תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. ב. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים וכן הוראות הנדסיות (כמפורט בסעי' ד' לעיל). ה. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. ו. חוו"ד הנדסית: כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לנושא ייצוב החזיתות ההיסטוריות ותימוכן. לא יותר דיקוק וכל פגיעה בקירות ההיסטוריים (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חוו"ד והתכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור. ז. תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. ח. 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		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת שטחים עבור שימושים ציבוריים	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	תוספת שטחים עבור שימושים לאוכלוסיה עם צרכים מיוחדים	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:

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:

13. בינוי- היות ומדובר במבנה אשר מיועד לבניין ציבורי לשימושי תעסוקת יום לאוכלוסייה עם מוגבלויות בהתאם למדיניות מע"ר צפון ניתן לאפשר חריגה של קומה מעבר למדיניות במבנה ציבור מוצע ובתנאי שיסמר 5 קומות בכל חתר וכלפי כל רחוב. (מדיניות מע"ר צפון באיזור זה הינה 4 קומות וגג רעפים).

14. מרפסות- אין להעמיק את המרפסת הקיימת ואת המרפסות המוצעות מעל מעבר לקיים היום, התואם לאופי הרחוב והשכונה ההיסטורית, ולתקן קווי בניין בתשריט בהתאם.

15. שימושים -סעיף 4.1.1 בהוראות - יש לציין שימושים: המבנה משמש תעסוקת יום לאנשים עם מוגבלות. במטבח אין בישול אלא רק חימום אוכל. המבנה מציע נגישות מלאה.

16. שימור: במבנה ההיסטורי ישנם אלמנטים אדריכליים לשימור ושילוב במבנה החדש:

17. חזית דרומית: אין לפגוע או להוסיף על חזית זו ויש להגדירה לשימור במלואה: יש לשמור באופן מלא על החזית ההיסטורית בקומת הקרקע (רח' רצאבי) במלואה וללא כל שינוי בפתחים ההיסטוריים הקיימים. אין להציע שינוי בפתחים אלו, כגון הסבת פתח חלון לדלת. סתימת פתח קיים או שינויים בו. יש לתקן את כל המסמכים בהתאם.(יפורט בסעיפים 9-10-11)

18. חזית מזרחית: יש להציג חזיתות ושרטוטים מדויקים ונאמנים למצב האמיתי הקיים במבנה, כולל מיקום וגודל פתחים, חומרי בניה (מעץ ולא אבן/בטון) וכד'. יש לשמור על הפתחים ההיסטוריים הקיימים ללא כל שינוי ואין להציעם להריסה, פירוק או כל שינוי או החלפתם.

19. תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד לאישור מח' השימור. בהתאם לתיק התיעוד המאושר ייתכן וייקבעו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה. הגשת תיק התיעוד הינה תנאי להפקדת התכנית.

20. גג רעפים: יש להציע גג רעפים המתאים למדיניות גגות רעפים ולמרקם ההיסטורי בשכונת בית ישראל. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

21. תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.

22. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים וכן הוראות הנדסיות (כמפורט בסעי' ד' לעיל).

23. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.

24. חו"ד הנדסית: כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לנושא ייצוב החזיתות ההיסטוריות ותימוכן. לא יותר דיקוק וכל פגיעה בקירות ההיסטוריים (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חו"ד והתכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור.

25. תנאים להיתר: הטמעת חו"ד הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

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

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

28. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרוס אנה	אדריכלית	12.8.24	

מספר סידורי: 42

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1331156
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הדאיה עובדיה
עורך התכנית:	חרלפ גדעון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	06/08/2024
כתובת	מנחם 6, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	198	כן

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

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות חדשות והרחבות בינוי עם גג רעפים מוגבה: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 למגורים ג. - קביעת שטחי הבניה המרביים ל-1087 מתוכם 791.3 מ"ר עיקרי ו- 295.7 מ"ר שרות מעל הקרקע סה"כ 336 אחוזי בניה. - הגדלת מספר יח"ד מ-3 ל-8 (תוספת של 5 יח"ד חדשות – גודל יח"ד ממוצע כ – 112 מ"ר כולל ממ"ד 13 מ"ר) - הגדלת מס' הקומות מ-2 ל-4. - קביעת קווי בניין מרבים חדשים. - קביעת הוראות שימור. - קביעת הוראות לשימור ועקירת עצים. - קביעת תנאים להיתר, הוראות בינוי 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	8	323.28	100	1087	336% בניה מירבי
סה"כ	8	323.28	100	1087	

תיאור המצב הקיים			
מבנה היסטורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים. סביב המבנה חצר היקפית ובה 3 עצים בוגרים ושני מבני עזר. החזית האחורית וחלק מחזיתות הצד מחופים טיח. אין חניה בתחום המגרש.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30069ג)- אזור מגורים 4			
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת.			
עבירות בניה: לא נמצאו עברות בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: מקור ברוך שימור סטטוטורי: לא רשימת שימור: נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3103) מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1934-1925 (מקור: תיק תיעוד, אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד: תיעוד מקדים (שעיה רוט 2020)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לח. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני לט. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת- עיר היסטורית מ. תכנית שכונתית - מע"ר צפון 4 קומות. מא. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך, 1:3 לתוספת יח"ד לבניין קיים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	תואם.		
אחרת	תואם.		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		

לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 10.9.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 009 /2024 מספר תיק שימור 6382 נתונים כלליים כתובת מנחם 6, מקור ברוך שם המבקש מגישים : עובדיה הדאיה. עורכי בקשה : גדעון חרלפ סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1331156 סמכות מחוזית	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30069	
198	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 3 קומות ויח"ד למבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים תוך הריסת רוב המבנה ההיסטורי ליצירת מבנה בן 5 קומות (קומה עליונה בגג רעפים)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : מקור ברוך	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3103)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1934-1925 (מקור : תיק תיעוד, אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
תיעוד מקדים (שעיה רוט 2020)	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 6.8.24	
מצב מוצע :	
מוצעת תוספת 3 קומות ויח"ד למבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים תוך הריסת רוב המבנה ההיסטורי ליצירת מבנה בן 5 קומות (קומה עליונה בגג רעפים)	
מצב קיים :	
מבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים מחופה אבן בעיבוד טובזה שנבנה בתקופת המנדט למגורים. סביב המבנה חצר היקפית ובה עצים בוגרים ושני מבני עזר בחיפוי טיח בקצה החלקה (דרום-מערב)	

הערכת משמעות האתר :

המבנה השתמר ברמה טובה ובו פרטי מסגרות מיוחדים. למבנה חשיבות עירונית כחלק מהבניה היהודית בראשית המאה ה-20. למבנה חשיבות אדריכלית ואורבנית גבוהה.

תכנית מאושרת בתוקף : מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 4

תכניות קודמות בשטח התכנית :

16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30069ג)- אזור מגורים 4

היתרים :

אין

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

חוו"ד מח' שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד, כולל גג הרעפים. אין להציג קומת מחסנים בחלל גג הרעפים המוגבה.
- תיעוד ושימור: במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים המתועדים בתיק התיעוד שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש:

- שימור חזיתות דרומית ומזרחית: יש לשמור על חזיתות אלו במלואן ובמקומן כולל כל פרטי הפתחים בהן (חיפויי אבן, נגרות ומסגרות). אין לפגוע, לשנות או להוסיף על החזית הקדמית (דרומית) של המבנה ההיסטורי. אין למקם מעלית בחזית זו, ניתן למקמה באזור המוצע ממילא להריסה בפנים המבנה. מדובר בחזית נאה ומסורתית כלפי הרחוב.
- חזיתות צפונית ומערבית: יש לשמור על חלקי החזיתות המקוריות המחופים אבן בחזיתות הצפונית והמערבית, כולל כל פרטי הפתחים בה (חיפויי אבן, נגרות ומסגרות).
- גרם מדרגות אבן (חזית מזרחית): יש לשמור על גרם המדרגות הקיים בחזית המזרחית ולשלבם בפיתוח המוצע בתיאום מול מח' השימור.
- גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.

- ממ"דים: הממ"דים המוצעים בפינה הצפונית-מזרחית וכן בחזית המערבית מוצעים במיקום לא ראוי על קו 0 לרחוב וחלקם בחריגה מקווי בנין, באופן הפוגע בחזיתות הנדרשות לשימור (מזרחית-צפונית). יש להציע מיקום אחר בתיאום עם מח' השימור. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו.
- מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות ומתאימות למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

- גג רעפים חדש: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

- צמחיה בוגרת: בתחום המבנה קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.

- תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה לשימור.

- הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. - נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) ולתקן כל הנדרש בסעיפים לעיל בתיאום עם מח' השימור. - חו"ד הנדסית: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חו"ד ותכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור וכתנאי להיתר. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד הנדסית מאושרת בבקשת ההיתר. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חסימה ובינוי ע"ג חזית היסטורית הפונה לרחוב. חריגה מהמדיניות לעניין הגבהת גג רעפים		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	מוצע תמהיל יח"ד	השפעות חברתיות:
לא מוצע חניה בתחום המגרש		תשתיות ותחבורה:
עקירה של 3 עצים בוגרים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- א. פלישה לשטח השצ"פ – התכנית מציעה פיתוח שטח עבור גינה פרטית של דירה מחוץ לקו הכחול אשר נמצא בייעוד בניין ציבורי. תנאי להפקדת התכנית יהיה גידור של הצד הצפוני, והריסה מוחלטת של כל חריגות הבניה מעבר לגבול המגרש והחזרת המצב לקדמותו.
1. בינוי – נדרש לסמן להריסה את כל עבירות הבניה אשר אינן חלק מהבניין ההיסטורי בחזית הדרום

מערבית קיים בינוי הנצמד בקו אפס לחלקה מצרנית ובחזית מערבית ומזרחית קיימות סגירות

מאוחרות למרפסות קיימות. (ראה סימון הריסות בסעיף 5 שלהלן)

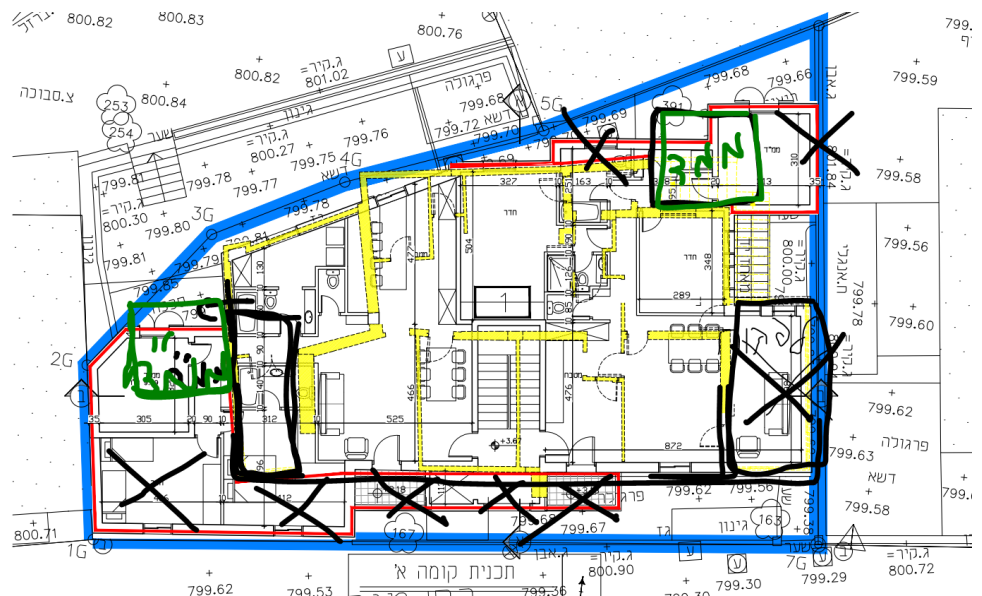
2. יש לבטל הרחבות לחזית דרומית לרחוב מנחם החוסמות חזית היסטורית בעלת ערך שימורי מובהק אשר השתמרה בשלמותה לאורך השנים. ניתן לבחון תוספת מעלית בתחום המבנה הקיים בצמוד לגרם המדרגות הפנימי ללא פגיעה בחזית הפונה לרחוב ולערכים נוספים של המבנה בתיאום עם מחלקת שימור.

3. קומות- מדיניות מע"ר צפון – 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. יש לצמצם את הקומה החמישית המוצעת בגג הרעפים המוגבה. יש לתקן מסמכים בהתאם - ולהציע 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה . ניתן להציע גג בשימוש היכן שגובה ראש מאפשר זאת, בהתאם לשיפוע תקני.

4. יש לסמן בתשריט ובהוראות התוכנית את הבניין לשימור.

5. מיגון- הממ"דים המוצעים בפינה הצפונית-מזרחית וכן בחזית המערבית מוצעים במיקום לא ראוי על קו 0 לרחוב וחלקם בחריגה מקווי בנין, באופן הפוגע בחזיתות הנדרשות לשימור (מזרחית-צפונית). יש להציע מיקום אחר בתיאום עם מח' השימור. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו.

ניתן לתת פתרון מיגון לכל יח"ד בהסטה מגבולות התכנית כלפי פנים המגרש כדלהלן בסקיצה:



6. **גג- יש להחזיר את הגג רעפים בשלמותו לאחר סיום הבניה, לא יותר גג הרעפים מוגבה בניגוד למדיניות, הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כיבוי אש ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור ומח' תכנון. גג הרעפים יהיה דומה באופיו לגג ההיסטורי בתיאום עם מחלקת השימור. אין להציג קומת מחסנים בחלל גג הרעפים המוגבה.**
גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים

- המקוריים ושילובם בגג החדש.
- מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
7. עצים – נדרש לשמר את העצים הבוגרים בתחום המגרש, יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים לשתילה בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור ותכנון.
8. **שימור-תיעוד ושימור:** במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים המתועדים בתיק התיעוד שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש:
9. **שימור חזיתות דרומית ומזרחית:** יש לשמור על חזיתות אלו במלואן ובמקומן כולל כל פרטי הפתחים בהן (חיפויי אבן, נגרות ומסגרות). אין לפגוע, לשנות או להוסיף על החזית הקדמית (דרומית) של המבנה ההיסטורי. אין למקם מעלית בחזית זו, ניתן למקמה באזור המוצע ממילא להריסה בפנים המבנה. מדובר בחזית נאה ומסורתית כלפי הרחוב.
10. **חזיתות צפונית ומערבית:** יש לשמור על חלקי החזיתות המקוריות המוחפים אבן בחזיתות הצפונית והמערבית, כולל כל פרטי הפתחים בה (חיפויי אבן, נגרות ומסגרות).
11. **גרם מדרגות אבן (חזית מזרחית):** יש לשמור על גרם המדרגות הקיים בחזית המזרחית ולשלב בפיתוח המוצע בתיאום מול מח' השימור.
12. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות ומתאימות למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
13. **חו"ד הנדסית:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חו"ד ותכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור וכתנאי להיתר.
14. **תנאים להיתר:** אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד הנדסית מאושרת בבקשת ההיתר.
15. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
16. השלמת חוות דעת המחלקות: כבאות, תברואה, חברת חשמל, תושיה, ושפ"ע.
17. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
18. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30069 חלקות

133,199

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

הערה:

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

הערות טכניות

יש לסמן לשימור את כל קומת הקרקע כולל גדרות בתוכניות חתכים וחזיתות בהתאם לנוהל מבא"ת תיאום עם מחלקת השימור.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלוי יהודה נתנאל	מתכנן	12.8.24	

מספר סידורי: 43

זיהוי התכנית			
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:
1100056	רשות מקומית	פרץ חנן	ועדה מחוזית
רחוב, שכונה:			
כיסופים 0, רמות			

גוש	חלקה	בשלמות
30715	6	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הגדלת זכויות במתחם חינוך לצורך תוספת בתי ספר ושימושים ציבוריים 1. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים המותרים לבניה במגרש ל-330% שהם 54,204. 2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 3. שינוי מניין הקומות

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשרט 5 עיבוי מוסדות ציבור גוש/ חלקה 30715/6 - העתק רישום פנקס השטרות, בעלות עיריה, הפקעה לפי סעיף 19, בשלמות. שטח החלקה 16,395 מ"ר. נכס 7402- בייס אור תורה סטון בנים, ביי"כ וגן ילדים. התכנית מקודמת ע"י מנח"י, נציין כי נתקבלה בקשה לחילופי שטחים של מגרש בזק עם השטח הנכלל בתכנית זו בצידה המערבי. יש לבחון הבקשה גם לאור תקנות איכות הסביבה לעניין מרחק נדרש מכבישים ראשיים.
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי	14/02/2023

עיריית ירושלים מינהל התכנון המחלקה למידע תכנוני-מיפוי ומדידות אל : אמנון ארבל- סגן מנהל אגף התכנון מאת : בוחנת תכניות בניין עיר הנדון : הערות לתכנית : 1100056 שכונה : רמות מאשרת מפת המדידה הנושאת חתימתי מיום 14.2.2023. בברכה עדנה עמדי העתקים : רביד לוריא, המחלקה לתכנון עיר אדרי' חנן פרץ תיק תב"ע 1100056	ופיקוח - מח' המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר לעיריית ירושלים להגיש את התכנית

המלצת מהנדס העיר

לאשר לעיריית ירושלים להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר לעיריית ירושלים להגיש את התכנית המציעה ניצול יעיל יותר של שטח ציבורי בהתאם לצרכים הגדלים בשכונה ובהתאם למדיניות. התכנית החדשה תציע בין היתר הריסה של כל המבנים הזמניים הקיים בתחום החלקה ותציע במקומם בניה חדשה וראויה המנצלת בצורה מיטבית את המגרש.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מילר נחמה		יום רביעי 04 ספטמבר 2024	

מספר סידורי: 44

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1254499
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	קופרשטוק ירון יונה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/07/2024
כתובת	גת 2 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	43	כן

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

הריסה חלקית של מבנה קיים ובניית מבנה חדש
1. שינוי יעוד ממגורים 2 למגורים ד'
2. קביעת שטחי בניה על סך 4277 מ"ר מעל לקרקע
3. קביעת מס' יח"ד ל-27 (תוספת של 25 יח"ד) שטח ממוצע לדירה לא כולל ממ"ד 145 מ"ר
4. קביעת מס' קומות ל-9
5. קביעת הוראות בינוי
6. קביעת הוראות שימור
7. 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 ד'	27	963	100	4,277	444% בניה לא כולל שטחי שרות בתת"ק
סה"כ	27	963	100	4,277	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים המורכב משני חלקים צמודים. חלק מבנה היסטורי מרשים בן קומה אחת עם יציאה לגג וחזית מעוגלת לכיוון רחוב קרית משה, חלק צפוני בגובה שתי קומות עם כניסה נפרדת מרחוב גת. חלקה מוקפת גדר אבן נמוכה ומספר רב של עצים בוגרים.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תוכנית מתאר 62 משנת 1959 קובעת במקום אזור מגורים 2 תוכנית 849471 משנת 2020, תוכנית לשינוי קווי בניין ל 3מ' – התוכנית לא עמדה בתנאי סף ונגנזה			
היתרים:			
1945/2229 משנת 1946 בניין חדש בן קומה אחת , חדר כביסה בקומה 1- וחדר הסקה במרתף, 171.7 מ"ר. 1959/0285 משנת 1959- תוספת בחלק צפוני של המבנה – 2 קומות מעל מרתף בשטח 149.65 מ"ר 1959/0285.01 משנת 1962- בקשה נסגרה 2020/0758 משנת 2023- נפתח תיק היתר, הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש של 17 יח"ד שטח כולל 1,766.84 ב- 5 קומות מעל רח' קרית משה			
עבירות בניה:			
2017/5118 נפתח תיק פיקוח לשימוש חורג			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
בניין היסטורי, אושר ע"י וועדת שימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני מג. התייחסות לתכנית הבנייה- עד 6 קומות מד. תכנית שכונתית- לפי תוכנית אב קרית משה גבעת שאול – מבנה לשימור באזור ג' מתחם לשימור מרקמי אופייני – 240% בניה עד 6 קומות מה. תקן חנייה עירוני- גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	לא	תוכנית לתוספת 25 יח"ד ללא הפרשות ציבוריות
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה תוכנית 1254499- הקמת מבנה מגורים על גבי מבנה לשימור ברחוב גת, קרית משה -חוו"ד מתייחסת למונה תדפיס הוראות 9 ומונה תדפיס תשריט 6 -התוכנית כוללת בניה של 7 קומות מעל מבנה לשימור בן קומה אחד, ובניית קומת חניון וקומת מחסנים בתת הקרקע. עצים סקר העצים אינו ברור. אין התאמה בין התמונות לבין העצים המסומנים בתשריט. על כן, המחלקה מבקשת לבצע סקר עצים מחודש ולבחון אפשרות על שמירה מרבית של העצים בגבול התוכנית. ניהול נגר יעשה שימוש בשטחי הפיתוח הנופי לניהול נגר, תוך הימנעות מחיפוי בחומרים אטומים שאינם חדירים/מחלחלים בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 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 גגות יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג של הבניין החדש יהיה גג מועיל כגון גג חי/ירוק/כחול-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. חניון היות והתכנית מציעה חניון מכאני מתחת לשימושים קיימים, המחלקה מבקשת כי יקבע בהוראות התכנית בידוד אקוסטי בין קומת החניה לקומה +0.00 במפלס הקרקע. 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. המחלקה מבקשת כתנאי להיתר בניה הצגת תכנית אוורור לחניון התת קרקעי יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג

	המבנה. בנייה ירוקה יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמגדלים הגבוהים מעל 30 קומות יחוייבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן. דירוג אנרגטי יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C. תקופת ביצוע 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
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חוו"ד תוכנית מס' 1254499 מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 9. בדיקת בעליות ונכסים גוש 30157 חלקה 43 – העתק רישום פנקס בתים משותפים, בבעלות חברת פיק גת בע"מ בשלמות. שטח חלקה 963 מ"ר. שטחים אין שטחים בבעלות עירונית. הערות הנכסים קו בניין תת קרקעי לכיוון רחוב גת חורג מקו כחול לתוך שטח ביעוד ציבורי. אין לחרוג בקווי בניין מגבולות המגרש, בקווי הבניין בפני השטח/עליון/תחתיים לתחום שטח ביעוד/בעלות ציבורית.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חוו"ד תכנית מס' 1254499 – רח' גת 2, קרית משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניית תוספת של 8 קומות מגורים וקומת חניון וקומת מחסנים תוך התחברות למבנה בן קומה אחת לשימור הקיים במגרש, ושימור רוב חזיתות המבנה.

התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקות 43 בגוש 30157, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30157 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 43. - בחלקה 187 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2774/2021 הרשומה מתאריך 06/2024 הקבעה את הגבולות הצפוניים של חלקה 43. יש לתקן את קובץ plan i gvul,parcel וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: - בגבולות הצפוניים של חלקה 43 יש להיצמד לנק' גבול gv6 וgv7 מתצ"ר 2774/2021. - 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 תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
תוכנית 1254499 מוצע תוספת מבנה חדש בעל 10 קומות ליד מבנה לשימור הנמצא על אותה קרקע סה"כ 37 יחידות חדשות בקרית משה. מוצע חניון בתת הקרקע תחת כל המגרש בעל כניסה מרח' קרית משה ויציאה מרח' גת. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

4- בתקנון התב"ע יש להוסיף בסעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפופות ובסעיף 6.3 החניון יתוכנן ע"פ התקן התקף לעט בקשה להיתר (יועץ תנועה- יוסי וייס)	
וועדת שימור: המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 8: לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים: 1. קומות- התכנית מציעה סה"כ 9 קומות. האזור מתאפיין בבניה נמוכה ושטחי גינון בחזית המהווה חלק מהלב ההיסטורי של השכונה. כיום מסביב למגרש ישנם מבנים נמוכים - 5- 6.5 קומות. תשע קומות מהווים חריגה ניכרת מאופי האזור והשכונה. 2. עצים- אופייה של קריית משה כשכונת גנים נשמר על אף הפיתוח שעברה מאז מראשיתה. גם בשנות ה- 70 עם התרחבותה של השכונה והבנייה החדשה ניטעו עצים וצמחייה לצד גבולות החלקות ובכך המשיך הרעיון שנקבע עוד בתכניתו של האדר' קאופמן. ע"פ התשריט ישנם 10 עצים המיועדים לעקירה- 6 עצים בעלי ערכיות גבוהה (46-45-4-1), 4 עצים בעלי ערכיות בינונית (7,11,17,47)- אך לאור הבינוי המוצע בנספח הבינוי אין היתכנות לשמירה אף לא של עץ אחד בשל חפירת החניון בתת הקרקע על מלוא תכסית החלקה ובשל הבניה העילית עד קו אפס. לא ניתן לאשר עקירת כל העצים אשר מהווים חלק מזהות המקום והשכונה. 3. חניות- התכנית מציעה 2 קומות של חניות מתחת לבניין לשימור -נושא אשר ההיתכנות לו נמוכה מבחינה הנדסית ומבחינת עלויות השימור. לא ניתן לאשר חפירה תחת הבניין ותחת הגינה ההיסטורית בחלק הפונה לרחובות גת וקריית משה. 4. עיצוב- הבניה בזיז מעל חזית בניין לשימור עם עמודים יורדים לתמיכה אינה מכבדת את החזית ההיסטורית ולמעשה קוברת אותו, וזאת מעבר לעובדה של נותרת גינה כלל בבנייה בקו אפס אשר אינה אופינית למרקם. הבניה של מרפסות הזיז מעל לבניין לשימור בעומק 5 מטר ובחזית אשר כולה קיר זכוכית זרה לאופי הבינוי בשכונה ומגמדת את המבנה ההיסטורי. 5. חומרי גמר- התכנית מציעה שימוש רב בזכוכית. השימוש בחומרים בחזיתות המבנה יהיו ע"פ הנחיות מרחביות ולפי הנחיות אדריכל העיר. 6. גדר סביב המבנה- ע"פ תכנית האב, גדר אבן היקפית מסומנת לשימור. נושא זה לא בא לידי ביטוי במסמכי התכנית ולאור הבניה המוצעת הצמודה אליה בקו אפס לא ברור אם יכול להתקיים. 7. ככל ותאושר התכנית יש להחזיר את הבקשה לתיאום נושא השימור מול מחלקת השימור כמו כן יש לשקול שימוש ציבורי בקומה ההיסטורית הייחודית, שימוש זה יכול להועיל לכלל העיר ולחשוף את יופי המבנה לציבור רחב. החלטות הוועדה הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים: 1. הבניין יהיה לשימור כפי המוצע. מאחר ולבנין איכויות אדריכליות לשימור יש לשחזר את הפנים בתיאום המחלקה. 2. עצים- אופייה של קריית משה כשכונת גנים נשמר על אף הפיתוח שעברה מאז מראשיתה. גם בשנות ה- 70 עם התרחבותה של השכונה והבנייה החדשה ניטעו עצים	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

וצמחייה לצד גבולות החלקות ובכך המשיך הרעיון שנקבע עוד בתכניתו של האדר' קאופמן. ע"פ התשריט ישנם 10 עצים המיועדים לעקירה- 6 עצים בעלי ערכיות גבוהה (46-4-1), 4 עצים בעלי ערכיות בינונית (7,11,17,47)- אך לאור הבינוי המוצע בנספח הבינוי אין היתכנות לשמירה אף לא של עץ אחד בשל חפירת החניון בתת הקרקע על מלוא תכנית החלקה ובשל הבניה העילית עד קו אפס. 3. חניות- התכנית מציעה 2 קומות של חניות מתחת לבניין לשימור -נושא אשר ההיתכנות לו נמוכה מבחינה הנדסית ומבחינת עלויות השימור. לא ניתן לאשר חפירה תחת הבניין ותחת הגינה ההיסטורית בחלק הפונה לרחובות גת וקריית משה. יש לצמצם את החניה באופן שיבוטל האגף הפונה לרחוב קרית משה (5 חניות). 3. עיצוב- הבניה בזיז מעל חזית בניין לשימור עם עמודים יורדים לתמיכה אינה מכבדת את החזית ההיסטורית ולמעשה קוברת אותו, וזאת מעבר לעובדה של נותרת גינה כלל בבנייה בקו אפס אשר אינה אופינית למרקם. הבניה של מרפסות הזיז מעל לבניין לשימור בעומק 5 מטר ובחזית אשר כולה קיר זכוכית זרה לאופי הבינוי בשכונה ומגמדת את המבנה ההיסטורי. יש להציע מרפסות סוכה בעיצוב אדריכלי מתון. ניתן להציע מרפסות גם כלפי רחוב גת. 4. חומרי גמר- התכנית מציעה שימוש רב בזכוכית-בהיקף חריג ביחס לשכונה. יש לקבוע כי נושא זה יתואם מול המחלקה לשימור לעת מתן היתר. 5. גדר סביב המבנה- ע"פ תכנית האב, גדר אבן היקפית מסומנת לשימור. נושא זה לא בא לידי ביטוי במסמכי התכנית ולאור הבניה המוצעת הצמודה אליה בקו אפס לא ברור אם יכול להתקיים. יש לתאם נושא זה מול מחלקת השימור. 6. ככל ותאושר התכנית יש להחזיר את הבקשה לתיאום נושא השימור מול מחלקת השימור כמו כן יש לשקול שימוש ציבורי בקומה ההיסטורית הייחודית, שימוש זה יכול להועיל לכלל העיר ולחשוף את יופי המבנה לציבור רחב.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה בגובה ובאחוזי בניה ממדיניות תכנון במקום		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
התוכנית לא נותנת את הכבוד הראוי למבנה לשימור הקיים במקום		השפעות חברתיות:
התוכנית מוסיפה 25 יח"ד ללא הפרשות ציבוריות		תשתיות ותחבורה:
עקירה מסיבית של עצים בוגרים בערכיות גבוהה		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית

1. התוכנית המוצעת חורגת באופן משמעותי הן בזכויות בניה והן בגובה של הבינוי המוצע ממדיניות תכנון במקום.
2. יש לציין כי החלקה ממוקמת בצומת רחובות קריית משה ורחוב גת המהווה כניסה למתחם גת הסמוך המאופיין בבניה נמוכה לא רוויה עם מרחבים נדיבים בין הבניינים. כמו כן בחלקה קיים מבנה היסטורי לשימור, משנת 1946, מבנה מנדטורי מפואר המוקף בצמחיה ועצים בוגרים לאורך גבולות החלקה. התוכנית המוצעת על אף שמסמנת את המבנה לשימור אינה תואמת ומכבדת את המבנה ההיסטורי ואת מיקומו האורבני. למרות שהתוכנית מסמנת עצים לשימור לאורך חזיתות לרחוב גת וקריית משה שימורם לא אפשרי מאחר וחלקם נמצאים בתחום קו בניין ורובם בתחום החניון התת קרקעי המסומן על רוב שטח החלקה, גם מתחת למבנה לשימור. היתכנות הפתרון של חפירת חניון מתחת למבנה לשימור מורכבת לביצוע גם מבחינה הנדסית וגם מבחינת השקעה וכדאיות כלכלית במיוחד כשהמבנה לשימור נבלע מתחת למבנה המוצע כפי שמופיעה בנספח בינוי. התוכנית מציעה מבנה של 9 קומות (בטבלה 5 מצוין 8 קומות) כשחלקו הדרומי רוכן בזיז מעל מבנה לשימור תוך סימון קו בניין עילי עבור מרפסות בעומק של כ- 5 מ' באופן שמבנה לשימור מקורה כולו ונעלם בתוך מסת הבינוי המוצעת.
3. התוכנית מסמנת קו בניין 0 לכיוון רחוב גת, לא בהתאמה לרחוב חד כיווני צר ולאופי הבינוי במקום- תוכנית עיר גנים של אדריכל ריכרד קאופמן.
4. התוכנית מוסיפה 25 יח"ד בשטח עיקרי גדול של 145 מ"ר ללא פתרון פרוגרמתי עצמי וללא הפרשת שטחים לטובת השכונה הנמצאת במצוקה קשה של שטחי ציבור.

הערות טכניות

קו בניין חורק מגבול מגרש בחזית מערבית
חוסר התאמה במספר קומות בין טבלה 5 לנספח בינוי

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 45

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1233766
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ברק אשר
עורך התכנית:	דלה פרגולה מיכל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/06/2024
כתובת	שדרות הרצל 42 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	56	כן

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

1. הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים ברחוב שדרות הרצל. 2. שינוי יעוד מגורים 5 למגורים די'. 3. קביעת בינוי מנחה עבור מבנה חדש בן 11 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וקומות תת קרקעיות 4. למחסנים ולחנייה 5. ביטול דרך בהיקף של 36.8 מ"ר. 6. קביעת היקף שטחי הבנייה . 7. קביעת מספר יחידות דיור מירבי ל 58 יחידות דיור 8. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 9. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים. 10. קביעת תנאים למתן היתר בנייה 11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור לעקירה ולהעתקה. 12. קביעת הוראות בדבר שלביות ביצוע. 13. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 14. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 15. קביעת הוראות להפקעה ורישום. 16. קביעת הוראות לזיקת הנאה. 17. קביעת הוראות לביטול דרך קיימת 18. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 76 מ"ר עיקרי. 19. צפיפות מוצעת של 66 יחידות דיור לדונם נטו.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
המהווים 622 אחוז מעל לקרקע	5424	100	871.8	58	מגורים ד
	5424	100	871.8	58	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיים בניין הכולל 4 קומות ו 11 יחידות דיור					
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מתאר 62 שרושרה בשנת 1959 שקובעת את ייעוד הקרקע ל מגורים 2 תכנית 1252 שאושרה בשנת 1973 וקבעה הרחבת דרך קטנה בחזית הבניין יש לציין כי נציין כי מקודמת תוכנית מספר 1106616 להתחדשות עירונית בשדרות הרצל 44-46 אשר צמודה לתוכנית זאת. נערך ניסיון לנסות לאחד ביניהן ובכך לייצר תכנון יעיל יותר אשר יכול היה לשרת בצורה טובה את האזור אך הוא לא הצליח .					
היתרים: ל"ר לאור העובדה שהבניין מוצע להריסה					
עבירות בניה: ל"ר לאור העובדה שהבניין מוצע להריסה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מו. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מז. התייחסות לתכנית הבנייה: עד 6 קומות ו 240 אחוז מח. תכנית שכונתית: תכנית אב לבית הכרם 16000 שקבעה עד 12 קומות ו 320 אחוז ומדיניות רקל					

הקובעת במגרש עד דונם בנייה של 10 קומות בבניה נפחית			
מט. תקן חנייה עירוני:גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1233766 – רח' שד' הרצל 42, קרית משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית מתאר 62 וביטול יעוד דרך שנקבע בתכנית 1252 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 56 בגוש 30153, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30153 קיימת מפת גוש סופית אשר קבעה את גבולות חלקה 56. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום

אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. רחוב שדרות הרצל 42 מדובר ב 58 יח"ד אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי בחניות הבניין. 5. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 6. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	1. ביטול דרך מאושרת לא מקובל 2. תקן חניה לא נכון 3. כניסה ישרה משד' הרצל: נדרש אישור של צתא"ל. אם יתקבל אישור, נדרש תכנון התחברות אל הרחוב עפ"י הנחיות לתכנון רחובות. נדרש אישור המחלקה להסדרי תנועה. 4. נספח תנועה כפי שמופיע במערכת מבא"ת חסרים אלמנטים רבים כמו, מקרא, סימון זכויות דרך, הצגת הסדרי תנועה קיימים לאורך שד' הרצל, סימון מידות, תאריכים וכו' (כנראה מדובר על נספח ראשוני בלבד?) יועץ תנועה משרד משה אלבוחר
אגף שפ"ע - מח' גגנות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 9 הריסת מבנה קיים ובניית בניין מגורים חדש הרצל 42 ירושלים. בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30153/56 רישום פנקס בתים משותפים. הערה על הפקעה 5 ו7 י.פ. 1988 מיום 7.2.74. הערות הנכסים 1. התכנית מבקשת לבטל דרך מאושרת אשר הופקעה לפי סעיפים 5 ו7. בהיקף של 36.8 מ"ר. יש לקבל חו"ד תושייה.

2. התכנית מבקשת לחדור עם מרפסות זיזיות לתוואי הדרך הסלולה. יש לסגת עם קווי הבניין לתחום המגרש הפרטי. 3. סוג/ היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. שטחי הציבור ייחודו לעיריה ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף. כמו כן יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. 4. יש לקבל חו"ד לשכה משפטית לבקשה לביטול הדרך המאושרת ושינוי יעודה למגורים.	
התיחסות המחלקה לתכנון בר קיימא לתכנית 1233766 - פינוי בינוי הרצל 42 התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי בשד' הרצל 42, אשר כוללת הריסת הבניין הקיים ובניית מבנה בן 11 קומות על קרקעות 41 קומות תת קרקעות לחניה. הקומות מעל מפלס הרצל כוללות קומת קרקע עם מבנה ציבור ומחסנים, ומעליה 10 קומות למגורים. הערות המחלקה מתיחסות להוראות התכנית במונה הדפסה מס' 9, תשריט מצב מוצע במונה הדפסה מספר 9. 1. לאור מיקום התכנית על ציר הרצל, והשינוי המוצע אשר מצמצם את המרחק במצב הקיים בין דירות המגורים לזכות הדרך, נבקש כתנאי להפקדה להגיש לאישור הרשות לאיכה"ס מסמך אקוסטי לבחינת מטרדי רעש ורעידות מתחבורה, לרבות מכלי רכב ומהרק"ל. 2. נבקש לשמר עצים בוגרים בגבול התכנית תוך צמצום קו הבניין, בפרט עצים 4, 7, 9. 3. יש לשים לב כי השטח המוצע להפרשה הציבורית המבונה פונה לשד' הרצל ולאור כך צפוי להיות חשוף למטרדי רעש. לא מומלץ למקם בשטח זה שימוש רגיש לרעש כגון גן ילדים, מעון יום וכדומה. 4. הערות להוראות התכנית: 5. לאור אישור שינוי 8 לתמ"א 1, נבקש לכלול בסעיף 4.1.2 ה' הנחיה כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. 6. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכה"ס והצגת נספח ביצוע סביבתי ופירוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות על פי דרישה. 7. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 8. הנחיות לעריכת מסמך אקוסטי בהליך הרישוי וקביעת הצורך במיגון אקוסטי למגורים המוצעים ינתנו לאור ממצאי המסמך האקוסטי המבוקש.	המחלקה לאיכות הסביבה
8/07/2024 אל: אדר' מיכאל גניס- מחלקת תכנון העיר מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון: חוות דעת לתב"ע 1233766, התחדשות עירונית בשדרות הרצל 42, קריית משה [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 9 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 27.03.2024]	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

1. המקום: קריית משה, בניין בשדרות הרצל 42 ממערב ורח' מבוא יצחק מצפון. גוש 30153, חלקה 56, שטח התכנית 0.871 דונם.

2. מצב סטטוטורי: שטח התוכנית מיועד לאזור מגורים 2 לפי תב"ע 62 (835 מ"ר), דרך מאושרת לפי תוכנית מתאר 62 (36.8 מ"ר). בשדרות הרצל עובר הקו האדום של הרק"ל. בשטח קיים מבנה בן 4 קומות הכולל 11 יח"ד.

3. מצב מוצע:

מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המציעה שינוי בייעודי הקרקע למגורים ד'.

מוצעת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן 11 קומות מעל כניסה קובעת מכיוון שדרות הרצל. הבניין הכולל שימושים מגורים, חניות, מחסנים ומבנה ציבור. סה"כ מוצעות 58 יח"ד, תוספת של 47 יח"ד. צפיפות בינוי של כ-15 יח"ד לדונם.

קומת מסד הפונה לשדרות הרצל ומוצע מחסנים, ומבנה ציבור.

סך השטח הכולל המוצע הוא 9,524 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 5,524 מ"ר, ושטח עיקרי בסך 4,524 מ"ר, מתוכם 4,424 מ"ר למגורים ו-100 מ"ר למבני ציבור.

4. הערכת התכנית:

5.

6. מפרוגרמה לשכונת קריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור בשטחי ציבור, בדגש עבור חינוך, וישנו מחסור גדול בכיתות לימוד. בנוסף, בימים אלו מתבצעת עבודה הפרוייקטור לשכונות גבעת שאול-קריית משה. במסגרת העבודה נעשית, בין היתר, בדיקה פרוגרמטית מקיפה של היצע צרכי הציבור הקיים והעתיד, לאור תוספות יח"ד הצפויות בשכונה.

7. נציין כי מקודמת תוכנית מספר 1106616 להתחדשות עירונית בשדרות הרצל 44-46 אשר צמודה לתוכנית זאת. מומלץ היה לנסות לאחד ביניהן ובכך לייצר תכנון יעיל יותר אשר יכול היה לשרת בצורה טובה את האזור.

8. התוכנית ממוקמת על קו רק"ל, ועל פי המדיניות למגרש בגודל עד 1 דונם תותר בנייה עד לגובה של 9 קומות. ניתן להוסיף שטחי בנייה וקומות עבור הפרשה מבונה וניתן להעלות תכנית עבור קומות מסד ללא תוספת זכויות. תוכנית זאת מוסיפה קומת מסד ובכך היא 11 קומות מעל הכניסה הקובעת.

9. לאור תוספת יח"ד המוצעת, זכויות הבנייה, צרכי השכונה, ובהתאם למה שנדרשו פרויקטים דומים בסביבה, נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן:

- נדרשת הפרשה מבונה בגודל שטח של 350 מ"ר עבור שימושי ציבור של

קהילה/רווחה/חברה- כגון שלוחת מתנ"ס/מרכז קיימות קהילתי.

10.

11. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים.

12. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.

13. 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.

בכבוד רב,

אבישי פישל

מתכנן ערים

מחלקת מדיניות התכנון

העתיקים : מר אמנון ארבל - סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון - מנהל מחלקה בכיר למדיניות תכנון אדרי' ענת קליינמן - מנהלת מח' בכירה לתכנון מבני ציבור אדרי' דניאל פרוינד - מנהל מחלקה בכיר לעיצוב אדריכלי, צוות אדריכל העיר מר רביד לוריא - ראש צוות, מח' תכנון עיר גבי' יעל כהן-גמדני - רפרנטית בכירה לבקרת תכנון, אגף הנכסים גבי' ליאת בכור- ממונה על תכנון מבנים ולוגיסטיקה, הנהלת מינהל תרבות אדרי' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית ותוספת של יחידות דיור	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
לא מוצעת הפרשה מספקת לצורכי ציבור וממוקמת במקום לא נכון		השפעות חברתיות:
כניסה מוצעת לרכב מציר רכבת קלה		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ממערב ומצפון לתכנית מקודמת תכנית גדולה להתחדשות עירונית , נעשו מספר פגישות לנסות לתאם בין התכניות ולתכנן תכנית אחת משותפת, אך לא הייתה הסכמה בעניין עדיין יש לתאם את נושא הכניסה לחנייה והמפלסים המוצעים בין שתי התכניות ליצירת תכנון תואם ונכון יחד.
2. ביטול הדרך המוצע אינו מקובל – בחזית של המגרש יש מדרכה צרה מאוד הנובעת מעצים בוגרים

הקיימים בתחום המדרכה שיש לשמר עליהם - יש להרחיב את תחום הדרך לצורך יצירת מדרכה ברחוב של 3 מטרים לפחות מעבר לערוגת העצים הקיימת, קוו הבניין יוכל להיות אפס לאחר ההרחבה המוצעת של המדרכה.

3. קוו הבניין הצפוני לכיוון המעבר בחלקה 38 (מבוא יצחק) אינו מקובל, המדיניות קובעת קוו בניין של 3 מטרים צידי אך לאור העובדה שקיים מעבר ניתן לצמצם את קוו הבניין ל 1.5 מטר כך שיחד עם המעבר יישמר מרחק של 6 מטרים לפחות בין הבניין המוצע לבניין הפוטנציאלי מצפון למעבר.

4. לאור העובדה שמתוכנן מגדל בתכנית מדרום יש לשמור על קוו בניין של 4 מטר מעל לקרקע לכיוון דרום מעבר כך שיתקבל מרחק ראוי בין הבניינים.

5. יש לקבל אישור של אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה לכניסה המוצעת לבניין מציר רכבת קלה, יש לתכנן את הכניסה לחניה באופן שתוצע כניסה אחת לתכנית זו ולתכנית מדרום מספר 1106616 וזאת כדי לצמצם את הפרעה לציר ראשי הכולל רכבת קלה.

6. יש לבחון שינוי של קומת החנייה כדי לשמור על עץ מספר 4 הממוקם בפינת המגרש הצפון מזרחית.

7. יש לבטל סימון של עצים לשימור בחלקות מגורים מחוץ לקוו הכחול של התכנית.

8. קוו הבניין התת קרקעי בתשריט אינו תואם לבינוי של הקומות התת קרקעיות יש להתאים ביניהם.

9. מדיניות רקל נפחית מאשרת בינוי של 10 קומות, התכנית מציעה 11 קומות מעל לציר הרק"ל- יש לצמצם ל 10 קומות ולתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

10. המיקום של השטח הציבורי המוצע אינו ראוי ולא נותן מענה לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון – יש להציע בחזית של הבניין לכיוון הרק"ל חזית מסחרית בהתאם חמדינוי רק"ל.

11. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון והמחסור הגדול בשטחים לצורכי ציבור בשכונה התכנית תכלול הפרשה של 350 מ"ר עבור שימושי ציבור של קהילה/רווחה/חברה- כגון שלוחת מתנ"ס/מרכז קיימות קהילתי.

12. המיקום של הפרשה הציבורית יהיה בקומה מעל קומת המסחר לכיוון השכונה והכיכר הציבורית המוצעת במסגרת התכנית הסמוכה.

13. מרפסות זיזיות לכיוון חלקות מגורים שמוכות ישמרו על 3 מטרים לפחות מגבול החלקה.

14. הכניסה לחניה לא תהיה מקורה כדי למנוע קיר גבוה בקוו בניין אפס לחלקה הצמודה.

15. בנספח התנועה כפי שמופיע במערכת מבא"ת חסרים אלמנטים רבים כמו, מקרא, סימון זכויות דרך, הצגת הסדרי תנועה קיימים לאורך שד' הרצל, סימון מידות, תאריכים וכו'- יש לתקן בתיאום עם אגף תושיה.

16. שטחי הציבור ייחודו לעיריה ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף.

17. 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.

18. לאור מיקום התכנית על ציר הרצל, והשינוי המוצע אשר מצמצם את המרחק במצב הקיים בין דירות המגורים לזכות הדרך, בבקש כתנאי להפקדה להגיש לאישור הרשות לאיכה"ס מסמך אקוסטי לבחינת מטרדי רעש ורעידות מתחבורה, לרבות מכלי רכב ומהרק"ל.

19. לאור אישור שינוי 8 לתמ"א 1, מבוקש לכלול בסעיף 4.1.2 ה' הנחיה כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

20. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכה"ס והצגת נספח ביצוע סביבתי ופירוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות על פי דרישה.

21. הנחיות לעריכת מסמך אקוסטי בהליך הרישוי וקביעת הצורך במיגון אקוסטי למגורים המוצעים ינתנו לאור ממצאי המסמך האקוסטי המבוקש.

22. להשלים חוות דעת של חברת החשמל.

23. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של אגף תברואה, מחלקת נגישות, הג"א וכיבוי אש.

24. לבטל בסעיף 4.1.1 את השימוש של מחסנים וחניות שהם לא שימושים.

25. סעיפים 4.1.2 ב, ג - בעניין חנייה יבוטלו במקומם יירשם כי תקן החניה יהיה מקום חנייה אחת לכל דירה, ניתן לתת פטור לדירות הקטנות מ 55 מ"ר מרבי, בנוסף החנייה תכלול 10 אחוז תוספת עבור חניית אורחים.

26. סעיף 4.1.2 ד. ישונה לחיזוק על פי התקן ולא תמ"א 38.

27. מפלס המסחר לחזית הרחוב יהיה במפלס המדרכה, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

28. לבטל בטבלה 5 את העמודה של המרפסות המקורות מכיוון שלא ניתן להוסיף אותם בתחום התכנית בגלל קווי הבניין המוצעים שהם מקסימלים.

29. סעיף 7 יבוטל ובמקומו יירשם כי הבנייה תבוצע בהינף אח בלבד.

30. התכנית לא תתייחס לרמת הגמר של השטח הציבורי.

31. יתווסף לתכנית סעיף השמדה עצמית למשך 7 שנים במטרה להבטיח את הקמת הפרוייקט.

32. לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר ציבורי, יקבע

לעניין זה סעיף סטיה נכרת.

33. יקבע יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

34. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם הרחוב.

35. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.

36. יש לקבוע סטיה ניכרת לגובה הבינוי וקווי הבניין.

37. יש להוסיף להוראות התוכנית כי לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.

38. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש להציג התכנות לכל הנ"ל.

39. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

40. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה. התוכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.

41. לא יותר ניוז שטחי מסחר או צורכי ציבור לטובת מגורים; סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

42. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

43. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות למרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע.

44. 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 ובחלקות המצרניות.

45. 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.

46. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אמנון ארבל			

מספר סידורי: 46

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1313618
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	איתן יואב
עורך התכנית:	רוזנבלו יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	02/09/24
כתובת	שדרות משה דיין 166, בשכונת פסגת זאב.

גוש	חלקה	בשלמות
31338	45	כן

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

מטרת התכנית: חלוקה אופקית של מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור לשם הרחבה של חנות קיימת להוספת שטח מסחרי ומחסן. הוראות התכנית: - קביעת בינוי לחלוקה אופקית של מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור לשם הרחבת חנות, בהתאם לנספח בינוי. - תוספת 11.16 מ"ר שטחי בניה למסחר ו- 10.10 מ"ר שטחים למחסן, וקביעת שטחי בניה כוללים ל- 3,210 מ"ר, מתוכם 2,700 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 492 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ו- 18 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת קווי בנין לבניה כאמור. - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין חזית מסחרית. - קביעת הוראות בגין מעבר מקורה עם זכות מעבר להולכי רגל.

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'	26	1,862.77	100	3,192	171.36% בניה מירבית
סה"כ	26	1,862.77	100	3,192	

תיאור המצב הקיים			
בניין מגורים עם חזית מסחרית בן 4 קומות מעל קומת מסחר וחדר על הגג כלוא בחלל גג רעפים, ו - 2 קומות תת קרקעיות. חזית מסחרית עם מעבר מקורה פונה לכיכר עירונית בפינת הרחובות שדרות משה דיין ויקותיאל אדם.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 559781 משנת 2018. קבעה את שטח המגרש בייעוד מגורים ב'. מטרת התכנית: תוספת קומה חלקית, בתוך חלל קיים עבור שטח מסחרי, לשם תוספת חנות לבניין. שטחי הבניה העיקריים 3,067 מ"ר (בנוסף שטחי שירות המאושרים בתכנית 33398 '). מספר קומות - 4 מעל הכניסה הקובעת ו - 2 מתחת לכניסה הקובעת.			
תכנית 33398 משנת 1990 הגדירה את שטח המגרש בייעוד אזור מגורים עם חזית מסחרית, מגרש 513/1. יותר 2,700 מ"ר למגורים + 300 מ"ר למסחר, שטחי בניה מרביים, 26 יח"ד. יותר 4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית עם מעבר מקורה. המקרה של גג משופע תוספת חדרים תהיה בחלל הגג המשופע. חדרים על הגג לא יחשבו במניין הקומות. שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל מדרגות. שטח חדר על הגג יהיה חלק מהדירה שמתחתיו. חזית מסחרית עם מעבר מקורה - תהיה בו זכות מעבר לציבור וחלות הוראות תכנית המתאר לחזית מסחרית. לא תותר בניית חנות ללא מחסן.			
תכנית 33398 משנת 1991 - תכנית תקנונית קביעת הוראה בגין אי הכללת שטח חדרים על הגג במניין זכויות הבניה.			
היתרים: 2018/0780.00 - תוספת חנות בחלל קיים, שטח הבנייה המבוקש 128.21 מ"ר. ההיתר להוספת שטח מסחרי מעל המעבר המקורה בחנות אחרת. לא בשטח התכנית.			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי פיקוח במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נ. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 - אזור מגורים עירוני ללא ציפוף. נא. 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	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית עומדת במדיניות לעניין אחוזי הבניה.	התאמה לחזון העיר
	התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה, ממליצים לוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מבוקש להוסיף שטח למסחר ומחסן בחלל מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור להרחבת שטח מסחרי מאושר. תוספת השטחים היא מכוח סעיף 62א(א) 14 לחוק התכנון והבניה. יש לציין סך השטחים שמתווספים בתכנית, יש להציע את כל השטח כשטח עיקרי ולא מחסן מעל לקרקע.
2. יש לתקן את קו הבניין בהתאם לתוספת המוצעת בלבד ולהגדיר בהוראות התכנית – קו בניין לתוספת בניה.
3. לא ברור אם מדובר בשטח קיים שמבקשים להכשיר. ככל ומדובר בהכשרה, יש לסמן בקו אדום מקוטע בנספח הבינוי ולציין במלל במסמכי התכנית.

4. יש לציין את השימושים בתכנית בהתאם למאושר – מסחר במפלסים 3.69-, 7.60- ומגורים בקומות שמעל.
5. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית לפיו כל הוראות תכניות 3398ב', ג', 559781 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.
6. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
7. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני.
8. 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.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. יש לתקן את שם התכנית לחלוקה אופקית מעל מעבר מקורה לשם הרחבת חלל מסחרי קיים.
2. יש לתקן את דברי ההסבר לתכנית כנ"ל.
3. סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק לסעיפים: 62א(א), 4, 4א, 5, 14. יש להשמיט סעיף 16.
4. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית מאושרת 559781 ולקבוע יחס כפיפות.
5. סעיף 1.7 להשלים נתונים.
6. סעיף 2.1 – לתקן מטרת התכנית כמפורט לעיל.
7. סעיף 2.2 – לתקן עיקרי הוראות התכנית, לרבות: אין שינוי ביעוד, התייחסות למיקום השטח המתווסף, שלבי ביצוע, זכות מעבר להולכי רגל וחזית מסחרית.
8. יש לציין את השימושים המאושרים בסעיף 4.1.1.

9. יש לציין מספר יח"ד ומספר קומות מאושרים, גובה הבניין, בטבלה 5. להשמיט טבלה לעניין שטחי בניה בחלופה ב'.

10. יש להוסיף סעיף היטל השבחה.

11. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער לביצוע התכנית – 5 שנים.

נספח בינוי

12. יש לסמן את כל השטח המבוקש במוצע / להכשרה, כל שטח הרצפה וכל החלל מרצפה לתקרה. ראו חתך א-א.

תכנית שטחים

13. יש להציג טבלת שטחים המראה תוספת שטחי הבניה בהתאם לסעיף 14 לחוק ההסדרם.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין			

מספר סידורי: 47

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1316181
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פוגל איתן עו"ד מייצג בא כוח
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10/07/2024
כתובת	ירמיהו 21, רוממה אזור תעשייה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	89	כן

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

מטרת התכנית:

פירוק מבנה לשימור והקמתו מחדש ותוספת של 6 קומות עבור מבנים ומוסדות ציבור

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור תעשייה ודרך מוצעת לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי לבניין חדש עבור מוסד בן 8 קומות מעל רחוב תובל ו 9 קומות מעל רחוב ירמיהו מעל שתי קומות תת קרקעיות עבור שימושים של פנימיה, בית מדרש, חדר אוכל, משרדים וספריה קודש, בית כנסת וחדרי לימוד.
3. קביעת שטחי הבנייה הכוללים בשטח ל- 4,575 מ"ר. מהם 3,210 מ"ר שטח עיקרי (2,460 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 750 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת) ו- 1,365 מ"ר שטחי שירות (מהם 835 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 530 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת).
4. הגדלת מספר הקומות ל- 11 קומות.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות לפירוק מבנה לשימור בן שתי קומות ושילובו בבניין החדש.
7. ביטול דרך מאושרת.
8. קביעת הוראות לכריתת עצים.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית כאמור.
10. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
11. קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור	--	636.19	100	4,045	636% בנייה מירבית
סה"כ	--	636.19	100	4,045	
תיאור המצב הקיים					
במגרש בנוי מבנה היסטורי (שרידי ליפתא) בן קומה אחת וגג רעפים. קיימות תוספות בנייה מאוחרות מחומרים קלים, וכן גם שימושים של מגורים, משרדים וגן ילדים. תוספות הבינוי מקיפות את המבנה בכל צדדיו וחלק מהתוספות מגיעות עד גבולות החלקה. בחזית רחוב ירמיהו קיים בינוי של המבנה ההיסטורי על תחום ההפקעה. קיים בינוי בשתי קומות. המגרש מאופיין בטופוגרפיה, שיפוע יורד מרחוב תובל לרחוב ירמיהו.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
מתאר 62, מאושרת משנת 1959- מגרש ביעוד אזור תעשייה, 224% בנייה מירבית עד 4 קומות 2267, מאושרת משנת 1985- התכנית קבעה הוראות להרחבת דרכים והפקעות ובכלל זה קבעה ייעוד דרך מוצעת בתחום חלקה 89, לא בוצעה הפקעה. תכניות מפורטות שנגנזו: 939066, נמשכה ע"י היזם, 2023- מטרות התכנית היו הקמת מבנה מגורים ומסחר בן 6 קומות ו- 11 יח"ד מעל מבנה לשימור ותוספת 2 קומות ת"ת לחניה ומחסנים. התכנית ביקשה להרוס באופן חלקי את המבנה לשימור ולשמר את החזית לרחוב ירמיהו. עוד ביקשה התכנית לבטל את ייעוד רצועת הדרך המוצעת בחלקה. הועדה המקומית המליצה בדיון להפקדה כי יש לצמצם את הבינוי המוצע בקומה אחת ואת אחוזי הבנייה בהתאם למדיניות (בינוי עד 6 קומות ו- 200% בנייה מירבית). הועדה המליצה שבשל צמצום המדרכה בפועל עקב נת"צ ירמיהו, יש לשמור על שטח הדרך למעט קונטור מבנה לשימור החורג לתחום הדרך. עוד המליצה הועדה המקומית לקבוע זיקת הנאה בחזית צידית מערבית לטובת מעבר הולכי רגל מחזית רחוב ירמיהו לרחוב תובל וזאת על מנת לשמר את המעבר הקיים בפועל ולהציג הפרשה עבור דירת רווחה. הועדה המחוזית קבעה בדיון להפקדת התכנית כי - גובה הבניין יקבע לעד 6 קומות בכל חתך, 200% בנייה בהתאם לתכנית אב רוממה - קו הבניין העילי לתוספת בניה למבנה ההיסטורי ייקבע לעד 3 מ' מגבול המגרש, למעט בחזית המבנה					

- ההיסטורי לכיוון רח' ירמיהו. לא תותר חריגה בקו הבניין בגין תוספת מעלית וחדר מדרגות לקומות החדשות, חדר מדרגות ומעלית יתכננו בתוך קונטור המבנה הקיים.
- הפרשה לצרכי ציבור של דירת רווחה בגודל 80 מ"ר לכל הפחות.
 - זיקת הנאה להולכי רגל בין הרחובות תובל וירמיהו לאורך גבול התכנית המערבי. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-2.5 מ'.
- התכנית נמשכה ע"י היזם בשנת 2023 עקב אי התכנות כלכלית.

564419, תכנית נמשכה ע"י היזם, 2020- מטרת התכנית היו הריסת מבנה לשימור והקמת מבנה בייעוד מגורים ומסחר הכולל 12 יח"ד וחזית מסחרית, 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וחניון תת קרקעי, סה"כ 2,740 מ"ר שטחים כוללים. עוד ביקשה התכנית לשנות את ייעוד רצועת הדרך המוצעת בחלקה ולשנות אותה למסחר.

המלצת מהנדס העיר המליצה לדחות את התכנית ולא להפקידה לאור חו"ד של מחלקת שימור כי מדובר במבנה לשימור שמחלקת השימור נגד הריסתו המלאה.

התכנית לא נדונה בועדה המקומית והיא ירדה מסדר היום של הועדה המחוזית. היא נמשכה ע"י יזם התכנית ונגנזה.

117820, הוגשה בשנת 2013- לא נמצאו מסמכי תכנית.

היתרים:

1996/0658.03 ו- 1996/0658.04 שימוש חורג עבור 50 מ"ר משרדים, הופקו היתרים.

עבירות בניה:

לא נמצאו תיקי פיקוח פעילים.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

בתחום החלקה מצוי בנין היסטורי שהוקם בין השנים 1926-37 והוא שריד למבנים של שכונת ליפתא עילית.

במפה היסטורית משנת 1936 המבנה מופיע בתצורת בניה זהה לקיימת היום, מגודר, ללא מבנים או דרכים ראשיות בצמוד לו.

הבניין הקיים בנוי במפלס מוגבה ממפלס רחוב ירמיהו והוא בן קומה אחת ומקורה גג רעפים, מתוכנן כבית חלל מרכזי המהווה טיפולוגיה אופיינית לבתי מגורים עירוניים. הבניה נעשתה בגמר אבן בעיבוד טובזה ובפרטי בניה אופייניים לתקופתו. המבנה משקף את השינויים שחלו בבניה הכפרית בראשית ימי המנדט ומעברה מבינוי כפרי לבינוי עירוני. במבנה שרדו פרטי אבן ומסגרות אופייניים. המבנה בעל נצפות גבוהה. המבנה נבנה בטכנולוגיית בניה טיפוסית לתקופתו.

במצבו הנוכחי המבנה נמצא במצב השתמרות מקורי לרבות ההעמדה מקורית של קירות הפנים,

חזיתות הבניה נשמרו כולן על פרטי אבן בעיבוד טובזה, פרטי הפתחים מרפסת זיז ומסגרות. לא נשמרו פרטי בניה בחללים הפנימיים. לבנין נוספו תוספת מאוחרות ה'עוטפות' אותו מכל הכיוונים וקיימת הזנחה ובלייח טבעית.

המבנה משמש למשרדים/מסחר לחזית רח' ירמיהו ובגן ילדים לחזית רח' תובל.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
נב.	ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני לפי תכנית כוללת.
נג.	התייחסות לתכנית הבניה- בינוי עד 6 קומות, 240% בנייה מירביים.
נד.	תכנית שכונתית- תכנית אב לשכונת רוממה, במגרש בשטח 0.5-0.8 ד', 6 קומות ו- 200% בנייה מירביים.
נה.	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	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	בית כנסת	מדובר בתכנית למבנים ומוסדות ציבור
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

חו"ד תוכנית מס' 1316181 ישיבת יד הלוי ירמיהו 21 רוממה מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 5. בדיקת בעליות ונכסים גוש 30077 חלקה 89 – העתק רישום פנקס הבתים המשותפים, בבעלות פרטיים. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עמותת ישיבת יד הלוי. הערת אזהרה בגין זיקת הנאה לטובת גוש 30077 חלקה 89 מסומן באות-a בתשריט בית משותף.	אגף נכסי עירייה

הרחבת הדרך לא הופקעה. קיים נכס מס' 9561. שטחים שטחים בייעוד ציבורי במצב קיים דרך חדשה/הרחבה כ- 17 מ"ר, שטח בייעוד ציבורי במצב מוצע 0 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לקבל את חו"ד תושי"ה לשינוי יעוד דרך חדשה/הרחבת דרך הכלולה בתכנית למבנים מוסדות ציבור. תושי"ה לא מאשרים את שינוי הייעוד. 2. מרפסות זיזיות לא יחרגו מגבול המגרש. 3. במידה וידרשו שטחים ציבוריים יש לכלול סעיפי הפקעה ורישום וכנדרש: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) חלוקה ו/או רישום 4. 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. 5. 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. 6. 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.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1316181 – רח' ירמיהו 21, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד מאזור תעשייה שנקבע בתכנית מתאר 62 למבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקה 89 בגוש 30077, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. בחלקה הצפוני של חלקה 89 נקבע הרחבת דרך בתכנית מאושרת 2267, התכנית שבנדון מבקשת לבטל את הרחבת הדרך. יש לבדוק עם אגף תושי"ה לגבי ביטול הרחבת הדרך, במידה ויאשרו יש לסמן בתשריט המוצע סימון לביטול יעוד דרך.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

במידה ולא יאשרו יש לתקן את התשריט המוצע שחלקה הצופני של חלקה 89 יהיה ביעוד דרך מאושרת בהתאם לגבולות חלקה ארעית [112] מתצ"ר 1902/2020. יש להוסיף לתקנון: - בהתאם להחלטת אגף תושייה יש להוסיף לטבלה שבס' 1.6 את תכנית 2267 והיחס לתכנית זו יהיה 'החלפה' או לחילופין 'כפיפות'. בדיקה מול מפת תצ"ר: - בחלקה 89 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 295/1956 הרשומה מתאריך 16.11.1964. - בהתאם לתכנית 2267 הוכנה תצ"ר מס' אליפסה 1902/2020 הכשרה לרישום מתאריך 4/2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים הנ"ל. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
: חוות דעת לתכנית 1316181 רוממה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב ירמיהו 21 גוש: 30077 חלקה 89. שטח התכנית: כ- 0.641 דונם. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית מתאר 62 ויעוד המגרש הינו לאזור תעשייה. בשטח החלקה קיים מבנה בן קומה אחת בעל גג רעפים המשמש למשרדים ומסחר בחזית הפונה לרחוב ירמיהו ובגן ילדים בחזית הפונה לרחוב תובל. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המשנה ייעוד קרקע מתעשייה למבנים ומוסדות ציבור (גודל שטח 636.19 מ"ר). התכנית משנה את הייעוד דרך מאושרת (גודל שטח 17.95 מ"ר) ומוסיפה את השטח למבנים ומוסדות ציבור. התכנית מציעה פירוק של המבנה הקיים תוך שימור אבן ובניית מבנה חדש בן 7 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות מתחת לקרקע עבור ישיבת "יד הלוי". התכנית מבקשת לקבוע קווי בניין חדשים ולהגדיל את שטח הבניה. השימושים המיועדים למבני הציבור הם: בית כנסת, בית מדרש, חדר אוכל ופנימייה. סך שטחי בנייה כוללים 4,575 מ"ר; סך שטח מרבי 4,045 מ"ר; סך שטח עיקרי 3,210 מ"ר. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש לקבל חוות דעת מחלקת שימור, תושייה והרשות לאיכות הסביבה. - מאחר ומדובר בתכנית שמשנה מיעוד תעשייה לשטח ציבורי ועלולה להיות ירידת	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

ערך, על היזם להמציא כתב שיפוי על מנת שהעירייה לא תיתבע על ירידת ערך. • בכתב שיפוי יש להוסיף גם את העובדה שממקמים מבנה ציבור באזור תעשייה שעלולות להיות לו השלכות סביבתיות על הפרויקט הנ"ל. אין לנו התנגדות לשינויים אלה בלבד שיהיה אישור וחווה דעת ממחלקת הסביבה. • בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ייתכן וחווה 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.	
ביטול דרך לאורך רחוב ירמיהו לא מקובל בתכנית לא מוצע פתרון חניה. יש להציג טבלת מאזן חניה ולהציג פתרון חניה עפ"י התקן	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
סדר יום ועדת שימור תאריך 10.09.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 2024/8 מספר תיק 6535 נתונים כלליים כתובת "ישיבת יד הלוי", ירמיהו 21, רוממה שם המבקש אסתי קליין סיבת הפניה	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

תב"ע	
מספר תכנית	
1316181	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב	
גוש	
חלקה	
30077	
89	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: התוכנית מציעה הריסה של המבנה ההיסטורי הקיים ומציעה שימוש חוזר באבן ושחזור חלק מהפתחים. התכנית הינה עבור בניית מבנה חדש בן 7 קומות מעל הקרקע ו 3 קומות מתחת לקרקע עבור ישיבת "יד הלוי". היעוד המוצע הינו מבנים ומוסדות ציבור.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
עיר היסטורית	
מחוץ לעיר ההיסטורית	
רשימת שימור	
הבנין אינו נכלל בתחום גבול הבינוי של העיר ההיסטורית ולא ברשימת השימור העירונית.	
קיים תיק תיעוד	
מצב מוצע: שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:	
1. הריסת מבנה היסטורי.	
2. בניית מבנה חדש והפיכה מאזור תעשייה למבנים ומוסדות ציבור.	
3. קביעת בינוי להקמת מבנה בן 7 קומות מעל מפלס הכניסה + קומות תת קרקעיות.	
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.	

תיאור המצב הקיים: האתר ממוקם בתחום אזור התעשייה של שכונת רוממה, צפונית למתחם רוממה ההיסטורית. מדובר בחלקה רבועה בגודל 0.641 דונם הפונה מצפון לתוואי רחוב ראשי ירמיהו ומדרום לרחוב תובל. קיים הפרש מפלסים בין הרחובות בגובה של קומה לערך. בתחום החלקה מצוי בנין היסטורי שהוקם בין השנים 1926-37 והוא שריד למבנים של שכונת ליפתא עילית.

במפה היסטורית משנת 1936 המבנה מופיע בתצורת בניה זהה לקיימת היום, מגודר, ללא מבנים או דרכים ראשיות בצמוד לו.

הבנין הקיים בנוי במפלס מוגבה ממפלס רחוב ירמיהו והוא בן קומה אחת ומקורה גג רעפים, מתוכנן בבית חלל מרכזי המהווה טיפולוגיה אופיינית לבתי מגורים עירוניים. הבניה נעשתה בגמר אבן בעיבוד טובה ובפרטי בניה אופייניים לתקופתו. מבנה משקף את השינויים שחלו בבניה הכפרית בראשית ימי המנדט ומעברה מבינוי כפרי לבינוי עירוני. במבנה שרדו פרטי אבן ומסגרות אופייניים. המבנה בעל נצפות גבוהה. המבנה נבנה בטכנולוגיית בניה טיפוסית לתקופתו.

במצבו הנוכחי המבנה נמצא במצב השתמרות מקורי לרבות ההעמדה מקורית של קירות הפנים, חזיתות הבניה נשמרו כולן על פרטי אבן בעיבוד טובה, פרטי הפתחים מרפסת זיז ומסגרות. לא נשמרו פרטי בניה בחללים הפנימיים. לבנין נוספו תוספת מאוחרות ה'עוטפות' אותו מכל הכיוונים וקיימת הזנחה ובלוייה טבעית.

המבנה משמש למשרדים/מסחר לחזית רח' ירמיהו וכגן ילדים לחזית רח' תובל.

היתרים:

00/0658-1996- משנת 1997- עבור התקנת אנטנה סלולרית/ מתקן שידור.

01/0658-1996- משנת 2011- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית- הבקשה נסגרה.

02/0658-1996- משנת 2011- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית- הבקשה נסגרה.

03/0658-1996- משנת 2013- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית.

04/0658-1996- משנת 2017- רישוי עסקים- שימוש חורג מתכנית לטובת משרדים.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

- ייעוד לפי תכנית-

* התב"ע התקפה הינה תכנית מתאר 62 לגוש 30077 ויעוד החלקה הינו אזור תעשייה.

* תכנית מתאר 916 בתוקף משנת 1960 לחלוקת מגרשים לבינוי תעשייה שהוקמו ושטרם נבנו באזור התעשייה, החריגה את המגרש והבנין הקיים - 'שטח שאינו נכלל בתכנית'.

* תכנית מתאר 2276 בתוקף משנת 1985 קבעה שטח הפקעה ביעוד דרך בחלק המגרש הצפוני.

* תכנית מס' 564419 נגנזה בהמשך להחלטת ועדת השימור מס' 39 מתאריך 01.11.20.

* תכנית מס' 939066 נגנזה בהמשך להחלטת ועדת השימור מס' 42 מתאריך 21.02.21.

- תכנית שכונתית- מסמך מדיניות תכנית אב לשכונת רוממה מטרתה הפיכת אזור התעשייה ברוממה לשכונת מגורים רוויה. מסומן כשצ"פ.

- התייחסות לתכנית הבנייה- לאורך רחוב ירמיהו ניתן לבנות ע"פ מדיניות רק"ל נפחית+ מגדלים, מגרשים בין 0.5 דונם עד 0.8 דונם בינוי בגובה של עד 6 קומות ועד 200% זכויות בניה.

החלטות וועדת שימור קודמות:

התיק נידון פעמיים בוועדת השימור בתכניות קודמות מספר 564419, 939066.
בשתי הוועדות הוחלט על שימור המבנה הקיים.
להלן החלטות הוועדה:

החלטת וועדת השימור מס' 39, תיק מס' 564419 (01.11.20):
הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לבטל במסמכי התכנית הוראות בגין הריסת הבנין ולקבוע במקומן הוראות בגין שימור הבנין ותוספת בניה מעליו. יש לסמן לפירוק והריסה בתכנית את תוספות הבניה המאוחרות ולשמר את הבנין בהתאמה למצב המקורי המשוער תוך קביעת הוראות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע ההיסטורית. לתאום מפורט כתנאי להפקדה עם מחלקת השימור.
2. המתכונת המוצעת להריסה מלאה בנין היסטורי קיים שנמצא ראוי לשימור איננה מקובלת. המבנה בנוי במתכונת הבניה המקורית של בית חלל מרכזי עירוני משנות השלושים של המאה העשרים, על אף ודווקא משום שממוקם מחוץ לגבול העיר ההיסטורית וראוי שישמר בזכות האילויות האדריכליות הקיימות בו ובזכות היותו עדות בנויה להתפתחות הבניה של העיר ההיסטורית.

החלטת ועדת שימור מס' 47, תיק מס' 939066 (21/02/2021):

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לשמור על יעוד דרך מאושרת לאורך קו מגרש צפוני למעט בתחום הבינוי הקיים (קו 0) של אגף צפוני המבנה לשימור. לתאום מול המחלקה לתכנון העיר.
2. יש לעדכן בנספח הבינוי תכנית קומת קרקע תחתונה האגף הצפוני לשימור מצב קיים משוער מאחר ואין גישה. ככל שלא קיימות או לא נשמרו חזיתות עד מפלס הרחוב תבוצע השלמה בהתאמה למבנה הקיים. יותר לקבוע פתח כניסה ראשית במידות אופייניות לצורך פתרון נגישות פנימי אל מפלס המסחר. יש לסמן שינוי פתח דלת לחלון חזית צפונית קומת קרקע עליונה.
3. אין התנגדות לתוספת מרפסת זיז פתוחה לאורך חזית צפונית בסגנון ומרכיבים הבנין הקיים. שינויים בסיסור הפתחים חזית מערבית המבנה לשימור. יבחנו לעת מתן היתר.
4. שטח מקורה בתחום קו הבנין במידות 4x7 מ' הצמוד לחזית מערבית המבנה לשימור יישמר פתוח. תיבחן לעת הגשת היתר בניה אפשרות לסגירה קלה או הרחבה מפרטי אבן בשימוש משני.
5. יש לקבוע הנחיות לפירוק מבוקר של חזיתות האגף הדרומי לצורך שימוש משני בפרטי אבן וסורגים מקוריים קיימים בפיתוח האגף הצפוני.
6. המבנה לשימור ישוחרר בהתאמה למצב מקורי משוער לרבות החללים הפנימיים ופרטי בניה.
לא תותר חלוקה פנימית בחללים המיועדים לשימור. לא יותר שינוי בפתחים הקיימים למעט שינוי פתח חלון לדלת ולהפך. יש לסמן בנספח הבינוי שינויים מבוקשים בפתחים קיימים. יש לעדכן פתח יציאה לחצר חזית מזרחית מהמבנה לשימור. תותר פריצת פתח מעבר פנימי במידות אופייניות בין אגף מזרחי למערבי המבנה לשימור.
7. תאום תכנית הפיתוח וחיבור הרחוב למפלס המסחר יתואם לעת הגשת היתר מול מהנדס העיר או מי מטעמו. מהלך מדרגות המבוקש ממפלס רחוב ירמיהו למפלס הפיתוח ימוקם לאורך קיר תמך/פודיום חזית צפונית. מהלך מדרגות מבוקש לאורך קו מגרש צדי המוביל למפלס רחוב תובל יתוכנן ככל הניתן במהלך ישיר ללא עיקולים. ייקבע בהוראות התכנית

שחצר לצד חזית מזרחית ומערבית המבנה לשימור יישמרו פתוחות לשימוש המסחר ולא תותר בהן בניה/התקנת מערכות.

8. כתנאי למתן היתר תוגש חו"ד הנדסית שימורית להבטחת ייצוב והגנות על מעטפת המבנה לשימור עת עבודות החפירה ושלד הבניה החדש. חיזוקים ויסודות הבניה החדשה ימוקמו בדפנות הפנימיות של המבנה לשימור, למעט עמוד מבוקש בפניה הצפון מערבית. יש לצמצם את מידות העמוד החיצוני לגודל מינימאלי ולסמן כמצב מוצע.
9. יש להוסיף את תיק התיעוד למסמכי התכנית המפורטים בטבלה 1.1 במעמד מסמך רקע.
10. תנאי לאישור התכנית יהא קבלת אישור לתיק התיעוד המקדים.
11. תנאי לפתיחת תיק במחלקה לרישוי יהא קבלת אישור מחלקת השימור לתכנית המוצעת.
12. הוראות התכנית סעיף 4.2 טו' יש להוסיף כי הצבת שילוט מסחרי טעונה אישור מחלקת השימור. סעיף 6.1.12 לבטל הפניה לאדריכל העיר בשלב היתר. סעיף 6.1.13 יש להבהיר אם מדובר בשלבי ביצוע שונים. סעיף 6.1.15 לבטל הפניה לאישור ועדת השימור בשלב היתר.
13. כתנאי למתן היתר יוגש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור. כתנאי למתן היתר יופקד במחלקת השימור כתב מינוי אדריכל ומהנדס שימור מלווה. כתנאי למתן היתר בניה תופקד ערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בתכנית.
14. יש להוסיף לטבלה 7.1 תנאי לטופס 4 השלמת ביצוע השימור וקבלת אישור מחלקת השימור.
15. יש להוסיף בנספח הבינוי התייחסות לשינויים המבוקשים מכוח התכנית: א) תוספות מאוחרות, חלק בנין היסטורי קיים המיועדים להריסה וחפירה בצהוב ב) חלקי הבנין ההיסטורי המיועדים לפירוק ושימוש משני ג) חלקי הבניה ההיסטורית המיועדים לשימור בסגול, ועדכון הערה 6.1.2 ד) השלמות בניה באבן ופיתוח כמצב מוצע בחלק המבנה לשימור כלפי רחוב ירמיהו.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 9:
מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה:

מבנה זה הובא פעמיים בפני וועדת שימור בשנים האחרונות.
הוועדות החליטו כי למבנה קיים ערך ויש לשמרו.

ככל ותוגש בקשה מתוקנת הכוללת את שימורו יש להתייחס לתנאים הבאים:
יש לשמר את המבנה ההיסטורי המקורי שהינו בעל ערכים שימוריים, פרטי אבן, סורגים ותריסים מקוריים. ניתן להוסיף קומות מעל המבנה הקיים.

הוראות התכנית-

יש לקבוע הוראות שימור:

1. לא תותר הריסתו של הבניין ההיסטורי המקורי. תותר תוספת בנייה מעל המבנה ההיסטורי.

2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים.

3. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן. 4. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית. 5. התכנית מציעה עקירת עץ. לא ברור מה סיבת עקירת העץ, שכן היא אינה מפריעה לתכנון המוצע. תנאים למתן היתר: 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, חו"ד של מהנדס שימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית. 2. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. 3. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור. 4. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. 5. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור. 6. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים. תשריט- 1. יש לסמן את המבנה ההיסטורי לשימור (בסגול). 2. יש לסמן לפירוק והריסה את תוספות הבניה המאוחרות ולשמר את הבניין בהתאמה למצב המקורי.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		פירוק מבנה לשימור והקמתו מחדש בניגוד להחלטות ועדה קודמות
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	תוספת מבנים ומוסדות ציבור	
תשתיות ותחבורה:		ביטול הרחבת דרך מאושרת. לא מוצע פתרון חניה.
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. במסגרת התכנית מבוקשת הריסה של מבנה היסטורי, ביטול הרחבת דרך מאושרת ברחוב ירמיהו, והקמת מבנה ציבור החורג ממספר הקומות, גובה קומה, וזכויות הבניה המקובלים באזור וללא פתרון חניה.
2. יש לדחות את התכנית במתכונת זו.
3. ככל ותוגש תכנית מתוקנת בהתאם לסעיפים המפורטים להלן, ניתן יהיה לאשרה.
4. יש לציין כי הוגשו בעבר מספר תכניות שבמסגרתם הוחלט על עקרונות תכנון ושימור של הבניין הקיים בניגוד למוצע בתכנית זו.
5. התכנית מציעה צמצום שטח הפקעה בייעוד דרך לחזית רחוב ירמיהו. יש לשמור על שטח הדרך למעט קונטור מבנה לשימור החורג לתחום הדרך.
6. יש לתכנן חניה במסגרת התכנית, לרבות לעניין היתכנות פיתוח המרחב הציבורי בתחום הדרך הסטטוטורית לאורך החזית הפונה לרחוב ירמיהו, תיאום מפלסי הפיתוח והכניסות עם תכנון רחוב תובל וירמיהו, וכן לעניין תקן החניה בשל קרבה לאזור עתיר תח"צ, לאישור אגף תוש"ה.
7. בהתאם להחלטות הקודמות של ועדת השימור לתכניות קודמות מספר 564419, 939066, לא יותר פירוק ו/או הריסת המבנה. יש לשמר את המבנה ההיסטורי המקורי שהינו בעל ערכים שימוריים, פרטי אבן, סורגים ותריסים מקוריים.
8. מאחר ומדובר ביעוד למבני ציבור, מספר הקומות יהיה 8 קומות מעל רחוב ירמיהו. גובה הקומות יהיה סטנדרטי עד 3 מ' לקומה.
9. קו הבניין העילי לתוספת בניה למבנה ההיסטורי ייקבע ל- 3 מ' מגבול המגרש, למעט בחזית המבנה ההיסטורי לכיוון רח' ירמיהו. מובהר בזאת, כי לא תותר חריגה בקו הבניין בגין תוספת מעלית וחדר מדרגות לקומות החדשות, חדר מדרגות ומעלית יתכננו בתוך קונטור המבנה הקיים. ולא תותר חריגה מקווי הבניין עבור חצר אנגלית.
10. לא תותר הבלטת מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין.
11. יש לקבוע זיקת הנאה להולכי רגל בין הרחובות תובל וירמיהו לאורך גבול התכנית המערבי. רחוב זיקת ההנאה לא יפחת מ-2.5 מ'.
12. יקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה נכרת לעניין קווי בנין, גובה, מספר קומות, והוראות שימור.
13. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום הוראות השימור בתכנית מול מחלקת השימור העירונית, לרבות השלמת תיק תיעוד מלא והטמעת הוראות השימור במסמכי התכנית.

14. תנאי להפקדת התכנית ולהיתר בנייה יהיה אישור מהנדס שימור לחפירה המוצעת תוך פירוט וקביעת הוראות בנוגע לאמצעים שיינקטו לשמירה על המבנה הקיים בתיאום מחלקת שימור בעיריית ירושלים.

15. תנאי להפקדה יהיה הגשת סקר שימושים בטווח של עד 100 מ' מגבולות התכנית לבחינת שימושים באזור התעשייה אשר יכולים להיות מקור למטרדי רעש ואיכות אוויר למבנה המוצע, כגון מוסכים, אולמות ארועים, מבני תעשייה ומלאכה זעירה, וכן לזהות שימושים אשר עושים שימוש או מאחסנים חומרים מסוכנים. לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

16. תנאי להיתר יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

17. יקבעו בהוראות התכנית סעיפי הפקעה, רישום וחיזוק מבנים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מילר נחמה	מתכננת ערים	2.9.2024	

מספר סידורי: 48

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1312891
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	כהן איתן אליהו
עורך התכנית :	קטורזה יצחק
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	16/06/2024
כתובת	יוסף לוריא 5 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30119	156	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 11 תשריט 4

מטרת התכנית :
הריסת מחצית החלק הדרומי של המבנה, תוספת 4 קומות מעל מבנה היסטורי דו קומתי מטיח ברחוב יוסף לוריא 5- סה"כ 6 קומות ו-12 יח"ד.
עיקרי הוראות התכנית :
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת הוראות בינוי למבנה מגורים קיים בהתאם למוצע בנספח הבינוי.
3. קביעת סה"כ 1,813 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, מתוכם : 1,500 מ"ר עיקרי ו-313 מ"ר שירות. ביחס לשטחי הבנייה מתחת לכניסה הקובעת בהערה לטבלה שבסעיף 5 נקבע כי תותר תוספת שטחי מחסנים וחניה תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף.
4. קביעת תנאים בגין עצים לשימור/עקירה/העתקה.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת מס' הקומות ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת השימושים המותרים ביעוד הקרקע.
9. 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'	12	782.93	100	1,813	כ-231.5% בנייה מרבי
סה"כ		782.93	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 3 יח"ד קיימות.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
1721 משנת 1976, תוכנית שינוי למתאר 62 כללית לשכונת ארנונה, אזור מגורים 5. 2045 משנת 1979, אזור מגורים 5, תוכנית למטרת הסדרת דרכים בין הרח' לייב יפה-כפר עציון-לוריא. 2966 משנת 1982, אזור מגורים 5, סה"כ זכויות בנייה 66% בשתי קומות, עד 4 יח"ד במגרש. בקשה לתמ"א 38 מס' 14802 משנת 2016, תמ"א 38/2, הבקשה נגנזה עקב אי התקדמות מצד עורך הבקשה. יצוין כי במקביל תכנית בנדון מקודמת תכנית מס' 1285212 בסמכות מקומית אשר מציעה את הרחבת יח"ד מס' 1 בקומת המרתף בגבולות קונטור המבנה הקיים, הכשרת סגירת מרפסות שירות והפיכתן לשטח עיקרי בקומת הקרקע. התכנית הנ"ל נמצאת לאחר החלטה של הוועדה המקומית בדבר הפקדתה בתנאים.			
היתרים: 1976/0624.00 משנת 1977, הרחבת קומת קרקע וקומה א' בצדו המערבי של המבנה, תוספת מקלט בקומת מרתף, תוספת חניה. 1976/0624.01 משנת 1978, שינויים בקירות קיימים מהיתר 1976/0624.00. 1976/0624.02 משנת 2004, תוספת בניה והרחבה לבניין קיים. 1976/0624.03 משנת 2004, תוכנית שינויים. 1976/0624.04 משנת 2006, תוכנית שינויים. היתר בנייה מס' 2020/0246.00 ניתן בתאריך 20.03.24 עבור תוספת יח"ד באמצעות תוספת קומות וכן תוספת ממ"ד ומעלית פנימית. תכנית מס' 1055482 קודמה בתחום התכנית בנדון עבור תוספת זכויות לדירה מס' 1. התכנית נגנזה בשנת 2023 עקב אי מילוי תנאים להפקדה.			
עבירות בניה: קיים תיק עבירה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה מופיע ברשימת השימור העירונית כאתר מס' 3215 – ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' שימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נו. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000 - אזור מגורים עירוני לא לציפוף. נז. תכנית שכונתית- תוכנית אב לשכונת ארנונה, מתחם 4, אזור מגורים ב', עד תוספת 50% לשטח קיים. נח. תקן חנייה עירוני-תקן גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות.

מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	יש לתכנן מתקן אשפה ל2 עגלות בנפח 1000 ליטר
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	תוספת קומות ובינוי לבניין מגורים קיים ברחוב יוסף לוריא 5 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. אין כניסה של משאיות לשצ"פ ללא אישור אגף שפ"ע. 3. יש לעשות הכנות לטעינת רכבים חשמליים בחניות 4. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 5. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	הועברו מסמכי התכנית, נספח בינוי תאריך עריכת הנספח 01.01.22 חסרה התייחסות לנושא החניה, לא הוצגה טבלת חניה, לא הוצג פתרון חניה, חסר תכנון קומת הכניסה וכד'
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	ארנונה -תוספת קומות ובינוי לבניין מגורים קיים ברחוב יוסף לוריא 5. תיק חוות דעת שמאים 2024/103
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך 14.07.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר וועדה 6

מספר תיק שימור	
6430	
נתונים כלליים	
כתובת	
יוסף לוריא 5	
שם המבקש	
קטורזה יצחק	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1312891	
סמכות	
וועדה מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
חיה מרסיאנו	
גוש	
חלקה	
בשלמות	
30119	
156	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות : הריסת מחצית מהמבנה, חיזוק חיצוני בחלקו השני, תוספת 4 קומות מעל מבנה היסטורי דו קומתי מטיח ברחוב יוסף לוריא 5- סה"כ 6 קומות	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור :	
עיר היסטורית	
מחוץ לעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	
רשימת השימור העירונית	
אתר מס' 3215 (נסקר אך טרם אושר)	
מבנה היסטורי	

תיאור המצב הקיים : המבנה הנידון ממוקם ברחוב יוסף לוריא בשכונת בעלי המלאכה בארנונה ההיסטורית . כשנתיים לאחר הקמת שכונת ארנונה המקורית התעוררה באזור יוזמה חדשה לבנייתה של עוד שכונה. היוזמה היתה של התאחדות בעלי המלאכה, שהיתה פעילה בירושלים בתקופת המנדט ושאפה להקים שכונה מיוחדת לחברי האגודה. לשם כך הוקמה בשנת 1933 חברת "בנין ומלאכה".

למבנה ערך היסטורי וחברתי - לפי מפקד 1939 בשכונת בעלי המלאכה שימש המבנה כבית נוער יחד עם המשטרה (לייב יפה 40) היו אלו שני המבנים היחידים שאינם מגורים. בעל הבית היה ד"ר חבצלת. במקום גרו מאיר מרים, מורה בבית הנוער 121 נערים.

שכונת ארנונה היתה גבול עד 1967. בחלק מהתריסים המקוריים בחזית הדרומית קיימים חורים של כדורים המהווים שריד להיות השכונה גבול עד 1967.

המבנה הנידון הינו מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית המשמש בחלקו למגורים ובחלקו לאחר לגן ילדים (לפי תיק תיעוד) ביעוד מגורים, מאופיין בסגנון הבינלאומי מטיח. בעל מרפסות מעוגלות בפינות המבנה. באמצע המבנה חלון טרמומטר המאפיין את חדר המדרגות. נבנה בשנות ה-30 בסגנון בינלאומי פשוט. המבנה בעל נצפות גבוהה באזור מרקמי המיועד לשימור ובסמיכות לחורשה המיועדת לשימור.

חלק מן המבנה נהרס ונבנה מחדש. אל אף התוספות והבניה החדשה המבנה שמר על אופיו וערכיו האדריכליים. חלק מהתריסים המקוריים נשמרו, חלונות מקוריים עם מסגרת נגרות.

המבנה מוקף בצמחיה רבה ועצים בוגרים. למבנה גדר טיח. הבית הינו חלק ממרקם עיר גנים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית :

2966- קביעת שטח למגורים (לייב יפה- עין צורים- ד' חברון)- תוקף: 26/08/1982- אזור מגורים 5.

2045- פתוח שטח בין הרח' לייב יפה- כפר עציון- לוריא- 07/06/1979- אזור מגורים 5 והפקעת חלק מן המגרש לדרך.

1721- תכנית כללית תלפיות ארנונה- תוקף: 25/11/1976- אזור מגורים 5, הרחבת דרך מוצעת.

היתרים :

1976/0624.00- תוספת קומת מרתף חלקית הכוללת מקלט וח. הסקה. שינויים פנימיים בדירה מס' 2, תוספת חדש בקומת קרקע ותוספת קומה א.

1976/0624.01- תכנית שינויים הכוללת ביטול מרפסת ושינוי חלק מהפתחים בקומת קרקע בדירה 2

2020/0246.00- בניית מרפסת, התקנת מעלית פרטית, ממ"ד, פרגולה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה לדירה מס' 2- בתוקף: 20/03/24.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

- ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 5- עד 2 קומות.

- תכנית שכונתית- תכנית אב ארנונה מס' 30055- מתחם בינוי 4, אזור לא לציפוף- מותר קומה מעבר לקיים, חלקות סמוכות חורשה לשימור ומרקם לשימור.

וועדת שימור :

המלצת וועדת שימור מס' 6 :

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :

התכנית מציעה תוספת בינוי מאסיבית מעל מבנה היסטורי, המסומן לשימור באזור לא לציפוף, ממוקם במרקם לשימור עם עצים לשימור.

המבנה בעל חשיבות היסטורית, חברתית ואדריכלית מאופיין בסגנון הבינלאומי. המבנה הינו מבנה ייחודי מטיח שלא כמו רוב המבנים בשכונת ארנונה המחופים אבן.

אמנם נוספו לו תוספות בניה אך ניכר כי נשמרו ערכיו השימוריים, השפה האדריכלית, חלק מהפתחים המקוריים, תריסים, נגרות ועוד. גובה הבינוי /מס' הקומות המוצע פוגע במבנה ובערכיו השימוריים. תוספת קומות כה רבות אינה תואמת את מדיניות תכנית האב, מקטינה אותו ופוגעת ביחס שבין שימור לפיתוח.

אמנם אושר עדכון מדיניות לתוספת ברחוב לייב יפה ל6 קומות. אך במקרה זה מדובר במגרש הפנימי לרחוב לייב יפה, הגובל עם חורשה עצים לשימור. התוספת אינה מוסיפה למרחב הציבורי, או לשימושים ציבוריים או מסחריים ותועלתה האורבנית קטנה. התכנית המוצעת חורגת מגובה/ מס' קומות, תכנית, קווי בנין לפי תכנית מאושרת ותכנית האב.

יצוין כי לא נעשה תיאום עם מחלקת השימור ולא קיים ברשותנו חומר עדכני המעיד על שלביות הבניה של המבנה. קיים תיק תיעוד דל משנת 2015.

מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה עד להשלמת חומר תיעודי עדכני ולהציע תכנון בהתאם לתכנית האב ובהתאמה לנפח הקיים ולסגנון הבניה. יש להציג שחזור של המרפסות העגולות.

לקבוע הוראות לשימור ושחזור המבנה.

כמו כן, בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים לשימור. לא הוגש סקר עצים. בתכנון מוצעים עצים בוגרים לכריתה. יש לתכנן את החניה ובינוי המוצע תוך התחשבות מלאה בעצים.

החלטות הוועדה

התיק יורד מסדר היום לצורך תיאום יעלה לוועדה הקרובה

סדר יום ועדת שימור- דיון חוזר

תאריך

11.08.24

סוג דיון

ועדה לשימור

מספר וועדה

8

מספר תיק שימור

6430

נתונים כלליים

כתובת

יוסף לוריא 5

שם המבקש

קטורזה יצחק

סיבת הפניה

תב"ע

מספר תכנית

101-1312891 סמכות וועדה מחוזית איש קשר במחלקת השימור חיה מרסיאנו גוש חלקה 30119 156 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : הריסת מחצית מהמבנה, חיזוק חיצוני בחלקו השני, תוספת 4 קומות מעל מבנה היסטורי דו קומתי מטיח ברחוב יוסף לוריא 5- סה"כ 6 קומות התייחסות למבנים ואתרים לשימור : עיר היסטורית מחוץ לעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי רשימת השימור העירונית אתר מס' 3215 (נסקר אך טרם אושר) מבנה היסטורי -	
תיאור המצב הקיים : המבנה הנידון ממוקם ברחוב יוסף לוריא בשכונת בעלי המלאכה בארנונה ההיסטורית כשנתיים לאחר הקמת שכונת ארנונה המקורית התעוררה באזור יוזמה חדשה לבנייתה של עוד שכונה. היוזמה היתה של התאחדות בעלי המלאכה, שהיתה פעילה בירושלים בתקופת המנדט ושאפה להקים שכונה מיוחדת לחברי האגודה. לשם כך הוקמה בשנת 1933 חברת "בנין ומלאכה". למבנה ערך היסטורי וחברתי - לפי מפקד 1939 בשכונת בעלי המלאכה שימש המבנה כבית נוער יחד עם המשטרה (לייב יפה 40) היו אלו שני המבנים היחידים שאינם מגורים. בעל הבית היה ד"ר חבצלת. במקום גרו מאיר מרים, מורה בבית הנוער 121 נערים. שכונת ארנונה היתה גבול עד 1967. בחלק מהתריסים המקוריים בחזית הדרומית קיימים חורים של כדורים המהווים שריד להיות השכונה גבול עד 1967. המבנה הנידון הינו מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית המשמש למגורים, מאופיין בסגנון הבינלאומי מטיח. בעל מרפסות מעוגלות בפינות המבנה. באמצע המבנה חלון טרמומטר המאפיין את חדר המדרגות. נבנה בשנות ה-30 בסגנון בינלאומי פשוט. המבנה בעל נצפות גבוהה באזור מרקמי המיועד לשימור ובסמיכות לחורשה המיועדת לשימור. חלק מן המבנה נהרס ונבנה מחדש. אל אף התוספות והבניה החדשה המבנה שמר על אופיו וערכיו האדריכליים. חלק מהתריסים המקוריים נשמרו, חלונות מקוריים עם מסגרת	

נגרות. המבנה מוקף בצמחיה רבה ועצים בוגרים. למבנה גדר טיח. הבית הינו חלק ממרקם עיר גנים. תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית : 2966- קביעת שטח למגורים (לייב יפה- עין צורים- ד' חברון)- תוקף: 26/08/1982- אזור מגורים 5. 2045- פתוח שטח בין הרח' לייב יפה- כפר עציון- לוריא- 07/06/1979- אזור מגורים 5 והפקעת חלק מן המגרש לדרך. 1721- תכנית כללית תלפיות ארנונה- תוקף: 25/11/1976- אזור מגורים 5, הרחבת דרך מוצעת. היתרים: 1976/0624.00- תוספת קומת מרתף חלקית הכוללת מקלט וח. הסקה. שינויים פנימיים בדירה מס' 2, תוספת חדש בקומת קרקע ותוספת קומה א. 1976/0624.01- תכנית שינויים הכוללת ביטול מרפסת ושינוי חלק מהפתחים בקומת קרקע בדירה 2 2020/0246.00- בניית מרפסת, התקנת מעלית פרטית, ממ"ד, פרגולה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה לדירה מס' 2- בתוקף: 20/03/24. התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות : - ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 5- עד 2 קומות. - תכנית שכונתית- תכנית אב ארנונה מס' 30055- מתחם בינוי 4, אזור לא לציפוף- מותר קומה מעבר לקיים, חלקות סמוכות חורשה לשימור ומרקם לשימור. התיק נידון בוועדת שימור מס' 6, ביום 14.07.24. החלטות הוועדה התיק יורד מסדר היום לצורך תיאום יעלה לוועדה הקרובה. וועדת שימור: המלצת וועדת שימור מס' 8: לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים: 1. התכנית מציעה תוספת בינוי מאסיבית מעל מבנה היסטורי, המסומן לשימור באזור לא לציפוף, ממוקם במרקם לשימור עם עצים לשימור. המבנה בעל חשיבות היסטורית, חברתית ואדריכלית מאופיין בסגנון הבינלאומי. המבנה הינו מבנה ייחודי מטיח, בין הבודדים שנותרו בשכונת בעלי מלאכה. למבנה נוספו תוספות בניה אך ניכר כי נשמרו ערכיו השימוריים, השפה האדריכלית, חלק מהפתחים המקוריים, תריסים, נגרות ועוד. 2. גובה הבינוי /מס' הקומות המוצע פוגע במבנה ובערכיו השימוריים. תוספת קומות כה רבות אינה תואמת את מדיניות תכנית האב, מקטינה אותו ופוגעת ביחס שבין שימור לפיתוח וחורגת מהמקובל לשכונה. במרחב אושרו מספר פרויקטים של תמ"א עד גובה 4 קומות וגם בעניינם התקיימו דיונים בערכאות שונות והגובה הוצדק כחריגה של קומה מהמדיניות ומכח תמ"א. לאחרונה אושר עדכון מדיניות לתוספת ברחוב לייב יפה עד 6 קומות. אך במקרה זה מדובר במגרש הפנימי לרחוב לייב יפה, הגובל עם חורשה עצים לשימור. התוספת אינה מוסיפה למרחב הציבורי, או לשימושים ציבוריים או מסחריים ותועלתה האורבנית קטנה. רחוב לוריא צר וללא מוצא. המבנים מצידיו נמוכים. 3. התכנית המוצעת חורגת מגובה/ מס' קומות, תכנית, קווי בנין לפי תכנית מאושרת ותכנית האב. לא נעשה תיאום לאחר וועדת השימור אך מאחר והתיק צפוי לעלות לדיון במחוז ההמלצה מבוססת על סיור המחלקה באתר והחומר הנגיש למחלקה.	

יש להציע תכנון בהתאם לתכנית האב ובהתאמה לסגנון הבניה. יש להציג שחזור של המרפסות העגולות. לקבוע הוראות לשימור ושחזור המבנה. תכנית הבניה תהיה בהתאם להיתר מס' 2020/0246.00 שלא בוצע אך אושר במחלקת השימור. כמו כן, הבקשה החדשה אינה כוללת בניה היסטורית בחזית דרומית אשר יש לשמרה וניתן לבנות מעליה. 4. ההרחבה כלפי חזית מערבית תתרחק מעץ לשימור מספר 19 באופן המאפשר את שימורו. לא הוגש סקר עצים. 5. בתקנון נרשם כי מוצעות קומות חניה תת קרקעיות אך בנספח הבינוי מוצעות שתי חניות עיליות בלבד. לא ניתן להתייחס לתכנון חניה תת קרקעית ומשמעותה על הרחוב הצר ומבנה הטיח. החניה המוצעת אינה מקובלת ופוגעת בעצים בוגרים וזאת על אף שאינה מוסיפה ביחס להיתר האמור לעיל. 6. יש להוסיף לרשימת השימור הן את הבניין והן את חורשת הברושים הנמצאים בינו לרחוב לייב יפה. להלן החלטת וועדת השימור מתאריך 11.08.24 החלטות הוועדה הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים : 1. קירות היסטורים יסומנו לשימור ושיקום. 2. חזית אחורית מערבית ניתן להרוס ולהרחיב מאחר ומרביתה אינה היסטורית וזאת בתנאי שעצים 18 ובעיקר 19 שהינו עץ אורן בן כ 80- שנה ישמרו. לא הוגש סקר עצים. 3. חיזוק פנימי אשר הוצע בדיון לדירה קדמית מזרחית מקובל. 4. בתקנון נרשם כי מוצעות קומות חניה תת קרקעיות אך בנספח הבינוי מוצעות שתי חניות עיליות בלבד. במעמד הדיון הובהר כי לא תהיה חניה תת קרקעית במגרש אלא מתקן עבור שלוש חניות בלבד. חניות אלו אינן פוגעות בעצים ולכן מקובל. 5. יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי המקוריות לשימור בתשריט ולקבוע הוראות מתאימות לשלב ההיתר בהוראות.	
יום ראשון 01 ספטמבר 2024 הנדון : חוות דעת לתב"ע 1312891, ארנונה [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 9 ולגרסת תשריט מוצע 4 מתאריך 27.6.2024] 1. המקום : שכונת ארנונה, רח' יוסף לוריא 5, גוש 30119 חלקה 156. שטח התכנית 0.784 דונם. 2. מצב סטטוטורי : על שטח התכנית חלה תב"ע 2966 לפיה השטח מיועד לאזור מגורים 5 (מגרש 32 בגודל 784 מ"ר). ייעוד הקרקע נקבע על פי תכנית מאושרת קודמת תב"ע 2045 אשר בתורה מפנה לתכנית מתאר 62, לפיה באזור מגורים 5 ניתן לבנות 50% בנייה ב-2 קומות. לפי המצב המאושר ניתן לבנות 379 מ"ר, ולפי תכנית 2045 במגרשים ששטחם בין 600-799 ניתן לבנות 3 יח"ד. 3. בשטח קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית הכולל 4 יח"ד. 3. מצב מוצע : - קביעת ייעוד הקרקע לאזור מגורים ג' – תא שטח 1 בשטח 783 מ"ר. - במסגרת התכנית מוצעת הריסת חלק מהבניין, תוספת בינוי וקומות תוך חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. התוספת כוללת 4 קומות תוך הגעה ל-6 קומות מעל לכניסה הקובעת. - בתכנית מוצעות סה"כ 12 יח"ד, תוספת של 9 יח"ד למצב המאושר. צפיפות הבינוי המתקבלת היא 15 יח"ד לדונם. - מוצע שטח כולל בסך 1,813 מ"ר. לא מצוינים שטחים בתת-הקרקע אם מוצעים, כלומר גם השטח המרבי הוא 1,813 מ"ר, שהם 231% בנייה, ושטח עיקרי בסך 1,500 מ"ר. מדובר בתוספת שטח עיקרי בסך 1,121 מ"ר.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	4. הערכת התכנית : 5. לפי תכנית האב לשכונת תלפיות-ארנונה, שטח התכנית המוצעת נמצא במתחם 4 (מתחם ארנונה – לייב יפה). במתחם הנ"ל יותר בינוי מרבי עד 6 קומות ו-240% בנייה בתכנית של 40%. אמנם הבניין בתכנית המוצעת לא חורג מעקרונות אלה, אולם הבניין לא ממוקם ממש על רח' לייב יפה, אלא במיקום פנימי מאחורי חורשה לשימור. 6. לפי פרוגרמה שנערכה לתכנית האב של תלפיות-ארנונה, עיקר המחסור הצפוי באזור הוא בכיתות מעונות יום, כיתות ביי"ס יסודי ושצ"פ. בהתחשב בתוספת המוצעת בתכנית זו, לא ניתן לבקש שטחים ציבוריים בהיקף הנדרש עבור צרכים אלה. 7. לפי חו"ד של מח' השימור, מדובר בבניין היסטורי משנות ה-30 של המאה ה-20, אשר שימש כ"בית נוער" של שכונת בעלי המלאכה וחברת "בנין ומלאכה". בניין בסגנון הבינלאומי, בעל מרפסות מעוגלות בפינות. בנוסף, הבניין בעל ניצפות גבוהה באזור מרקמי המיועד לשימור וסמוך לחורשה המיועדת לשימור. על אף שחלקים מהבניין נהרסו ונבנו מחדש, הבניין שמר על ערכיו האדריכליים והוא מוקף עצים בוגרים וצמחייה רבה. לאור הנ"ל מח' השימור המליצה בתחילה על דחיית התכנית. בעניין זה התקיימו דיונים בוועדת השימור ובסופו של דבר ההחלטה היא לאשר את הבקשה בתנאים שונים, ביניהם: סימון קירות היסטוריים לשימור ושיקום; שימור כמה מהעצים במגרש; פתרון חניה באמצעות מתקן אשר לא פוגע בעצים; סימון חזיתות המבנה המקוריות לשימור בתשריט וקביעת הוראות מתאימות לשלב ההיתר. 8. לאור זאת, אין לנו התנגדות לקידום התכנית בכפוף לתנאים הנ"ל. 9. הערות טכניות: - בנספח בינוי לא מוצגות הקומות התת-קרקעיות. בנוסף, בטבלה 5 לא מצוין שטח תת-קרקעי, אולם מצורפת הערה (1) לפיה תותר תוספת שטחי מחסנים וחניה ת"ק. - בהערה (2) לטבלה 5 מצוין כי "תוספת דירות לא תהווה סטיה ניכרת". אנחנו מתנגדים לאפשרות זו, ויש להסיר את ההערה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	--	
השפעות חברתיות:	--	
תשתיות ותחבורה:	לא מוצע פתרון חנייה בתת הקרקע	
סביבה ונוף:	עקירה של 3 עצים בוגרים אשר נראים בעלי ערכיות גבוהה	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. התכנית מציעה תוספת יח"ד וקומות באזור המסומן ללא לציפוף לפי תכנית האב. לאחר בחינה מאחר והמגרש נמצא במתחם אשר אושרו וקיימים בו מבנים בני 4 ו-5 קומות, ניתן לאפשר תוספת יח"ד וזכויות עד לגובה בינוי של 5 קומות – יש לעדכן את מסכי התכנית בהתאם לכך. 2. לצורך שמירה על עצים 18 ו-19 ומתן פתרון חנייה תת קרקעי בתחום המגרש, ניתן לאפשר את הריסת החזית הדרום מערבית של המבנה. הבינוי החדש יוצע במרחק של 3 מ' מגבול המגרש הדרומי, כלפי החזית המערבית הבינוי יוצע בקו בניין של לפחות 3 מ' מעץ מס' 19. החזית הצפונית של חלקו המערבי של המבנה ההיסטורי תוצע לשימור. כמו כן, עצים מס' 18 ו-19	

יסומנו לשימור כאמור.

3. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ועפ"י תקן בתחום המגרש בלבד בהתאם לעקרונות הבינוי האמורים לעיל.
4. יש להציע להריסה את הגדר הקיימת ואת כל הפיתוח הקיים בחלק הצפוני של המגרש החורגת ממגרש המגורים. גדרות חדשות יוצעו עד לגובה של 1.2 מ' בגבול ייעוד המגורים – השטח יפותח כחלק מהמדרכה וכל העצים הקיימים יישמרו.
5. על מנת שלא תהיה סתירה בין שתי התכניות, יש לקבוע כי התכנית בנדון אינה משנה את הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית מס' 1285212.
6. לאור פנייה שהתקבלה, נדרשת בחינה מחודשת של ההסכמות שהתקבלו לתכנית.
7. בתיאום מול מח' שימור ובכפוף לאמור לעיל, יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי המקוריות לשימור בתשריט מצב מוצע ולקבוע הוראות מתאימות לשלב ההיתר.
8. יש לקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה לתוספת הקומות המוצעות לרבות התייחסות להיתכנות חיזוק המבנה.
9. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי בפועל של הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית.
10. בהתאם לחוות דעת שפ"ע:
 - א. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
 - ב. אין כניסה של משאיות לשצ"פ ללא אישור אגף שפ"ע.
 - ג. יש לעשות הכנות לטעינת רכבים חשמליים בחניות בהתאם לנדרש בתקנות.
 - ד. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולקבל את אישור אגף שפ"ע.
 - ה. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
11. השלמת חווי"ד המחלקות הנדרשות: כבאות, איכות הסביבה, היטלי השבחה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
13. 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.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. יש לקבוע זכויות ומס' קומות מתחת לכניסה הקובעת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שלום כהן		04.09.2024	

מספר סידורי: 49

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1309061
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	סגל יחיאל
עורך התכנית :	פרוס קרלוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	30/06/2024
כתובת	כט בנובמבר 28 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	155	כן

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

התכנית מציעה הריסת מבנה שיכון קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים המכיל 40 יחידות דיור והקמת מבנה מגורים חדש בן 11 קומות עם שחזור חזית ראשית סה"כ 93 יח"ד, להלן :

1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד.
2. קביעת בינוי ל- 11 קומות. תוספת של 6 קומות מהמאוסר.
3. קביעת 93 יח"ד חדשות, תוספת של 53 יח"ד מהמאוסר.
4. קביעת שטחים בנייה ל 25,883 סה"כ, מתוכם :
9702 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 3131 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת.
50 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו- 13,000 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת השימושים המותרים בתכנית ושטחי בנייה עבורם.
6. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מס יח"ד ושלבי ביצוע.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
8. קביעת זכויות בנייה והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
10. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים.
11. קביעת הוראות לפיתוח הקרקע.
12. קביעת הנחיות לחזית קדמית לשחזור.

שטח מרבי ממוצע ליח"ד - 105 מ"ר.

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'	93	2,397.25	100	12,883	מהווים כ-537% בנייה
סה"כ	93	2,397.25	100	12,883	
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים מבנה רכבת בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית. בצפון החלקה, חזית אחורית קיים שטח					

המשמש לגינה משותפת .			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1577 משנת 1971 לאיחוד וחלוקה, יעדה את השטח למגורים 1, לפי תכנית מתאר 62.			
היתרים : היתר מס' 2009/0383.00 משנת 2013 לתוספת 3 מרפסות היתר מס' 2009/0383.01 משנת 2014 לחידוש ההיתר הקודם.			
עבירות בניה : לפי המערכת עירונית קיימים מספר תיקי עבירות שנסגרו.			
התייחסות ללמבנים ואתרים לשימור			
נמצא ברשימת השימור העירונית - אתר מס' 1588 שיכון ציבורי, בעיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נט. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני. – עיר היסטורית ס. תכנית שכונתית האב – מסמך מדיניות מנחה תכנית אב המושבות (2015) קובע יעוד מגורים 3 עיבוי מרקם קיים 215% בניה מעל לקרקע, תכסית בינוי 45%, גובה מבנה 19.5 מ' מספר קומות מרבי 6 קווי בנין קדמי לפי קיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ'. קו בנין תת קרקעי קדמי – עפ"י העל קרקעי, אחורי ו/או צדי – קו בנין 0 ובלבד שלפחות 50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקווי הבנין המירביים העיליים, יהיו שטחים שאין מתחתם בניה תת קרקעית, כלל (עמ 13 בהוראות תכנית האב) יתרת השטח הפנוי מבניה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גננים בעובי 80 ס"מ לפחות מפני בטון. סא. תקן חנייה עירוני- 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	לא	
מבני ציבור	כן	לא	ראה חוו"ד מדיניות תכנון מטה.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 19 מונה תדפיס תשריט 14 התחדשת עירונית כ"ט נובמבר 28 הערות הנכסים במידה ותדרשנה הפרשות מבוטות בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון הן תיוחדנה לרשות המקומית ותשמנה ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1309061 – רח' כט' בנובמבר 28, קטמון הישנה כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1577 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 155 בגוש 30009, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 155 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 387/1976 הרשומה מתאריך 14.12.1976. 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.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפי"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה -	

צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	כט' בנובמבר 28 תיק חוות דעת שמאים 2024/106
המחלקה לנגישות	- לאורכו של רחוב כ"ט בנובמבר, תהא מדרכה רציפה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - לאחר תיאום ואישור מיקום ההפרשה המובנה ומהותה מול מחלקת מדיניות התכנון, נדרש לקבל חו"ד נוספת.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	כ"ט בנובמבר 28, קטמון הישנה מונה תדפיס הוראות התכנית 19 1. מיקום: רחוב כ"ט בנובמבר 28 פינת בוסתנאי, גוש: 30009, חלקה: 155 שטח התכנית: כ 2.4 דונם. 2. מצב קיים ותיאור התכנית: בשטח התכנית קיים מבנה בן 4 קומות מעל קומות עמודים, ובו 40 יח"ד. התכנית מציעה הריסה של המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בן 12 קומות עם 102 יח"ד. מדובר על תוספת של 62 יח"ד למצב הקיים. התכנית מציעה שחזור של החזית הקיימת, על פי תיאום שנעשה עם מחלקת שימור. 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. - לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה, ולאחר תיאום ובדיקה מול המחלקות השונות בעירייה, נדרשות הפרשות הציבוריות כדלקמן: - הפרשה מבונה בגודל של כ 350 מ"ר עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון מועדון לגיל השלישי/חלל רב תכליתי לאפשר שימושים שונים ומגוונים לאורך היום. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת. - צמוד לשטח התכנית ישנו שטח למבני ציבור ובו מרכז לגיל הרך הכולל בין היתר מעון היום. על מנת לשפר את הגישה לשטח זה, ובכדי לתת גם מענה כמעבר חירום, יש

להציע מעבר/שביל/זיקת הנאה מרחוב בוסתנאי לכיוון השטח למבני ציבור. המעבר יוכל לשמש גם ככניסה לפרויקט ולדירות הפונות לחלק הפנימי של המגרש, וגם לשרת כמעבר לשטח למבני ציבור. - 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. - 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.	
סדר יום ועדת שימור תאריך 11/08/2024 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 2024/8 מספר תיק 6388 נתונים כלליים כתובת כ"ט בנובמבר 28 עורך הבקשה אדריכל קרלוס פרוס מספר בקשה 1309061 סמכות מחוזית איש קשר במחלקת השימור אדריכל קארין הלוי גוש מספר חלקה בשלמות שטח מגרש 30009 155 2.4 דונם עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : תכנית מתאר מפורטת להריסה ובניה מחדש תוך שיחזור חזית קדמית התייחסות למבנים ואתרים לשימור : רשימת השימור העירונית אתר מס' 1588 שיכון ציבורי מדיניות תכנית האב למושבות מבנה לשימור ב' - שימור עם אפשרות לתוספות בניה מצב קיים : האתר ממוקם בשכונת קטמון הישנה, בצומת הרחובות כ"ט בנובמבר פינת בוסתנאי. עפ"י מפות היסטוריות מתקופת המנדט מדובר בשלוש חלקות בגודל ממוצע, שאוחדו בשלב מאוחר בתקופה הישראלית לחלקה אחת בה הוקם ביוזמת מפעל השיכון הממשלתי מבנה שיכון בן 4 קומות. המבנה בנוי נפח מלבני, החזית הארוכה פונה לרחוב כ"ט בנובמבר בנסיגה 4.5 מ' ~ מגבול מגרש, ומוקף חצר. הכניסה מתוכננת בהתאמה למפלס הרחוב, מובילה לקומת קרקע מקורה ופתוחה בצדה הקדמי לרחוב, מתאפיינת בשורת עמודי בטון קוני המייצרים מקצב והחושפים את שלד המבנה. מהקומה המפולשת הכניסה לחמשה חדרי מדרגות פתוחים, כל אחד משרת 2 יח"ד בקומה, 10 יח"ד בארבע קומות, סה"כ 40 דירות. כל אחת מהדירות תוכננה עם שני כיווני אויר לצפון ודרום. עיצוב החזיתות מודרני-פונקציונאלי עם אלמנטים מקומיים : חזית ראשית מתוכננת בחזרתיות מרפסות מקורות באורך 6 מ' ופרטי בניה אופייניים : מעקה בטון מחורר ריבועים, קירות בגמר טיח בהיר, דלתות נגרות. חזיתות הצד מתוכננות כקיר אטום מטויח בגוון בהיר, למעט פתח אנכי במרכז. חזית אחורית מחופה אבן מנוסרת. חדרי המדרגות בנויים טרצו. אין פתרון חנייה בתחום החלקה.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

בחלקה והסביבה הקרובה נטועים 35 עצים בוגרים, מתוכם 9 עצים בערכיות גבוהה - גבוהה מאוד. מהבחינה האדריכלית המבנה נשמר בשלמות ללא שינויים במעטפת המבנה למעט סגירת מרפסות. עפ"י הערכת האתר בתיק תיעוד למבנה ערכים אדריכליים בהיותו מהווה צורה אדריכלית מרכזית באדריכלות המאה העשרים, כאשר אב הטיפוס הראשוני היו השיכונים אותם תכנן לה קורבוזיה. במבנה ישנה מציגה של המודרניזם עם הברוטליזם, דבר שניכר בקורות ועמודי הבטון הגלוי ואלמנטים נוספים, וכן ערכים אורבניים בכך שהמבנה בולט ברקע השכונה שתוכננה במקור כשכונת גנים, וכן ערך טכנולוגי בזכות השימוש בבינוי מתועש, וכן ערכים היסטוריים - חלק מתופעת השיכונים בארץ שנות החמישים-שבעים של המאה העשרים כאשר מדינת ישראל הצעירה שאפה לאפשר פתרון מגורי קבע לגלי העליה הגדולים, וערכים נופיים-בוטניים חצר היקפית משותפת ובה צמחיה ועצים בוגרים. היתרים מאושרים: לא נמצא היתר הבניה המקורי. תשריט בית משותף מתוארך ל 3/3/63 היתר 102745 תיק בנין 2009/383 לבנית מרפסת זיז בקומות ג-ד חזית אחורית הונפק בתאריך 1/9/11 תכנית מאושרת: תכנית מתאר לאיחוד וחלוקה מס' 1577 בתוקף מתאריך 27/5/1971 יעוד מגורים 1 מסמכי מדיניות: תכנית האב למושבבות 2015 סימנה את השיכון כמבנה לשימור ב' שימור ותוספות יובהר שמדובר במבנה שיכון מהבודדים שנקבעו לשימור בתכנית האב. מגורים 3 עיבוי מרקם קיים זכויות בניה 195%-215%, תכסית 45% משטח המגרש, גובה מבנה 16.5-19.5 מ', מספר קומות מרבי 5-6, קווי בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ' מצב מוצע: הריסה מלאה המבנה הקיים, חפירה בכל היקף המגרש עד לעומק 3 קומות תת קרקעיות ובניה מחדש של מבנה מגורים בן 11 קומות 93 יח"ד הכולל שחזור חלקי של חזית קדמית דרומית. קו בנין על קרקעי קדמי דרומי ומזרחי סומנו בגבול מגרש, קו בנין צפוני ומערבי נעים בין 3-5 מ'. חוו"ד זו מתייחסת למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף בתאריך 30/6/24 להלן תדפיס הוראות_19, מונה תדפיס תשריט מצב מוצע_14, נספח בינוי ופיתוח מתאריך 6/5/24, סקר עצים/נספח שמירה על עצים בוגרים מתאריך 1/4/24, תיק תיעוד מקדים שהתקבל בתאריך 21/7/24 וועדת שימור: המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 8: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: בבחינת ערכי השימור של מבנה שיכון אל מול הצורך בציפוף והתחדשות עירונית, מחלקת השימור לא תתנגד להריסה מבוקשת של מבנה לשימור ב' תוך שחזור החזית הקדמית בהתאמה למקור, להלן חזית לשחזור 1. חזית קדמית דרומית השיכון הפונה לרחוב כ"ט בנובמבר תשוחזר בהתאמה מלאה למצב המקורי מבחינה תכנונית ועיצובית. לא תותר חריגה של הדירות בקומות 1-4 לשטח המרפסות המקורות וזאת על מנת שמירת קו העיצוב הנקי שאפיין את החזית המקורית. תתאפשר האחדה של המרפסות בחלק הפנימי של קירות ניצבים שהפרידו במקור בין הדירות. 2. יש לחבר את האגפים בקומות 1-4 החזית לשחזור ללא מקטע חזית פתוחה בעומק שלא יפחת מחדר. המשמעות של המרווח הנוצר בין שני מבנים שונים היא איבוד המסד הבלוקי המאפיין של הבניין המודרני (facadism). 3. שחזור חזית יבוצע בפרטי בניה התואמים למקור לרבות קירות בטון גמר טיח, מעקה בטון מחורר, פרטי נגרות דלתות יציאה למרפסות, ריצופים 4. לאורך קומת הקרקע המפולשת יתוכננו שטחים ציבוריים מבואות שירות, מחסנים אופנים ועגלות וכיוצ"ב על מנת שיעשה שימוש משותף מרבי בחלל בהתאם לעקרונות	

התכנון של השיכון. 5. יש להשלים בנספח הבינוי חתך וחזית לשחזור עפ"י המצב המקורי כולל סימון מפלסים ומידות. 6. יש לסמן בתשריט מצב מוצע מיקום 'חזית עם הוראות מיוחדות' לשחזור. קו בניין על קרקעי קדמי לרחוב כ"ט בנובמבר ורח' בוסתנאי יסומן בהתאם למיקום קיים חזית לשחזור. 7. יש לעדכן הנחיות מיוחדות בסעיף 4.1.2 ד' השחזור יבוצע עפ"י מצב מקורי בנספח חזית לשחזור. 8. יש לעדכן סעיף 6.1.1 (1-2) עיצוב אדריכלי התייחסות לשילוב חזית לשחזור עם הבניה החדשה. 9. יש להוסיף הוראות סטיה ניכרת בנושא חזית עם הנחיות מיוחדות לשחזור. ייכתב בהוראות התכנית כי לא תותר סגירה של קומת הקרקע המפולשת חלקית ו/או מרפסות בחזית לשחזור. פיתוח נוף 10. מפלס כניסה קובעת נקבע מפניה מערבית ברח כ"ט בנובמבר 747.5, ולא ככתוב בסעיף 4.1.2 ב' 3. 11. יש להוסיף בנספח הבינוי התייחסות לגדרות מוצעות בהתאם לעקרונות הבינוי בתכנית האב גדרות בגובה 1 מ' ומעליהן פיתוח גדר חיה. לא תותר התקנת מערכות מכל סוג שהוא ע"ג גדרות. 12. יש להתייחס בשלב התכנית למיקום מערכות טכניות ותשתית. 13. יש לסגת עם קו הבניין התת קרקעי מקו מגרש צפוני בהתאם להנחיות האגרונום לצורך שימור שני עצי ארז מס' 34-35 בעלי ערכיות גבוהה מאוד. 14. אין לאשר הצמדה של חצר קדמית מזרחית הפונה לרחוב בוסתנאי לדירה גן מתוכננת בקומה 1- אלא גינה משותפת. יש לבחון כניסת דיירים נוספת מרחוב בוסתנאי לקומת הקרקע המפולשת. 15. כתנאי למתן היתר תוגש תכנית פיתוח נוף שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף לאישור מח' השימור. תנאים בהליך רישוי- 16. יש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. 17. כתנאי למתן היתר יוגש לאישור מח' שימור נספח שחזור הכולל פרטי בניה בקני"מ מפורט לביצוע 18. כתנאי למתן היתר יש להפקיד במח' השימור כתב מינוי אדריכל שימור מלווה וערבות בנקאית. החלטות הוועדה הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים : בבחינת ערכי השימור של מבנה שיכון אל מול הצורך בציפוף והתחדשות עירונית, מחלקת השימור לא תתנגד להריסה מבוקשת של מבנה לשימור ב' תוך שחזור החזית הקדמית בהתאמה למקור ככל הניתן, להלן חזית לשחזור. ניתן להעלות גובה קומה ל- 3.15 מ' ברוטו על מנת לאפשר סטנדרט דיור בן זמננו. 1. חזית קדמית דרומית השיכון הפונה לרחוב כ"ט בנובמבר תשוחזר בהתאמה למצב המקורי מבחינה תכנונית ועיצובית. לא תותר חריגה של הדירות בקומות 1-4 לשטח המרפסות המקורות וזאת על מנת שמירת קו העיצוב הנקי שאפיין את החזית המקורית. תתאפשר האחדה של המרפסות בחלק הפנימי של קירות ניצבים שהפרידו במקור בין הדירות. 2. יש לחבר את האגפים בקומות 1-4 החזית לשחזור ללא מקטע חזית פתוחה בעומק שלא יפחת מחדר. המשמעות של המרווח הנוצר בין שני מבנים שונים היא איבוד המסד הבלוקי המאפיין של הבניין המודרני (facadism). 3. שחזור חזית יבוצע בפרטי בניה התואמים למקור לרבות קירות בטון גמר טיח, מעקה	

בטון מחורר, פרטי נגרות דלתות יציאה למרפסות, הקיר המשוחזר הפונה למעקה המשוחזר יכלול את פרט דלת הזזה מעץ המקורי שישולב בו, כמות הזכוכית תפחת בתיאום מחלקת השימור בשלב הרישוי. 4. לאורך קומת הקרקע המפולשת יתוכננו שטחים ציבוריים מבואות שירות, מחסנים אופנים ועגלות וכיוצ"ב על מנת שיעשה שימוש משותף מרבי בחלל בהתאם לעקרונות התכנון של השיכון. לא תותר סגירת קומת העמודים בזכוכית מאחר ועקרון הקומה החופשית הינו אחד מהעקרונות החשובים לבנין המודרני . 5. יש להשלים בנספח הבינוי חתך וחזית לשחזור עפ"י המצב המקורי כולל סימון מפלסים ומידות. 6. יש לסמן בתשריט מצב מוצע מיקום 'חזית עם הוראות מיוחדות' לשחזור. קו בניין על קרקעי קדמי לרחוב כ"ט בנובמבר ורח' בוסתנאי יסומן בהתאם למיקום קיים חזית לשחזור. 7. יש לעדכן הנחיות מיוחדות בסעיף 4.1.2 ד' השחזור יבוצע עפ"י מצב מקורי בנספח חזית לשחזור. 8. יש לעדכן סעיף 6.1.1 (1-2) עיצוב אדריכלי התייחסות לשילוב חזית לשחזור עם הבניה החדשה. 9. יש להוסיף הוראות סטיה ניכרת בנושא חזית עם הנחיות מיוחדות לשחזור. ייכתב בהוראות התכנית כי לא תותר סגירה של קומת הקרקע המפולשת חלקית ו/או מרפסות בחזית לשחזור. פיתוח נוף יש לבחון הסטת החניה התת קרקעית לתחום הבינוי בחזיתות הפונות כלפי הרחוב על מנת לשמור על עצים בוגרים המוצעים לכריתה. בנוסף חובה לייצר אדמה גננית בעומק מספיק עבור נטיעת עצים בוגרים . ולכל הפחות להחריג את העצים בעלי הערכיות הגבוהה ביותר ולמצוא פתרון נקודתי עבורם אשר לא יצריך את כריתתם. 10. יש לסגת עם קו הבניין התת קרקעי מקו מגרש צפוני בהתאם להנחיות האגרונום לצורך שימור שני עצי ארז מס' 34-35 בעלי ערכיות גבוהה מאוד. 11. מפלס כניסה קובעת נקבע מפינה מערבית ברח כ"ט בנובמבר 747.5, ולא ככתוב בסעיף 4.1.2 ב' 3. 12. יש להוסיף בנספח הבינוי התייחסות לגדרות מוצעות בהתאם לעקרונות הבינוי בתכנית האב גדרות בגובה 1 מ' ומעליהן פיתוח גדר חיה. לא תותר התקנת מערכות מכל סוג שהוא ע"ג גדרות. 13. יש להתייחס בשלב התכנית למיקום מערכות טכניות ותשתית. 14. אין לאשר הצמדה של חצר קדמית מזרחית הפונה לרחוב בוסתנאי לדירה גן מתוכננת בקומה 1- אלא גינה משותפת. יש לבחון כניסת דיירים נוספת מרחוב בוסתנאי לקומת הקרקע המפולשת. 15. כתנאי למתן היתר תוגש תכנית פיתוח נוף שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף לאישור מח' השימור. תנאים בהליך רישוי- 16. יש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. 17. כתנאי למתן היתר יוגש לאישור מח' שימור נספח שחזור הכולל פרטי בניה בקני"מ מפורט לביצוע 18. כתנאי למתן היתר יש להפקיד במח' השימור כתב מינוי אדריכל שימור מלווה וערבות בנקאית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית ותוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר

	למגורים ויעול השימוש בקרקע.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	חנייה תת"ק	
תשתיות ותחבורה:	מוצע פתרון חנייה בתת הקרקע בתחום המגרש	
סביבה ונוף:	התכנית מציעה שיחזור חזית לשימור.	התכנית מציעה לעקור את מרבית העצים בחלקה. גובה הבינוי חורג מתכנית האב למושב. כמו כן, התכנית מציעה הריסת מבנה לשימור.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. במסגרת התכנית מוצעת חריגה ממדיניות תכנית האב למושב. בנושא היקף הזכויות ומס' הקומות. מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה שיכון גדול הכולל 40 יחידות דיור ונמצא על חלקה גדולה של 2.5 דונם והוא שונה לחלוטין מכל המרקם הקיים בסביבתו, הוחלט כי במקרה ייחודי זה ותנאי המגרש והבינוי החריגים נכון יותר לקדם בחלקה זו פינוי בינוי. ובניין חדש הכולל מבנה מודרני וחניה תת קרקעית מלאה. יש לציין כי על הבניין קודמה תקופה ארוכה בקשה לתנ"א 38/1 שכללה תוספת של שתי קומות ללא מתן פתרון חנייה מלא ובתכנון בעייתי ובמסגרה היה מתקבל בניין של 7 קומות.
2. הבניין הקיים מסומן לשימור בדרגה ב' ביחס לכך חלופת התכנון שעמדה בתנאי סף אינה עומדת בקנה אחד עם רעיון שחזור החזית שתואם עם מחלקת שימור. בתיאום עם מחלקת שימור וכן בהמשך להחלטת ועדת שימור, יש לחבר את האגפים בקומות 1-4 החזית לשחזור ללא מקטע חזית פתוחה בעומק שלא יפחת מחדר. המשמעות של המרווח הנוצר בין שני מבנים שונים היא איבוד המסד הבלוקי המאפיין של הבניין המודרני (facadism).
3. לאור סעיף 2 לעיל ומתוך מטרה להקטין את הגובה של הבניין יש לצמצם את מס' הקומות לעד 10 קומות כך שהמבנה לא יוגדר כמבנה גבוה לפי התקנות, הדבר יביא לצמצום עלויות האחזקה והיקפי הבינוי ותוקטן החריגה ביחס לסביבה.
4. התכנית מציעה כריתה של 25 עצים מתוך 31 שקיימים בחלקה, כריתה משמעותית ביחס לשכונה. מאחר ומדובר על שכונת גנים, יש לשמר עד כמה שניתן על עצים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לבחון מיקום של עצים משמעותיים בחלקה בהיקף החלקה ולצמצם נקודתית את החניון. בנוסף, יש להציע אדמה גננית בעומק 1.5 מ' מעל לחניון כדי לטעת עצים בוגרים חדשים.
5. קו הבניין בתשריט אינו ברור ומסמן קו בניין אפס מעל לקרקע לכיוון רחוב כ"ט בנובמבר ולרחוב בוסתנאי בניגוד למסומן בנספחי הבינוי – יש לתקן את קו הבניין בהתאם למוצע בנספחי הבינוי.
6. רוחב המדרכה בחזית של רחוב כט בנובמבר צרה ולא מספיקה יש להרחיב את המדרכה לרוחב של 2 מטרים לפחות.
7. תמהיל דיור: במטרה לשפר את הכלכליות ניתן להציע יותר דירות בפרוייקט בגודל ממוצע כולל נמוך יותר מהמוצע כרגע (105 מ"ר בממוצע).
8. תותר הצמדת דיוריות לכ-20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ר בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארחת, לרבות מ"ד, חניה ונגישות, תכנון

הדירוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדירורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדירור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

בינוי ופיתוח:

9. התכנית קובעת כי הכניסה הקובעת תקבע מרוב בוסתנאי, אך הכניסה לבניין מוצעת בפועל מרחוב כט' בנובמבר ולכן יקבע בהוראות התכנית כי מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה לרחוב זה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
10. על מנת לשמר על עצים, תכנית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 80%.
11. קווי הבינוי יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
12. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ',
13. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. המחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד.
14. 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.
15. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
16. 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 הבינוי.
17. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור.
18. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים.
19. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

20. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, נדרשת הפרשה מבונה בגודל של כ-350 מ"ר עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון מועדון לגיל השלישי/חלל רב תכליתי לאפשר שימושים שונים ומגוונים לאורך היום. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת, לאור הרצון לשמור על המרקם ככול הניתן וההמלצה לא לאפשר בניה מעבר ל 10 קומות, יש להציע בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון הפרשה של 170 מ"ר בלבד עבור גן ילדים עם חצר צמודה.
21. כתנאי להפקדת התכנית, 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.
22. הפרשות המבונות יירשמו ע"ש העירייה במסגרת רישום הבית המשותף. בהתאמה יצטרפו להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר.

תנועה וחנייה:

23. יש להשלים חו"ד מחלקת תוש"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
24. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע ובהתאם לתקן. לא תותר הפחתה בתקן החניה מאחר ותחום התכנית לא נמצא בקרבת הרק"ל.
25. יש לבחון הסטת החניה התת קרקעית לתחום הבינוי בחזיתות הפונות כלפי הרחוב, מזרחה, על מנת לשמור על עצים בוגרים המוצעים לכריתה.
26. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

שימור:

27. בבחינת ערכי השימור של מבנה שיכון אל מול הצורך בציפוף והתחדשות עירונית, מחלקת השימור לא תתנגד להריסה מבוקשת של מבנה לשימור ב' תוך שחזור החזית הקדמית בהתאמה למקור ככל הניתן, להלן חזית לשחזור.

28. חזית קדמית מדרום השיכון, הפונה לרחוב כ"ט בנובמבר תשוחזר בהתאמה למצב המקורי מבחינה תכנונית ועיצובית. לא תותר חריגה של הדירות בקומות 1-4 לשטח המרפסות המקורות וזאת על מנת שמירת קו העיצוב הנקי שאפיין את החזית המקורית.
29. תתאפשר האחדה של המרפסות בחלק הפנימי של קירות ניצבים שהפרידו במקור בין הדירות.
30. שחזור החזית יבוצע בפרטי בניה התואמים למקור לרבות קירות בטון גמר טיח, מעקה בטון מחורר, פרטי נגרות דלתות יציאה למרפסות. הקיר המשוחזר הפונה למעקה המשוחזר יכלול את פרט דלת הזזה מעץ המקורי שישולב בו, כמות הזכוכית תפחת בתיאום מחלקת השימור בשלב הרישוי. יש לעדכן הוראות שימור בתקנון.
31. לא תותר סגירת קומת העמודים בזכוכית מאחר ועקרון הקומה החופשית הינו אחד מהעקרונות החשובים לבניין המודרני.
32. יש להשלים בנספח הבינוי חתך וחזית לשחזור עפ"י המצב המקורי כולל סימון מפלסים ומידות.
33. יש לסמן בתשריט מצב מוצע מיקום 'חזית עם הוראות מיוחדות' לשחזור. קו בניין על קרקעי קדמי לרחוב כ"ט בנובמבר ורח' בוסתנאי יסומן בהתאם למיקום קיים חזית לשחזור.
34. יש להוסיף הוראות סטיה ניכרת בנושא חזית עם הנחיות מיוחדות לשחזור. ייכתב בהוראות התכנית כי לא תותר סגירה של קומת הקרקע המפולשת חלקית ו/או מרפסות בחזית לשחזור.

עצים:

35. 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 לגיון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
36. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

כללי:

37. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
39. לא יותר ניווד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
40. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
41. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרחוב כט בנובמבר.
42. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
- א. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
- ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
- ג. ההפרשה הציבורית תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
43. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34.
44. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, חח"י, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, תוש"ה, אדריכל העיר, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות ותברואה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
45. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
46. 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

47. יש לשנות את סוג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית.
 48. יש לעדכן הנחיות מיוחדות בסעיף 4.1.2 ד' השחזור יבוצע עפ"י מצב מקורי בנספח חזית לשחזור.
 49. יש לעדכן סעיף 6.1.1 (1-2) עיצוב אדריכלי התייחסות לשילוב חזית לשחזור עם הבניה החדשה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפוטה הילה			

מספר סידורי: 50

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1310259
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יעקוביאן מנשה
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/07/2024
כתובת	שדה חמד 22, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30068	147	כן
30068	148	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 4

תוספת קומה והרחבות בינוי לשם תוספת 4 יח"ד חדשות בשני מבנים קיימים כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד ואזור מגורים 3 למגורים ג'. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1310 מ"ר מתוכם 1070 מ"ר שטח עיקרי ו- 240 מ"ר שטחי שירות המהווים 223% בניה מרבי. - הגדלת מס' קומות מ- 4 ל- 5 - הגדלת מס' יח"ד מ- 5 ל- 7 בחלקה 147, ו- 4 ל- 6 בחלקה 148 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - 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	587.4	100	1,310	223% מרבי
סה"כ		587.4	100		
תיאור המצב הקיים					
שני מבנים היסטוריים צמודים קיימים בני 4 קומות (3 קומות מקוריות וקומה עליונה מאוחרת) וגג שטוח מעל לקומת מחסנים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

חלקה 147 - תכנית מס' 8897 משנת 2006 ייעדה את המגרש לאזור מגורים מיוחד. קבעה הרחבת בינוי בחזית צפונית לאורך שלושת הקומות. חלקה 148 – מתאר 62 ייעוד של אזור מגורים 3 (90% ב- 3 קומות).	
היתרים: חלקה 147: 1992/0229.01 הופק היתר בניה בשנת 1994 לתוספת מרפסת לחזית שפונה לרחוב בקומה א. 1992/0229.02 הופק היתר בניה בשנת 2000 לתוספת מרפסת בחזית דרומית שפונה לרחוב בקומה ב 2003/0086.00 היתר בניה משנת 2006 לשימוש חורג – הקמת סניף קופיגרף 2003/0086.01 הופק היתר בניה משנת 2007 להרחבת בינוי להרחבת יח"ד בקומה א, ו- ב ותוספת קומה שלמה קומה ג' כהרחבה לדירה שמתחת. מס' יח"ד סה"כ – 5. חלקה 148: 2008/0697.00 הופק היתר בניה בשנת 2011 לתוספת יח"ד אחת בקומה רביעית חדשה, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צפונית, חפירת מחסנית מתחת למבנה, והקמת שתי מקומות חניה. סה"כ 4 יח"ד ב- 4 קומות. מסומן לשימור. 1947/1684.00 הופק היתר בניה בשנת 1948 להרחבה בקומה השלישית בשתי החלקות.	
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
שני מבנים היסטוריים משנות ה- 30	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
סב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני סג. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר סד. תכנית שכונתית – מע"ר צפון – בינוי עד 4 קומות וגג רעפים מוגבה סה. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	תואם

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1310259 – רח' שדה חמד 22,24, זכרון משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה ויחידות דיור ושינוי יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית מתאר 62 ומאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 8897 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקות 147-148 בגוש 30068, מדובר בגוש שומה וחלקות אלו רשומות כבית משותף. יש לצרף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית מתאר 62 והיחס לתכנית יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62". 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 : - בחלקות 147-148 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 1898/1936. - בחלקה 176 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 315/1952 הרשומה מתאריך 02/05/1954 אשר קבעה את הגבול הצפוני של חלקה 147. - בחלקה 182 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 917/2023 הרשומה מתאריך 05/2024 אשר קבעה את הגבול הצפוני וחלק מהגבול המזרחי של חלקה 148. יש לתקן את קבצי המדידה לפי ההנחיות הבאות ובהתאם לכך את התשריטים : - תצ"ר 917/2023 ביטלה את חלקות 131 ו175 ובמקומם נרשמה חלקה 182, יש לעדכן את גבולות החלקה בהתאם לתצ"ר. - יש לדייק את גבולות חלקה 148 בהתאם לנק' גבול g1,g5,g6,g34,g44 מתצ"ר 917/2023. - 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.	
חוו"ד שימור תאריך 22.8.24 מספר תיק שימור 6312 נתונים כלליים כתובת שדי חמד 22-24, זכרון משה שם המבקש מגישים : מנשה יעקוביאן, רפאל יעקב שפירא. עורכי בקשה : עמוס גדרון, מרים לב סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1310259	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30068	
147, 148	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת קומה חמישית והרחבת יח"ד קיימות בשני מבנים היסטוריים צמודים קיימים בני 4 קומות ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג שטוח מעל לקומת מחסנים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : 1833 אחווה-יגיע כפיים	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 16.7.24	
מצב מוצע :	
מוצעת תוספת קומה חמישית והרחבת יח"ד קיימות בשני מבנים היסטוריים צמודים קיימים בני 4 קומות וגג שטוח מעל לקומת מחסנים ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג שטוח מעל לקומת מחסנים.	
מצב קיים :	

שני מבנים היסטוריים צמודים קיימים בני 4 קומות (3 קומות מקוריות וקומה עליונה מאוחרת) וגג שטוח מעל לקומת מחסנים הערכת משמעות האתר : מבנים היסטוריים קיימים המייצגים את הבניה המודרניסטית בירושלים בימי המנדט הבריטי וכוללים פרטי בניה אופייניים לשנות ה-30. תכנית מאושרת בתוקף : מתאר 62 + 8897 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3 + אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30086ג) : אזור מגורים 3 4.9.2006 : תכנית 8897 : אזור מגורים מיוחד היתרים : קיימים מס' היתרים שהוצאו לתוספות בניה והרחבות למבנים המקוריים : 19.11.1948 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. היתר 1947/1684.00 10.12.2007 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. היתר 1969/0361.02 7.2.2000 : בניית מרפסת. היתר 1992/0229.02 30.12.2007 : תוספת בניה לדירות. היתר 2003/0086.01 18.8.2011 : תוספת בניה לדירות. היתר 2008/697.00 מדיניות בניה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות חוו"ד מח' שימור : בשל תוספות הבניה הרבות שכבר אושרו במבנה זה איבד המבנה ההיסטורי הקיים את חשיבותו וערכיותו ההיסטורית והאדריכלית ולפיכך אין עניין שימורי בבקשה המוצעת.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
ביטול שתי חניות מאושרות		תשתיות ותחבורה:

סביבה ונוף:	חריגה מהמדיניות לעניין מס' קומות
אחר:	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. עפ"י המדיניות של מע"ר צפון החלה על שתי החלקות ניתן להציע בינוי של עד 4 קומות וגג רעפים מוגבה. מאחר ומדובר על אזור שאינו אופייני לגגות רעפים, ניתן יהיה להציע קומה בגובה מלא אך בנסיגה מהרחוב ובמרחק שלא יקטן מ- 3 מ' על מנת לשמור על חתך של 4 קומות כלפי הרחוב.
2. יש להבהיר במסמכי התכנית כי מוצע לבטל שתי חניות מאושרות (בהיתר מס' 2008/0697.00).
3. אין להציע גישה נוספת לאותה יח"ד מחדר המדרגות והמעלית. יש לבטל את הגישה הנוספת המוצעת להרחבות יח"ד בדירה 3א קומה ב' ובקומה ג', ודירה 5א בקומה ג' וזאת בהתאם למס' יח"ד המבוקש בתכנית ובהתאם להיתר הבניה.
4. ייקבע סעיף סטייה ניכרת למס' יח"ד וכי לא תתאפשר גישה נוספת לאותה יח"ד.
5. יש להותיר חצר פתוחה ופנויה מבינוי בין שני המבנים (לפי קונטור הבינוי בקומת הקרקע), על כן יבוטלו המרפסות המוצעות מאחר ומדובר על מרחקים מינימליים בין שני המבנים שכוללים מרחבי מחייה עם פתחים.
6. יצומצמו המרפסות המוצעות בכל חזיתות המבנים למרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש אשר גובל במגרשים אחרים בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
7. יש לסמן את הממ"דים המאושרים בהיתרים בכל הדירות בשתי החלקות.
8. יש לתקן ולקבוע את שלביות הביצוע להינף אחד לגג ובהינף אחד לכל חזית
9. בהתאם לחו"ד מח' מידע תכנוני יש לתקן את קבצי המדידה לפי ההנחיות הבאות ובהתאם לכך את התשריטים:
- תצ"ר 917/2023 ביטלה את חלקות 131 ו-175 ובמקומם נרשמה חלקה 182, יש לעדכן את גבולות החלקה בהתאם לתצ"ר.
- יש לדייק את גבולות חלקה 148 בהתאם לנק' גבול g1,g5,g6,g34,g44 מתצ"ר 917/2023.
- 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 לאישור מח' מידע תכנוני.
10. יש לסמן את כל סגירות המרפסות להריסה. תנאי לתחילת עבודות עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
11. יש לקבוע סעיף חיזוק מבנים בהתאם לתקן 413.
12. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: כבאות, תברואה, תושייה, שפ"ע גננות
13. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בניין, ומס' קומות.
14. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

15. 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

16. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30068 חלקות 131, 132, 164, 176.

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

הערה:

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

מספר סידורי: 51

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1106871
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נכסים בע"מ שלוש גי אס
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/07/2024
כתובת	הרב ש.ל. אליעזרוב 1, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	117	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 15 תשריט 10

הכשרת שטחי מסחר ומשרדים בקומות במפלס רחוב גבעת משה ותוספת 2 יח"ד באמצעות תוספת קומה.

- שינוי יעוד ממגורים ד' למגורים מסחר ותעסוקה.
- הכשרת שטחי מסחר, משרדים ומרפאות ותוספת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים והמאושר במפלס +18.00 לשם תוספת 2 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
 - הסדרת שטחי המסחר במפלס -5.00 ומפלס -2.60, בהתאם למפורט בנספח הבינוי, ובהתאם לקיים בשטח.
 - הגדלת שטחי הבניה במגרש וקביעתם ל-5,690.54 מ"ר כוללים. מתוכם למגורים 3,371.82 מ"ר כוללים (מהם 2,418.35 מ"ר עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו-953.47 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת). 2,029.46 מ"ר כוללים למסחר (מהם 485.95 מ"ר עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ו-1,543.51 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת). לתעסוקה 289.26 מ"ר עיקריים מתחת לכניסה הקובעת.
 - הגדלת מספר הקומות מ-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-7 קומות מעל הכניסה הקובעת.
 - תוספת שימוש למרפאות ומשרדים.
 - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ותעסוקה	20	1,351.45	100	4,147.03	307% בניה מרביים. מתוכם: 3,371.82 מ"ר למגורים, 485.95 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת למסחר, 289.26 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לתעסוקה.
סה"כ		1,351.45	100	4,147.03	306.9% משטח המגרש
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מסחר במפלס הרחוב גבעת משה. סה"כ 7 קומות. בצד של רחוב אליעזרוב, הבניין הוא בן 5 קומות מעל קומת עמודים שמשמשת כחניה במפלס הרחוב. נראה שיש סגירות לא חוקיות בכל החזיתות ועל הגג.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 804732 – משנת 2022, יעוד הקרקע בתא שטח 1 מגורים ד'. הגדירה חזית מסחרית בחלק הצפוני של המגרש, קו בניין אפס בתת קרקע, כלומר מפלסים שהם מעל הקרקע אבל מתחת לכניסה הקובעת, וקו בניין עילי למרפסות, הריסת עבירות בניה. מאושר 5,024 מ"ר שטחים כוללים למגורים ומסחר, מתוכם 2,370 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 803 מ"ר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת, 385 מ"ר שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת ו-1,466 מ"ר שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת. אושרו 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחתיה. אושרו סה"כ 18 יח"ד. התכנית כפופה לתכנית מס' 7514 לעניין מסחר וחניה.					
תכנית מס' 7514 – משנת 2001, מגרש 95 אזור מגורים 2 מיוחד. אושרו השלמת קומות ג' ו-ד', הוספת קומה אחת, הרחבת מרפסות שרות בקומות א', ב' ו-ג', הגדלת קומת מחסנים. אושרה תוספת של קומת מסחר וחניה במפלס 5.00-. קומת המסחר מיועדת לשימושים כגון: בנק, קופת חולים, סופרמרקט וכו'. יאסר שימוש אולם אירועים בקומת מסחר. אושר סה"כ 3611.00 מ"ר כוללים עבור 18 יח"ד.					
היתרים:					
1998/0465.00 – הופק היתר בניה 1999. בנייה חדשה למגורים 16 יח"ד. 5 קומות מעל הכניסה הקובעת (4 קומות וקומת קרקע) וקומת מרתף אחת. 1998/0465.02 – היתר בניה 2008. בניית קומת מסחר וחניון במפלס 5.00-. 1998/0465.03 – הופק היתר בניה 2010. התכנית ביקשה את השינויים הבאים: 1. מבוקש מסחר ע"ח חניה. 2. מחסנים למסחר ע"ח מסחר.					

3. חלל ע"ח מחסנים למסחר.
4. מסחר ע"ח חלל המסחר.
5. שינויים בחזיתות.
1998/0465.04 – הופק – הוצא היתר בניה. משנת 2019. הוספת מרפסת במפלס +9.00.
1998/0465.05 – נדונה ברשות הרישוי - לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תום תוקף החלטה: 19/11/2025. מבוקש 2 תוספת של מרפסות לא מקורות ל-2 יח"ד קיימות במפלס +9.00.
1998/0465.06 – נדונה ברשות הרישוי - לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תום תוקף החלטה: 23/06/2026. מבוקש תוספת של מרפסת אחת במפלס +6.00.

עבירות בניה:
2009/5574.00 – נפתח תיק לעבירת בניה.
2013/6804.00 – נפתח תיק לעבירה על שימוש חורג.
2015/6542.00 – נפתח תיק לתלונה על שימוש חורג/שינוי יעוד.
2023/5469.00 – הופק צו הריסה מנהלי. הכשירו כ- 300 מ"ר לבית כנסת ולא ברור איפה.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

סו. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני עד 6 קומות.
סז. תכנית שכונתית: אין.
סח. תקן חנייה עירוני: נמוך.

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

תואם

התאמת התכנית לתכנית 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	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1106871 – רח' אליעזרוב 1, עזרת תורה

כללי - מדובר בתכנית המבקשת הכשרת שטחי מסחר ותוספת 2 יח"ד באמצעות תוספת קומה ושינוי יעוד מאזור מגורים ד' שנקבע בתכנית 804732 לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקה 117 בגוש 30105, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל המגרש ל-1355.00 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 117 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 643/2001 הרשומה מתאריך 04.03.2002. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה בתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה בחלק ממסמכי המבא"ת.	התכנוני
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	לשכה משפטית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
הכשרת שטחים ללא היתר, תוספת שטחים לתעסוקה ללא פתרון אור ואוויר.	הרחבות דיור ותוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
	תוספת שטחים למסחר ותעסוקה	כלכלת היישוב/ הרשות:
	הסדרה של עבירות בניה	השפעות חברתיות:
ביטול מקומות חניה	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:

25. במקום חלה תכנית מס' 804732 שאושרה בשנת 2022. בדיון במתן תוקף בוועדה המחוזית מתאריך 13/09/2022, הוועדה קבעה כי המתנגדים יוכלו לקדם תכנית משמעותית יותר, המציעה תוספת של יחידות דיור. ככל שתוגש תכנית על ידי המתנגדים, המציעה תוספת של יחידות דיור, היא תיבחן על ידי הוועדה תוך התייחסות למדיניות התכנון.

בהתאם לכך, התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 2 יח"ד בקומה חדשה שמינית, על הגג והסבה של שטחי חניה ומחסנים בקומה 2- לשימושים של מסחר ותעסוקה. התכנית מבטלת מקומות חניה מאושרים ואינה מציעה מקומות חניה חדשים עבור יח"ד החדשות והרחבת המסחר ותעסוקה.

26. יש לבטל את השטחים המוצעים לתעסוקה (משרדים ומרפאות) שאין להם פתרון אור ואוויר בקומה 2- . ניתן להציע שטחי מסחר בקומה 2- ככל ומחברים לקומה שמעליה 1-.

27. לא תותר תוספת של יח"ד ותוספת שטחים למסחר ותעסוקה בלי פתרון חניה. תוספת שטחי תעסוקה ויח"ד לא יבואו על חשבון מקומות חניה מאושרים. יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן ובאישור אגף תושי"ה.

28. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית עבור המגורים, מסחר ותעסוקה.

29. התכנית מציעה שטח למרפאות כמצוין בהוראות התכנית ומסעדה, כפי שמוצג בנספח הבינוי בקומה 1- . יש להוסיף שימושים אלו בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.

30. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

31. בתכנית המאושרת נקבעו הוראות הריסה לעבירות בניה הקיימות בבניין, אשר מסומנות להריסה גם בתכנית זו. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת העבירות הקיימות של אותם מבקשים.

32. ככל ותאושר תוספת יח"ד בתכנית, יש לתקן את שלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית - הבנייה בקומת הגג תבוצע לכל דירה בנפרד, ללא תלות ביתר הקומות – יש להבהיר כי מדובר בקומה ו' המוצעת בתכנית זו, מעל קומה מאושרת ולא קיימת בתכנית 804732. וכי לא ניתן יהיה לממש את הבניה בקומה ו', כל עוד הבניה המאושרת בתב"ע 804732 לא תמומש. הכשרת השימושים בקומות 1- , 2- תהיה בנפרד מתוספת הבינוי והקומות למגורים..

1. בנספח הבינוי מופיעים שטחי דירות כמסומנים "לא כלול בתכנית-בנוי ללא היתר". יש להסיר מלל זה ולסמן שטחים אלה להכשרה. יש לציין על גבי התכנית "מאושר בתכנית 804732 בנוי ללא היתר".

2. קיימת קומה חמישית לבניין (קומה ה'), שלא נמצא לה היתר. במידה שאין, יש לסמן אותה להכשרה ובמידה שיש, יש לציין את מספרו ע"ג התכנית.

3. יש להוסיף בסעיף 4.1.2 ב' גגות כי "תישמר גישה חופשית לגג החדש לכלל הדיירים".

4. יש לבטל את ההערה מתחת לטבלה 5 לעניין חישוב עובי קירות. אין צורך להתייחס לזה בתכנית.
5. לא ברור איפה מוצעים ולמה משמשים 1,543.51 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המצוינים בטבלה 5 בהוראות התכנית. מבדיקת חישובי השטחים המצורפים למסמכי התכנית לא קיימים שטחים אלה. יש לתקן את שטחי הבניה בתכנית בטבלה 5 בהוראות התכנית.
6. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר הקומות ומספר יח"ד.
7. יש להטמיע סעיף חיזוק מבנים לנושא חיזוק המבנה ע"פ הוראות ת"י 413.
8. לתקן את קו הבניין התת קרקעי בתשריט לקו בניין לקומות מסחר וחניה מתחת הכניסה הקובעת.
9. לא ברור למה משמש השטח המסומן להכשרה המוצע בתכנית בקומה 1- בחלק הדרום-מערבי של התכנית, יש לציין את השימוש ע"ג התכנית.
10. יש להציג תכנון בנספח הבינוי לפי היתרים מס' 1998/0465.05, 1998/0465.06 לציין היתר בתהליך ולכלול במניין שטחי המרפסות.
11. ככל ויצומצמו שטחי המסחר ויבוטלו שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית, יש לשקול לקבוע את יעוד הקרקע כמאוסר מגורים ד' ולסמן חזית מסחרית בצד הצפוני והמערבי של המגרש. במקרה זה, לאור השינוי בחוק התכנון והבנייה והמלצת הוועדה המקומית כמפורט לעיל, יש לבחון האם ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א 14.
12. 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 שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
13. 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.

הערות טכניות

תקנון

14. בסעיף 1.4 יש לתקן ולכתוב שהתכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת.
15. בסעיף 4.1.1 יש להוריד את סעיף ה' ולהוסיף שימוש למרפאות.
16. בסעיף 4.1.2 ג' יש לתת חניה לפי התקן. יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה שמוצעת וגם לחניה המבוטלת.
17. בטבלה 5, יש לתקן את שטח המגרש מ- 1,351.74 מ"ר ל- 1355.00 מ"ר. בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.

18. בסעיף 7.1 יש להוסיף כשלב ראשון, הריסת עבירות בנייה.

19. בסעיף 7.2 יש להוסיף זמן מימוש התכנית - "10 שנים למימוש התכנית".

תשריט

20. יש לתקן בתשריט את המקרא ולהתאים את קווי הבניין לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבינוי המוצעת בתכנית במוצג בנספח הבינוי.

21. יש להוסיף סימון הריסת עבירות בנייה.

נספח בינוי

22. יש לציין את השימוש בכל החללים המוצגים בתכניות בנספח הבינוי. להראות באופן ברור מה השימוש והתכנון המוצע בחלק הדרום-מערבי במפלס -2.80.

23. יש לסמן להריסה את הסככה במפלס +0.00.

24. יש לסמן בצבע ירוק את המוצע הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי בצד דרום ובצד צפון במפלס +12.00.

25. יש לסמן בצורה ברורה מה מממשים מתב"ע קודמת ולהבדיל ממה שכבר קיים בפועל במפלס +15.00.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל			

מספר סידורי: 52

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	836544
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	חרבאוי זוהיר
עורך התכנית :	שחר חיים
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	03/07/2024
כתובת	צור באהר שכונת צור באהר, ירושלים.

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 19 תשריט 10

התכנית מציעה תוספת קומות ותוספת 6 יחידות דיור על בניין קיים בצור באהר : - קביעת תוספת 6 יח"ד ל-6 יח"ד מאושרות סה"כ 12 יח"ד. - קביעת קווי בניין חדשים. - קביעת שטחי בנייה ל- 2235.12 מ"ר מתוכם 914.31 מ"ר עיקרי ו-301.29 מעל הכניסה הקובעת ו-1,109.52 מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת 6 קומות סה"כ- תוספת של 3 על המאושר. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. - קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		47.79	4.86	
מגורים ב'	12	935.45	95.14	המהווים כ-162% בנייה מרבי. יצוין כי קומת מרתף 1- בנייה מעל הקרקע.
סה"כ		983.24	100	
תיאור המצב הקיים				
במצב קיים שטח ריק מבינוי, חפור בשלבי עבודה, קיימים קירות תמך ומשטח בטון.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 2302 א' משנת 1999 – תכנית מתאר מפורטת לצור באהר ואום טובא. יעדה את המגרש למגורים 4 מיוחד, 70% בנייה ב-3 קומות.				
היתרים : 2017/0495.00 - משנת 2022 לבנייה חדשה עבור הקמת בניין חדש בן 6 יח"ד ו-2 קומות מעל קומת חנייה ומחסנים מעל הקרקע.				
עבירות בניה : לא נמצאו עבירות בנייה במערכת העירונית.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				

סט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני עד 6 קומות בתנאים. ע. לפי תכנית אב צור באהר- במגרשים עד 1.5 דונם ניתן להציע 110% בנייה מרבי ועד 4 קומות. עא. תקן חנייה עירוני- נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 836544 – שכ' צור בהאר כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 6 יחידות דיור על בניין קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 2302 א לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בגוש 30787 חלקה ארעית [1], מדובר בגוש לא מוסדר. בדיקה מול תצ"ר: - בתחום הקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 198/2016 הכשרה לרישום מתאריך 20.03.2016. מבדיקה שנעשתה גבולות הקו הכחול תואם לגבולות חלקה ארעית [1] ותאי השטח תואמים לגבולות חלקות ארעיות [2] ו-[3] שבתצ"ר 198/2016. 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	לא התקבל

העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	--	
השפעות חברתיות:	--	
תשתיות ותחבורה:	התכנית מציעה חניון מקורה מעל מפלס הקרקע והרחוב הסמוך.	
סביבה ונוף:	התכנית מציעה מופע של קירות תמך לרחוב ולמגרשים סמוכים.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים:

1. הבינוי המוצע אינו יעיל ומיטבי הכולל 2 גרמי מדרגות וכן חנייה מעל הקרקע, יצירת קירות תמך גבוהים ועוד.
2. התכנית חורגת מהמדיניות בנושא אחוזי הבנייה בכ-52% ובחריגה של קומה, בשל בינוי של חניון מעל הקרקע.
3. התכנית מציעה חריגה בקווי בניין בקצה הצפוני של המגרש: נקבע קו בניין ל-1.7 מ' בחזית אחורית וצידיית מערבית, זאת לטובת גרם מדרגות נוסף. כאמור מדובר על תכנית חדשה, המבנה עדיין לא נבנה, בהתחשב בכך היה ראוי להציע מופע מיטבי יותר עבור המגרשים השכנים.
4. התכנון המוצע אינו יושב כראוי ביחס למפלסי הרחוב הסמוך ומציע 2 קומות חנייה עיליות, ומופע של קירות תמך מכל חזיתות המבנה.
5. לאור האמור לעיל ההמלצה היא לדחות את התכנית אשר יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף עבור הרחוב ועבור המגרשים המצרניים מכל החזיתות. זאת בנוסף לחריגות באחוזי הבנייה ובמספר הקומות ביחס למדיניות ובנוסף לעריכה המטעה של התכניות והצגת קומות החניון כתת קרקעיות כאשר בפועל הן מוצעות מעט מעל מפלס הרחוב הסמוך.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום			

מספר סידורי: 53

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1259027
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	הרשות לפיתוח ירושלים
עורך התכנית :	אפשטיין רנדי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	25/06/2024
כתובת	עמירם סיון , בית הכרם מתחם תע"ש לשעבר.

גוש	חלקה	בשלמות
30154	29	כן
30154	25	לא
30154	27	לא
30154	26	לא
30154	111	כן
30154	52	כן
30154	8	לא
30154	24	לא
30154	23	כן
30337	198	לא
30337	291	לא
30337	195	לא
30337	182	לא
30337	99	לא
30154	30	כן
30154	28	כן
30337	100	לא
30337	98	לא
30337	120	כן
30337	88	לא
30337	180	כן
30337	101	כן
30337	196	כן
30154	18	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות __13__ תשריט 8

תוכנית מציע הקמת פארק ציבורי 1. שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לשצ"פ 2. קביעת שטחי בינוי על סך 250 מ"ר עבור מבני שרות ואחזקה. מתוכם 150 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-100 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת 3. קביעת מספר קומות ל-2 קומות 4. קביעת שימושים

5. קביעת הוראות פיתוח
6. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
שצ"פ		35,138	100	150
סה"כ		35,138	100	150
תיאור המצב הקיים				
שטח מתחם תע"ש הישן – שטח ריק הכולל עצים וצמחיה נמוכה בגבול שכונת בית הכרם התחום ממזרח בכביש בגין מדרום רחוב עמירם סיוון וגן השחר בצפון. בחלק הצפוני ישנה גינה קהילתית פעילה. בחלק המערבי ישנו שביל כניסה ממפלס רחוב עמירם סיוון				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
2855 משנת 2011 לתוספת נתיבים לכביש בגין קובעת בגבול מזרחי רצועה שטח ציבורי פתוח 6884 משנת 2014- תוכנית למתחם מגורים במקום מ2001 עד גניזתה ב2015, במהלך 2012 גובשה מתדולוגיה לעריכת סקר גזי אדמה במקום באישור ממ"י והמשרד להגנת הסביבה 8830 משנת 2008 – תוכנית להמשך רחוב הסתת -נגנזה 2005 משנת 2003 תוכנית שינוי לתוכנית ב2005 - לא מתייחס לשטח התוכנית המוצעת 2005 משנת 1998 תוכנית שינוי לתוכנית ב2005 – לא מתייחס לשטח התוכנית המוצעת 2005 משנת 1996 תוכנית מתאר רמת בית הכרם מסמנת במקום שטח לתכנון בעתיד 2005/6 משנת 1980 תוכנית לתכנון שכונת מגורים, קובעת במקום שטח לנושאים כלל עירוניים (רזרבה לחינוך) - במסגרת קידום תכנית מספר 293761 הוחלט כי שטח זה יקודם כפארק ציבורי.				
היתרים: לא מופיע במערכת				
עבירות בניה: ל"ר				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
עב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני עג. התייחסות לתבנית הבנייה- עד 6 קומות עד. תכנית שכונתית – תוכנית 16000 המהווה מדיניות תכנון בשכונת בית הכרם אינה כוללת את מתחם תע"ש עה. תקן חנייה עירוני - 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			
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

המחלקה לאיכות הסביבה	הנדון : חוות דעת הרשות לתכנית 101-1259027 פארק תע"ש בית הכרם להלן התייחסותינו למסמכים שהועברו לתכנון פארק תעש בית הכרם תכנית 1259027 כפי שהועברו אלינו במייל ביום 16/7/24. תכנית פיתוח הפארק, אופן הפיתוח, האלמנטים בתוך הפארק, שלביות הביצוע היחס לטיפול בגזי הקרקע, מנגנונים לניטור ולבקרה לשלב ההקמה ולשלב הקבע, הנחיות לשלב ההקמה – כל אלו מחוייבים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה בשל היות המקום בתחום זיהום גזי קרקע. ע"פ החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בהפקדת תכנית קירווי בגין, הסמכות לדון בתכנית פארק תעש בית הכרם, קביעת נושאים הסביבתיים הקשורים בתכנית ואופי המסמך שיוגש בעניינה נתון למשרד להגנת הסביבה. יחד עם זאת, אנו מבקשים להעיר את הדברים הבאים : 1. אין אמירה במסמך לגבי שלביות הביצוע אולם ישנן הנחיות לביצוע פיתוח ומניעת התפשטות גזי קרקע. מכאן אפשר להבין כי הפיתוח המוצע יתבצע לפני ניקוי גזי הקרקע. 2. אם מבקשים שפיתוח הפארק לא יהיה תלוי בסיום הטיפול בגזי הקרקע (הפארק אינו מייצר שימושים רגילים) הרי שפיתוח הפארק צריך להיות פיתוח משקם ומשמר אקסטנסיבי, הכולל מילוי ליצירת טרסות הליכה, ללא שינויים משמעותיים בפני השטח (ללא בריכה או עקירת עצים), המבקש לשמור את הטבע הקיים ולאפשר הלכתיות ושהיה נוחים בו. כל תכנון אחר נדרש באישור המשרד להגנת הסביבה. 3. התכנית מציגה פיתוח הכולל אלמנטים שהתכונתם במקום מוטלת בספק בשל גזי הקרקע בדגש על יצירת בריכת איגום ואחו לח. ייתכן ואלו אפשריים רק לאחר סיום הטיפול בגזי הקרקע דבר המייצר שלביות ביצוע. 4. ישנן אמירות במסמך שנדרשות בהתייחסות המשרד להג"ס כמו למשל כתוב כי כל עוד לא מבוצעות עבודות חפירה וקידוח אין חשש מהותי להתנדפות גזי קרקע מתחת לפני השטח. לפי ממצאי המשרד להג"ס התנדפות גזי הקרקע מתקיימת גם ללא פעילות של חפירה וקידוח. 5. בריכת איגום בשטח התכנית אינה תואמת את המקום, המזוהם בגזי קרקע. תמ"א 1 לא סימנה את המקום כאזור שאסורה בו החדרת מי תהום אולם ברור שהוא מזוהם לפי הממצאים שנאספו במקום. גם לפי הכתוב במסמך הסביבתי, זיהום מי התהום התפשט ומתפשט מעבר לשטח התכנית. לכן תכנון הכולל החדרה, איגום או השהייה של הנגר מחויב באישור רשות המים והמשרד

להגנת הסביבה. 6. השימוש בשטח השצ"פ לצורך איגום של מי נגר מהאזור הסובב את הפארק, ובפרט של תוספת הנגר המתקיימת בשל תכנית קירוי בגין אינה מקובלת. הטיפול בנגר של תכנית קירוי בגין נדרש בתחום התכנית של קירוי בגין, ושם בלבד. נדגיש כי שטח הפארק כיום מהווה עוגן להשתייך נגר טבעית בשל המסלעות והעצים במקום. יש לשמור מופע טבעי זה. 7. האזור הינו חלק מרצף של שטחים פתוחים כפי שגם נכתב בהקדמה למסמך הסביבתי ולכן חשיבותו העירונית גבוהה. בנוסף הערכיות האקולוגית של המקום גבוהה. במקום בתי גידול לדורבנים ואוכלוסיית הדורבנים במקום גדולה ומשמעותית ביחס למקומות רבים בירושלים ויש לשמר זאת. בנוסף, הפיתוח צריך להתחשב בכלל העצים הקיימים בשטח הן בשל חשיבותם לשצ"פ ולהלכתיות במקום והן משום שעקירתם היא פעולה שעלולה לגרום לעידוד התנדפות גזי הקרקע. בנוסף יש להדגיש כי העצים במקום סופגים את הזיהום ויש להם חלק בניקוי השטח. 8. אין אמירה במסמך לגבי מאזן עבודות עפר אולם רצוי כי המאזן יהיה לטובת מילוי ולא לטובת פעולות חציבה, חפירה או קידוח עם מינימום כניסה של כלי עבודה לשטח ושטח התארגנות מינימלי. 9. התכנית מציעה כריתה של 63 עצים בוגרים המהווים כמעט מחצית מהעצים הקיימים במקום! בין העצים המיועדים לכריתה אורנים וקזוארינות להם יש חשיבות היסטורית בבית הכרם. הרשות מדגישה כי באזור המיועד לשצ"פ יש לשמור את כל העצים הבוגרים הקיימים, שאינם מינים פולשים, ויש צורך לתכנן את פיתוח השטח סביב אלמנטים אלו. 10. ההצעה לפתח את האזור לרבות נטיעה של עצי פרי, יצירת מסלעות ומקורות מים עלולה לפגוע במאזן האקולוגי בשטח, הן בשלבי ההקמה והן בשלב הקבע. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פיתוח זה ילווה ע"י אקולוג למתן הנחיות לשמירה על המאזן הקיים בדגש על שמירת אוכלוסיות של יונקים קטנים ובינוניים כדוגמת דרבן וקיפוד מצוי. 11. סקר הטבע שהוגש מאושר וממצאיו מהווים בסיס לתכנון השצ"פ: 11.1 תכנון השצ"פ יתבסס על תרשים 6.1 בסקר. יש לשמר את בתי הגידול הקיימים ועל בסיסם ניתן לשקם את השטח באופן שיכיל ויצגי את מגוון בתי הגידול במרחב. 11.2 התכנית הנה אקולוגית במהותה ומטרתה לשקם את בתי הגידול הטבעיים תוך מתן אפשרות לפעילות הציבור. במסגרת התכנון ינתן מענה לפעילות בעלי החיים במקום בדגש על אוכלוסיות של יונקים קטנים ובינוניים כדוגמת דרבן וקיפוד מצוי. 11.3 יש לפעול ע"פ תרשים 11.4 חלוקה למדרג בסקר ולשמר את כל השטחים בשצ"פ מבלבד שטח מס' 2 אשר ישמש כשטח חייץ. 11.5 שימור הטראסות יעשה בכפוף להנחיות המרחביות למסלע למניעת התבססות שפני סלע בשטח. 11.5 לצורך מניעת זליגת עבודות לתחום השטחים הפתוחים יש לגדר את תחום העבודות טרם תחילת הפיתוח. כלל העבודות: דרכים, שטחי התארגנות, מחנות קבלן ושטחי אחסנה ימוקמו בתחום השטחים המיועדים לפיתוח. 11.6 במינים פולשים יש לטפל בהתאם לעקרונות המומלצים ע"י רשות הטבע והגנים. סיכום: אנו מבקשים כי יושלם תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לרבות תכנון מיטבי של הפארק שאינו תלוי בהמשך הטיפול בגזי הקרקע ומתחשב בצורה מיטבית עם ערכים האקולוגיים הקיימים במקום.	
	אגף נכסי עיריה

בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30154/88 מתאריך 19/12/69 בעלות עיריה בשלמות שטח החלקה 4,130 מ"ר, בשלמות. הערות הנכסים 1. יש להטמיע סעיף הפקעה סטנדרטי. הערה: נבדק. בגרסת הוראות 13 מופיע סעיף הפקעה.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1259027 – פארק מתחם תע"ש, בית הכרם כללי - מדובר בתכנית המבקשת תכנון פארק ציבורי במתחם תע"ש המתחבר לפארק בתכנית קירוי בגין. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש 30154 – חלקות 18,23,29-30,52,111 וחלק מחלקות 8,24-27,88. גוש 30337 – חלקות 101,120,180,196 וחלק מחלקות 98-100,182,195,198,291. הגושים הנ"ל הינם גושים מוסדרים. יש לבדוק לעניין ההפקעות האם יש אישור של רמ"י היות ומרבית השטחים נמצאים בבעלות המדינה, במידה וניתן אישור ע"י רמ"י יהיה ניתן להמשיך עם התכנית במתכונת הנוכחית הכוללת סעיף הפקעה. במידה ולא יתקבל אישור רמ"י לעניין ההפקעות 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.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : גוש 30154 : - בגוש 30154 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 8,18,23-30,52. - בחלקה 88 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 786/1966 הרשומה מתאריך 13.02.1970. - בחלקה 111 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 437/1978 הרשומה מתאריך 20.04.1980. - בחלקות 8,24-2,88 ובחלקה 7 הגובלת צפון מזרחית לחלקה 111 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1149/2012 הכשרה לרישום מתאריך 20.12.2012. - בחלקות 12-13 הגובלות מערבית לחלקה 111 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 148/2017 הכשרה לרישום מתאריך 14.03.2018. גוש 30337 : - בגוש 30337 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 98-101,120. - בחלקות 180,182,195-196,198 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 578/2003 הרשומה מתאריך 07.08.2007. - בחלקה 291 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1161/2012 הרשומה מתאריך 28.01.2013. - בחלקות 98,100 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1193/2016 הכשרה לרישום מתאריך 06.08.2017. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבמפות הגוש והתצ"רים הנ"ל. יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם בתשריט המוצע : - בגוש 30154 – יש לציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקיות' את חלקה 88. - בגוש 30337 – יש להשמיט את חלקה 88. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	ניצול וטיפול בשטח מופר ומזוהם לטובת הציבור	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	תוספת שטחי שצ"פ לרווחת העיר והשכונה	השפעות חברתיות:
יש לקבל התייחסות מחלקת תושייה לחנית הפארק ולגישה לשורת הבתים בגבול המערבי של התוכנית	התוכנית הינה חלק מהחיבור של פרויקט קירוי בגין לשכונת בית הכרם	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים:

מברכים על תוכנית לפיתוח וטיפול בשטח המופר והמזוהם והכשרת במקום פארק לטובת הציבור.

1. התוכנית נמצאת בשטח בו פעל מפעל תע"ש, לפי הסקרים שנערכו במקום במסגרת תוכנית 6884 (תוכנית להקמת מגורים במקום אשר נגזזה ב-2015) הקרקע באזור מזוהמת ומכילה גזי אדמה. התוכנית אינה תלויה בסיום טיפול בגזי אדמה ומציעה תוכנית לפארק הכוללת פיתוח ושיקום משמר אקסטנסיבי של מילוי ללא חפירה ופגיעה מינימלית בקרקע הנגועה. יש לפעול בתיאום עם משרד להגנת הסביבה ומחלקת איכות סביבה של עיריית ירושלים.
2. התוכנית מסמנת עצים רבים לעקירה רובם עצים בוגרים בערכיות גבוהה. עקירתם נובעת ממילוי קרקע כדי להתאים מפלסי פיתוח וחיבור לתוכנית קירוי בגין מספר 293761 המקודמת בסמוך. מאחר ושטח התוכנית נגוע בגזי חממה והעצים הבוגרים בו סופגים חלק מהזיהום ועוזרים בניקוי הקרקע, ראוי שהתוכנית תהיה יותר הוליסטית ומכבדת את החי והצומח הקיימים והגמישות התכנונית במפלסי פיתוח והתאמה לקיים תהיה מכיוון תוכנית קירוי בגין ככל הניתן באופן השומר על ערכי טבע הקיימים בשטח התוכנית.
3. התוכנית מציעה אגם/ בריכת חורף עם שכבה אטימה בקרקעית למניעת חילחול לתוך הקרקע המזוהמת, תכנון הבריכה יהיה בתיאום מחלקת איכות הסביבה למניעת מטרדים וטיפול במים עומדים.
4. המקום מהווה בית גידול טבעי ליונקים דוגמת דרבן וקיפוד מצוי יש לפעול לתכנון השצ"פ בהתאם לסקר וטבע ובהתאם לחו"ד איכות הסביבה.
5. התוכנית מציעה את כל שטח התוכנית ביעוד שצ"פ. בדופן המערבית של התוכנית ישנם 3 חלקות – 116,19,21 עם מבני מגורים להם כניסה מרחוב החוצב שהינו מעבר להולכי רגל ללא גישה לרכב, נבחנו שתי חלופות לייצירת גישה לחלקות אלה ונבחרה חלופה של ייצירת גישה מרחוב הסתת – חלופה זו מחברת את הבניינים לשכונת בית הכרם אליה הם שייכים ויוצרת הפרדה ברורה בין הפארק לבני השכונה -יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולהוסיף להם את החיבור מוצע בייעוד דרך בתאום עם מהנדס העיר.
6. אין אמירה במסמך לגבי שלביות הביצוע אולם ישנן הנחיות לביצוע פיתוח ומניעת התפשטות גזי קרקע. מכאן אפשר להבין כי הפיתוח המוצע יתבצע לפני ניקוי גזי הקרקע. אם מבקשים שפיתוח הפארק לא יהיה תלוי בסיום הטיפול בגזי הקרקע (הפארק אינו מייצר שימושים רגישים) הרי שפיתוח הפארק צריך להיות פיתוח משקם ומשמר אקסטנסיבי, הכולל מילוי ליצירת טרסות הליכה, ללא שינויים משמעותיים בפני השטח (ללא בריכה או עקירת עצים), המבקש לשמור את הטבע הקיים ולאפשר הלכתיות ושהיה נוחים בו. כל תכנון אחר נדרש באישור המשרד להגנת הסביבה.
7. ישנן אמירות במסמך שנדרשות בהתייחסות המשרד להג"ס כמו למשל כתוב כי כל עוד לא מבוצעות עבודות חפירה וקידוח אין חשש מהותי להתנדפות גזי קרקע מתחת לפני השטח. לפי ממצאי המשרד להג"ס התנדפות גזי הקרקע מתקיימת גם ללא פעילות של חפירה וקידוח.
8. עלפי הכתוב במסמך הסביבתי, זיהום מי התהום התפשט ומתפשט מעבר לשטח התכנית. לכן תכנון הכולל החדרה, איגום או השהייה של הנגר מחויב באישור רשות המים והמשרד להגנת

הסביבה.

9. השימוש בשטח השצ"פ לצורך איגום של מי נגר מהאזור הסובב את הפארק, ובפרט של תוספת הנגר המתקיימת בשל תכנית קירוי בגין אינה מקובלת. הטיפול בנגר של תכנית קירוי בגין נדרש בתחום התכנית של קירוי בגין, ושם בלבד. נדגיש כי שטח הפארק כיום מהווה עוגן להשהיית נגר טבעית בשל המסלעות והעצים במקום. יש לשמור מופע טבעי זה.
10. אין אמירה במסמך לגבי מאזן עבודות עפר אולם רצוי כי המאזן יהיה לטובת מילוי ולא לטובת פעולות חציבה, חפירה או קידוח עם מינימום כניסה של כלי עבודה לשטח ושטח התארגנות מינימלי.
11. הרשות מדגישה כי באזור המיועד לשצ"פ יש לשמור את כל העצים הבוגרים הקיימים, שאינם מינים פולשים, ויש צורך לתכנן את פיתוח השטח סביב אלמנטים אלו.
10. ההצעה לפתח את האזור לרבות נטיעה של עצי פרי, יצירת מסלעות ומקורות מים עלולה לפגוע במאזן האקולוגי בשטח, הן בשלבי ההקמה והן בשלב הקבע. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פיתוח זה ילווה ע"י אקולוג למתן הנחיות לשמירה על המאזן הקיים בדגש על שמירת אוכלוסיות של יונקים קטנים ובינוניים כדוגמת דרבן וקיפוד מצוי.
12. סקר הטבע שהוגש מאושר וממצאיו מהווים בסיס לתכנון השצ"פ:
13. תכנון השצ"פ יתבסס על תרשים 6.1 בסקר. יש לשמר את בתי הגידול הקיימים ועל בסיסם ניתן לשקם את השטח באופן שיכיל ויצג את מגוון בתי הגידול במרחב.
14. התכנית הנה אקולוגית במהותה ומטרתה לשקם את בתי הגידול הטבעיים תוך מתן אפשרות לפעילות הציבור. במסגרת התכנון ינתן מענה לפעילות בעלי החיים במקום בדגש על אוכלוסיות של יונקים קטנים ובינוניים כדוגמת דרבן וקיפוד מצוי.
15. יש לפעול ע"פ תרשים 11.4 חלוקה למדרג בסקר ולשמר את כל השטחים בשצ"פ מלבד שטח מס' 2 אשר ישמש כשטח חייץ.
16. שימור הטראסות יעשה בכפוף להנחיות המרחביות למסלע למניעת התבססות שפני סלע בשטח.
17. לצורך מניעת זליגת עבודות לתחום השטחים הפתוחים יש לגדר את תחום העבודות טרם תחילת הפיתוח. כלל העבודות: דרכים, שטחי התארגנות, מחנות קבלן ושטחי אחסנה ימוקמו בתחום השטחים המיועדים לפיתוח.
18. מאחר ורוב שטח התוכנית בבעלות המדינה יש לקבל אישור רמ"י להפקעה. במידה ולא יתקבל האישור יש לערוך את התוכנית כאחוד וחלוקה בהתאם לחוו"ד מחלקת נכסים.
19. בחלק הצפוני של התוכנית קיימת גינה קהילתית פעילה המהווה מוקד משיכה ומרחב פעילות בשכונה, תכנון הפארק ייקח זאת בחשבון בתכנון של הפארק להבטחת ושימור הגינה והקהילה הפעילה במקום.
20. התוכנית מציעה 250 מ"ר ב- 2 קומות עבור מבני שרות ותחזוקה. יש לצמצם מספר קומות לקומה אחת מעל הכניסה הקובעת. הבינוי ישולב בטופוגרפיה תוך ניצול הפרשי גובה.
21. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה ומחלקת איכות סביבה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, פתרונות חניה ופינו אשפה.
22. יש להשלים חוו"ד של הגורמים הבאים: אג"ף שפ"ע ואגף תושי"ה

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 54

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1142595
סוג דיון :	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית :	שרביט ז'יל
עורך התכנית :	שוחט אוריה
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	
כתובת	בית וגן 84 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
	471	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבות דיור ותוספת מחסנים ברח' בית וגן 84, שכונת בית וגן, ירושלים

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן : א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה א' מפלסים +2.50, +4.40, בקומה ב' מפלסים +5.50, +7.40, ובקומה ג' מפלסים +8.50, +10.40, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי. ב. קביעת בינוי לשימוש בחללים בקומות מרתף במפלס +0.50, לשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. קביעת השימושים בשטח למגורים.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התוכנית מציעה מחסנים בחזית הראשית במפלס הרחוב יש לבחון חיבור תוספת הבינוי ליחיד שמעל לצורך הרחבתה או לצורך דיורית בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין דיוריות. יש לקבל אישור קונסטרוקטור שניתן להנמיך את הרצפה כך שיתקבל גובה סביר עבור מגורים.

ההרחבות בחזית האחורית מוצעות בקו בניין של 1.28 מטר. יש להציע את ההרחבות כך שישמר קו בניין מינימלי של 1.5 מטר למעבר שנמצא ממערב.

התכנית מציעה ממ"דים בקרבה לחלקות המגורים המצרניות ובגדלים משתנים. יש לבחון חלופה להעמדת עמודות הממ"דים בפינת החזית הקדמית, בתיאום עם מחלקת תכנון. כמו כן יש לקבוע כי הממ"דים יהיו בגודל קבוע של 9 מ"ר לאור קרבתם לחלקה המצרנית.

יש להציג בינוי יסודות הממ"דים יורדים עד למפלס התחתון.

יש לשמר את שני העצים המוצעים לעקירה הקרובים ביותר למעבר, וזאת לאור צמצום הבינוי הנדרש במקום זה.

יש לעדכן את נספח הבינוי כך שיציג גישה משותפת לכל דיירי הבניין לעליית גג.

יש לקבוע כי כל התשתיות הנמצאות על גג הרעפים יוכנסו לתוך חלל עליית הגג.

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.

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

יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יחיד וקווי הבניין.

עצים- סקר העצים אינו מקובל ואינו מוגש על פי נוהל מבאת. יש להכין סקר חדש על פי הנוהל אשר יאושר ע"י אגף שפ"ע. יש לסמן עץ לעקירה במידה ומוצע בינוי במרחק הקטן מ-3 מטרים.

לתקן חוסר התאמה בין מפלסי תכניות הקומה לבין המוצג בחתכים.

התכנית תערך במחלקה לבקרת תוכניות ממוחשבות.

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 15/05/2024, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים.

1. בהחלטת וועדה נקבע כי סקר העצים אינו מקובל ואינו מוגש על פי נוהל מבאת. יש להכין סקר חדש על פי הנוהל אשר יאושר ע"י אגף שפ"ע. יש לסמן עץ לעקירה במידה ומוצע בינוי במרחק הקטן מ-3 מטרים. מאחר ותוכנית מסמנת פחות מ-5 עצים לעיקרה והתקבלה התשובה משפ"ע שהסקר יהיה בשלב היתר אין צורך בסקר עצים בשלב זה.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה 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 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 26. יש למחוק בסעיף 11 התייחסות להכנת סקר עצים חדש ואישורו ע"י אגף שפ"ע. ולכתוב כי יש להגיש סקר עצים בשלב ההיתר ושיש להציע לפחות 2 עצים בוגרים לשתילה בעדיפות לכיוון הרחוב או המעבר הרב אלפיה ממערב לחלקה. 27. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15/05/2024 ימשיכו לחול.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מיכאל גניס			

מספר סידורי: 55

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1310499
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כהן שמואל דוד
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	13.8.24
כתובת	עמוס 24 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30082	111	כן

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

הרחבות בינוי והשלמת קומה אחת כדלקמן: 15. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג' 16. קביעת שימושים למגורים, מסחר ותשתיות. 17. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 952 מ"ר מתוכם 775 מ"ר שטח עיקרי ו- 177 מ"ר שטחי שירות המהווים 242% בניה מרבי 18. הגדלת מספר הקומות מ- 4.5 ל- 5 19. הגדלת מס' יח"ד מ- 9 ל- 10 20. קביעת קווי בניין מרבים חדשים 21. קביעת הוראות שימור 22. קביעת הוראות לעצים לשימור ולעקירה. 23. קביעת תנאים להיתר, הוראות בינוי 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'	10	393	100%	917	242% בניה מרבי
מסחר				35	
תשתיות					
סה"כ	10	393	100%	952	
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי בן 2 קומות וקומה שלישית חלקית בשכונת כרם אברהם, שהופק לו היתר בניה במסגרת תמ"א 38 בתחילת שנת 2024 ולא בוצעה עדיין.					
עבירות בניה כגון סגירת מרפסות ותוספות על גג המבנה ניכרות לעין.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
התכנית החלה בשטח הינה תכנית מתאר 62 אשר ייעדה את השטח לאזור מגורים 3, 90% בנייה, ב- 3 קומות.			
היתרים 2022/0407.00 - בניית מרפסת, מעלית חיצונית, תוספות ממ"דים במסגרת תמ"א 38 – הופק היתר בניה בינואר 2024			
עבירות בניה: לא נמצאו נתונים במערכת.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי בן 2 קומות וקומה שלישית חלקית ברחוב עמוס בשכונת כרם אברהם, נבנה ע"פ תיק תיעוד מתאריך 02/2021 בשנות ה-30 בתחום העיר ההיסטורית. מסומן לשימור בברטסת מס' 3355			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
עו. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני עז. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת עח. תכנית שכונתית - מע"ר צפון 5 קומות. עט. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך, 1:3 לתוספת יח"ד לבניין קיים.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא נדרש	לא	
מבני ציבור	לא נדרש	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל

לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 10.9.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 009 /2024 מספר תיק שימור 6379 נתונים כלליים כתובת עמס 24, בית ישראל שם המבקש דוד כהן, ישראל ברוך סלוביצקי, שמואל דוד כהן. עורך בקשה: יצחק קטורה סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1310499 סמכות מקומית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 111 30082 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: תוספת קומה ויציאה לגג למבנה היסטורי קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית לאחר תוספות במסגרת תמ"א 38/1 ליצירת מבנה בן 5 קומות ויציאה לגג שטוח התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם) שימור סטטוטורי לא רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3355) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא (קיים עותק פיזי ישן בארכיב העירוני בלוד) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (מקומית) ביום: 18.7.24 מצב מוצע: מוצעת תוספת קומה ויציאה לגג למבנה היסטורי קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית לאחר תוספות במסגרת תמ"א 38/1 ליצירת מבנה בן 5 קומות ויציאה לגג שטוח. מצב קיים: מבנה היסטורי מקורי בן 3 קומות וגג שטוח ותוספת קומה וחצי בתהליך אישור (תמ"א 38/1) הערכת משמעות האתר: המבנה ההיסטורי בן 2 קומות וחלקו 3 קומות נבנה בתקופת המנדט בסגנון מודרניסטי אופייני הכולל מס' פרטי בניין ייחודיים בעלי ערך אסתטי ואדריכלי. למבנה חשיבות אורבנית גם כחלק מרקמת השכונה ההיסטורית תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30082ג)- אזור מגורים 3 היתרים: 7.1.24: היתר 2022/0407.00: בניית מרפסת, מעלית חיצונית, ממ"ד. תמ"א 38-תוספות. מבקש: ישראל ברוך סלוביצקי מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. תיעוד ושימור: יש להגיש תיק תיעוד לאישור מח' השימור ובהתאם יוגדרו פרטים	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

ואלמנטים נדרשים לשימור במבנה. ב. בינוי בקו אפס: בתכנית קומת קרקע מוצע בינוי בקו אפס כלפי הרחוב אולם בחזיתות נספח הבינוי לא מוצגת התוספת בחזית זו. לא ברור מה משמעותו ותפקודו של חלל זה ולא יזה צורך נועד. כיום קיימת בשטח זה חנות הבנויה ללא היתר ויש להסדיר נושא זה. ג. מרפסות: ההרחבות למרפסות הקיימות מוגזמות ויוצרות מופע בולט שאינו מתאים ואינו מכבד את המבנה וסביבתו ההיסטורית. יש להציע מרפסות התואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות והמאשרות באופן אחיד למלוא גובה המבנה, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. ד. צמחיה בוגרת: מוצעת התייחסות לעצים בוגרים קיימים לשימור ולכריתה. יש להעביר חו"ד אגרונום למח' שימור ולתאם את שילוב העצים הבוגרים הקיימים בתכנון המוצע. ה. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי). ו. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. ז. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. ח. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	לשכה משפטית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
הכשרת עבירות בניה, חפירה והנמכת גינה משותפת לטובת הצמדה עבור יח"ד.	ציפוף ותוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
אין מענה לחניה		תשתיות ותחבורה:
מוצעות תוספת בניה ומרפסות בקרבה רבה לחלקה סמוכה ומרפסות בחזית מבנה היסטורי		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

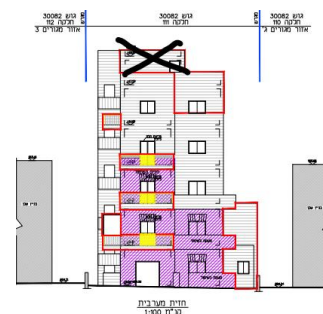
להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שימושים – בהוראות טבלה 5 מצוין שטח למסחר של 35 מ"ר עקרי- עפ"י היתר הבניה קיים כ- 19 מ"ר . לא יינתנו תוספת שטחים מעבר למאושר בהיתר עבור מסחר ונדרש לבטל תוספת מסחר החוסמת חזית היסטורית בקו אפס לרחוב. יש לתקן בכל המסמכים ובטבלה 5.
2. מרפסות- נדרש לבטל מרפסות מוצעות בחזית מבנה היסטורי הפונה לרחוב. במקומן ניתן להמשיך מרפסות עפ"י הקיים היסטורית בתיאום עם מחלקת השימור. יש לתקן את קווי הבניין בתשריט בהתאם.
3. עבירות בניה- התוכנית מציעה הכשרת עבירות בניה ותוספת שטחים בחזית דרומית. יש לסמנם להריסה ולא תינתן הכשרתן עד קו אפס כמסומן. יש לתקן את קווי הבניין בתשריט בהתאם., אין שום הצדקה תכנונית לאשר תוספות בניה בקו בנין אפס לחלקת מגורים אחרת ובבניה לא ראויה וזאת רק מכיוון שהיא קיימת בפועל.



4. הנמכת חצר- לא תינתן הנמכת חצר משותפת בחזית הדרומית עבור הצמדה ליח"ד קיימת. הנמכה זו יוצרת הצמדות לקו 0 לחלקה המצרנית ומציעה עקירת עץ.
5. עצים – יש לסמן את כל העצים הקיימים במגרש והגובלים במגרש לשימור בהתאם למאושר בהיתר הבניה והקיים עפ"י המדידה.
6. חזיתות - כל החיזוקים במבנה ההסטורי יהיו פנימיים ללא הרחבות כלשהן או תוספת מרפסות בחזיתות הפונות לרחוב.
7. תשתיות- התשתיות על הגג יהיו בנסיגה מקסימלית מהרחוב.
8. גג- לא ינתנו מדרגות פרטיות העולות לגג מתוך דירות מאחר והן מציעות הכפלה של שטח ח. מדגות לגג ומנפחים את המופע של קומה השישית שלא לצורך ובניגוד למדיניות גובה בסביבה.



9. מוצעת תוספת יח"ד – כל יח"ד יקבלו ממ"ד/ ח. מחוזק בעמודות בהתאם למאושר בהיתר תמ"א מאושר ב-2024.
10. טבלה 5: יש למחוק את ההערות הקטנות מתחת לטבלה :
- המאפשרות ניווד שטחים. יש לקבוע כי לא יותר ניווד שטחים.

11. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.

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

13. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרום אנה	אדריכלית	12.8.24	

מספר סידורי: 56

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1356674
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סיאם חוסאם
עורך התכנית:	דאר טאה אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/08/2024
כתובת	אל מותנבי 14 , ואדי גוז

גוש	חלקה	בשלמות
30518	26	כן

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

התכנית מציעה: תוספת שתי קומות על גבי מבנה מגורים בן 4 קומות כדלקמן: 1. שינוי מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'. 2. איחוד דירה בקומה האחרונה המאושרת ותכנון של דירה אחת בקומה זו. 3. הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-6. תוספת שתי קומות הן עבור הרחבת יחידת דיור אחת גדולה . לא מוצע שינוי במספר יח"ד הקיים . (8 יח"ד. גודל יח"ד ממוצע - גודל ממוצע של יח"ד 208.8) 4. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1,671 מ"ר מירבי מתוכם 1,486 מ"ר עיקרי ו- 187.7 מ"ר שטחי שירות המהווים 224% אחוזי בניה מירביים. 5. קווי בניין ללא שינוי. 6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע. 7. קביעת הוראות לעניין שימור עצים קיימים במגרש.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	8	744	100	240% בנייה מירבי

סה"כ	8	744	100	1786	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים קיים בן 4 קומות ובו 8 יח"ד וחדר מדרגות משותף. 3 קומות מעל לרחוב ועוד קומה מתחת לרחוב . בחזית המזרחית קיימת חצר מונמכת. הכניסה לבניין באמצעות גשרון מפלס					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
<u>עמ/9 – העיר העתיקה וסביבתה, שנת 1977</u> <u>2639 – תכנית מתאר צפון השכונה, שנת 1984</u> <u>11501 – הכשרת בניה – שינוי יעוד, שנת 2008</u> <u>498790 – תכנית מתאר מקומית- תוספות זכויות, שנת 2018- השלמת קומה אחרונה ותוספת יחידת דיור אחת</u> <u>894857 – תכנית אב ואדי ג'וז, שנת 2020.</u>					
היתרים: <u>1996/0817.00 – היתר בניה לבניין חדש שנת 1997</u> <u>1996/0817.01 – היתר בניה לתוספות בניה שנת 2011</u> <u>1996/0817.03 – היתר בניה לתוספות בניה משנת 2019</u>					
עבירות בניה: לא נמצאו					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לא נכלל ברשימת השימור.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
פ. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. פא. התייחסות לתכנית הבנייה – איזור עירוני ע"פ תכנית אב חדשה וואדי אלג'וז פב. תכנית שכונתית – תכנית אב וואדי אלג'וז – עד 6 קומות ו 240 אחוזי בניה מעל לקרקע . פג. תקן חנייה עירוני – נמוך					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם.			
תמ"א 1		תואם.			
תמ"א 18		תואם.			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית		הערות	

שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1356674 – רח' אל מותנבי 14, ואדי ג'וז כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחי בניה לבניין קיים למגורים ושינוי יעוד מאזור מגורים ב' שנקבע בתכנית 498790 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 26 בגוש 30518, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30518 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 01.08.2017 הקבעה את גבולות חלקה 26. - בחלקה 79 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1108/2003 הרשומה מתאריך 05.10.2010 הקבעה את הגבולות המערביים של חלקה 26. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ובמפת הגוש. 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.
	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	התאמה למדיניות מבחינת קומות	

		השפעות חברתיות:
הבניין כולל 8 יחידות דיור ו 4 מקומות חנייה בלבד		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. על פי תמונות של הבניין נראה כי קיימת קומה נוספת בחזית האחורית הכוללת פתחים לחזית האחורית והתכנית מתעלמת לחלוטין מקומה זו- לא מציגה אותה במסמכי התכנית – מדובר על קומה מעל פני הקרקע ולכן יש להציע בקומה זו יחידות דיור במקום אחת הקומות המוצעות מעל פני הקרקע.
2. יש להציג תכנון של הקומה בכל מסמכי התכנית ולחשב אותה בזכויות הבניה.
3. התכנית לא מסמנת סככה קיימת בחזית האחורית בקו בניין אפס- יש לסמן אותה להריסה במסמכי התכנית.
4. על פי תשריט התכנית נראה כי הגדר של הבניין חורגת לתחום הדרך, יש לסמן להריסה את הגדר הקיימת ולהציע גדר חדשה תחום מגרש המגורים- תנאי לתחילת עבודות של ההיתר יהיה הריסה ובניית גדר חדשה בתחום החלקה.
5. מקומות החנייה הפתוחים המאושרים בתכנית התקפה אינם מקורים ובפועל כל מקומות החנייה מקורים וסגורים- יש לבקש במסגרת התכנית להכשיר את הבנייה המוצעת לחניה מקורה או לחילופין לסמן להריסה את השטחים, בכל מקרה יש לוודא כי אכן קיימת חניה במבנים אלה.
6. המחסנים הקיימים מתחת לחניות כוללים פתחים בניגוד למוצג בנספח הבינוי – יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם למצב הקיים בפועל לרבות שטח ופתחים.
7. יש לתקן את קווי הבניין המוצעים ולקבוע קו בניין למחסנים ולחניה בשני צידי המגרש.
8. בהיתר שינויים מאושר מס' 1996/0817.03 משנת 2019 ישנם ממ"דים בעלי 2 חלונות בשונה מהיתר מקורי משנת 1977- יש לבחון את תקינותם מול הג"ה. ככל ולא מדובר בממ"ד תקני יש לתקן את התכנית ולהסדיר מצב בפועל בהתאם להנחיות.
9. התכנית מסמנת עצים לשימור בכל החלקה ולא נראה כי מדובר על עצים בוגרים – יש לבחון את הנושא מול אגף שפ"ע.
10. בפינה הצפון מערבית מסומן עץ לשימור במקום בו קיימת סככה- יש לבחון ולסמן בהתאם.

11. תקנון התכנית מציג בסעיף 3.2 הגדלה של החלקה ביחס למאושר- יש לבחון נושא זה מול מחלקת מידע.

12. בסעיף 4.1.1 יש לקבוע שימוש מותר בבניין – מגורים

13. . 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

שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות

באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים

הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית.

15. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית

16. ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
פרץ יוסי		3.9.2024	