



15/12/2019  
666032

תאריך  
תכנית  
שכונה

לכבוד

ברגר אברהם

35

א.ג.ג

בית שמש 9957306

### הנדון: החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תכנון עיר מס' 666032

בתאריך 11/12/2019 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית הנ"ל והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. איחוד וחלוקה והפקעות לצרכי ציבור-
2. כיוון שלא התקבלו הסכמות מלאות של כל בעלי העניין בקרקע יש לתקן ולהגדיר את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, בהתאמה לכך יש להוסיף לתכנית מסמכי איחוד וחלוקה, טבלאות איזון ומסמך עקרונות ערוכים ע"י שמאי, לאישור מח' היטלי השבחה.
3. יש להוסיף סעיף "הפקעות לצרכי ציבור" לאחריו להוסיף סעיף "ביצוע התכנית": מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י יזם התכנית ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) והיא תועבר לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין על ידי יזם התכנית על פי תכנית זו ועל חשבונו.
4. יש להוציא את חלקה 61 מתחום שטח האיחוד וחלוקה.
5. יש לשנות את ייעוד השצ"פ לייעוד שביל וליישר את קונטור השביל כך שיהיה בקווים אורטוגונליים, יש להמשיך את זיקת ההנאה המוצעת ממערב עד לחיבור עם השביל.
6. יש לקבוע תמהיל דירות הכולל 20 אחוז משטח הדירות עד 80 מ"ר מירבי.
7. לתקן את קווי הבניין כך שיוצע מרחק של 15 מ' לפחות בין מבני המגורים הסמוכים מצפון ומערב (גו"ח 30169/59 ו- 30169/122 בהתאמה), וזאת במטרה לשמור על מרחקים ראויים לא רק בין הבניינים בתכנית אלא גם כלפי הבניינים השכנים.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בשטח התכנית יוצעו 4 מבני מגורים, תכסית מקסימלית של מגדלי המגורים תהא 650 מ"ר, מרחק מינימלי בין המגדלים יקבע ל-15 מ'.
9. מפלס הכניסה למבנים יוצע במפלס הרחוב.
10. לקבוע סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות -עד 30 קומות בבניינים המזרחים ועד 20 קומות בשני הבניינים המערבים, גובה הבניה וקווי הבניין.
11. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים וכי המסחר יוצע בק"ק בחזית הפונה אל ציר הרק"ל, ייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
12. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
13. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.
14. יש לקבוע כי מחסנים יוצעו רק בתת הקרקע.
15. לקבוע כי שטחי המרפסות יהיו חלק מתכנית הבניה של כל מגדל.
16. שטח חדר שנאים, ככל שיידרש, יוצע בתת הקרקע בלבד.
17. להסיר הערה בטבלה 5 כי תותר תוספת קומה אחת באישור הועדה המקומית.
18. יש לקבוע תמהיל של דירות באופן שגודל ממוצע של יחידות דיור יהיה 100 מ"ר מירבי ו20 אחוז משטח הדירות יהיה עד 70 מ"ר.
19. שטחים לצרכי ציבור:
20. התכנית מציעה איחוד מגרשים בייעוד מבני ציבור והגדלתם לצורך הקמה של בית ספר, מדובר על צורך ציבורי חשוב ומשמעותי לשכונה והישג משמעותי לתכנית פינוי בינוי, עם זאת שטח המוצע של 1.6 דונם עדיין קטן מידי למימוש והקמה של בית ספר ויש לפעול להרחבתו, בית הכנסת מוצע בתא שטח נפרד



- בשטח של 180 מ"ר בתא שטח נפרד הינו שימוש ציבורי גמיש יחסית וניתן למקמו במתחם המגורים או בתכנון אחרות, על כן יש להציע את הגדלת השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפחות ל-1.8 דונם וזאת ע"י שילוב בית הכנסת בתחום מבני המגורים והרחבת השטח המוצע לבית ספר ע"י שטח תא שטח 2 המוצע לבית כנסת. יש למקם את בית הכנסת בבנין בצפון מזרחי באופן שיוצע בחלקו בקומות הקרקע של הבנין וחלקו בהרחבה לחצר מדרום- שטח בית הכנסת יהיה כ 200 מ"ר. במידה וכתוצאה מכך יבוטלו דירות מגורים יש להציע אותם באמצעות תוספת קומה לבנין הדרום מזרחי ( מ 21 קומות ל 22 קומות)
21. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת הקמת השטחים הציבוריים המבונים במגרש המגורים ותנאי לאכלוס יהא השלמת השטחים הציבוריים ברמת המעטפת והבטחת רישומם במסגרת הרישום בבית המשותף, בעלות העירייה בשטחים אלו תייוחד לרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית
22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השטח הציבורי עבור גני הילדים יוצע במפלס הרחוב, מעל פני הקרקע ובנגישות מלאה, המיקום המדויק יקבע לעת מתן היתר בניה תוך שמירה על עקרונות אלו, בהתאם לשימוש שיקבע ובתיאום ובאישור האגף למבני ציבור. תנאי להיתר יהא אישור מבני ציבור לתכנון המוצע.
23. יש להשלים את דרישות חוות דעת איכות הסביבה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית:
24. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת בדיקות רעש ואיכות אוויר
25. רוחות- בשימושים של המסחר במגדל הצפוני אין לאפשר שימושים תומכים בסמיכות – מה זה? עקב התגברות הרוחות ויש לקיים את פעילות המסחר רק בתוך השטח המבונה.
26. לקבוע בהוראות התכנית כי לעת מתן היתר בנייה ייקבעו אמצעים למיתון הרוח בפיתוח חצר הגן בפינה הצפונית של בנין 3.
27. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
28. תנאי לדיון בוועדה מקומית לתכנון ובנייה / רשות רישוי בבקשה להיתר, יהיה דוח מיקרו-אקלים לעניין השפעת המגדל המתוכנן על השפעת הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח
29. לקבוע בהוראות התכנית כי האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבנין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
30. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
31. לקבוע בהוראות התכנית כי עבור כלל השימושים המסחריים, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבנין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
32. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנון העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכדומה אשר תאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
33. לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יוקצה בחניון התת-קרקעי המוצע שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכדומה על מנת למנוע מטרדים למבנים המוצעים בתכנית ולמבנים סמוכים קיימים.
35. לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
36. לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
37. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבנין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.
38. לקבוע בהוראות התכנית הנחיות לבנייה ירוקה- הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.

39. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת "אישור שלב א" ממכון התעדה מוסמך המספק אסמכתאות עבור תקן 5281
40. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר
41. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לעבודה קהילתית לצורך טיפול באוכלוסייה של הבניין טרם הפינוי בפועל.
42. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שההיתרם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
43. תנועה:
44. יש להשלים את הדרישות המוצגות בחוות הדעת של אגף תושיה, דרכים והסדרי תנועה
45. יש לתכנן מפרצי העלאה והורדה בתאום ואישור אגף תושיה.
46. יש להציע פתרון חניה לאורחים בתחום מגרשי המגורים.
47. הרחבות דרך ברחוב בר יוחאי ורחוב יצחק שדה, בתאום ואישור אגף תושיה.
48. תנאי להיתר יהיה תכנון מפורט של הרחבות הרחובות בר יוחאי ויצחק שדה כולל פינוי תוואי הדרך הסטטוטורי מכל המטרדים, וכולל התחברויות עם כבישים הקיימים.
49. תכנון מפורט וביצוע הרחבות הדרך וההתחברויות יהיה על חשבון ובאחריות היזמים, ולפי גבולות העבודה שיקבעו ע"י אגף תושיה.
50. תנאי להיתר יהא תאום עם תכנית אב לתחבורה.
51. לקלוט את תכנית הרכבת הקלה המאושרת של הקו הירוק 209593 במסמכי התכנית במצב המאושר ובנספחים
52. יש להוסיף להוראות התכנית כי לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.
53. תנאי להפקדה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף לאישור אגף תושיה.
54. יש להציע את פיתוח השטח לרבות קביעה לגביי נטיעות עצים בתחום זיקת ההנאה, יש לתכנן את תקרת החניון בעומק שלא יקטן מ-1 מ' ע"מ לאפשר נטיעות אלו, תנאי להיתר יהא אישור אגף שפ"ע למיקום הנטיעות, תנאי לטופס 4 יהא נטיעת העצים בפועל לאישור אגף שפ"ע.
55. יש להטמיע חוות הדעת מחלקת נגישות.
56. יש לתכנן במגדלים בשלב היתר הבניה פינוי אשפה באמצעות שוט אשפה.
57. פתרון האשפה יוצע בשטח מתחם המגורים, תנאי להיתר בניה יהא תאום ואישור מיקום ופתרון האשפה עם מחלקת תברואה ואדריכל העיר.
58. בקומת המסחר כלפי רחוב בר יוחאי יש לאפשר גם שימוש של תעסוקה (משרדים).
59. יש לקבוע גובה מינימלי למסחר בקומת הקרקע 4.5 מ' נטו.
60. במבנה הצפון מזרחי הפונה אל הרחבה המתוכננת בחלק הצפון מזרחי, יש לשלב במקום המוצע שימוש ציבורי.
61. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט, גם סביב החצרות הפרטיות.
62. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבקשה להיתר עם אדריכל העיר, לרבות עיצוב חזיתות ומיקום המדויק של המגדלים.
63. במפלס שמעל החניון התת"ק יינטעו עצים במעברים וזיקות ההנאה, כשהעצים במפלס הקרקע בבורות שתילה שקועים.



64.	יש להטמיע חוות דעת כבאות והצלה.
65.	יש להשלים חוות דעת ממחלקות העירייה: מנח"י תכנון פיזי, מבני ציבור, שפ"ע, חברת המים וחברת חשמל.
66.	יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי תקן ישראלי 413.
67.	גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
68.	שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל 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 ובמגרשים המצרניים. גוש 30169, חלקות 59, 61, 122
	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.
	<b>הערה:</b> 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.
	<b>הערות טכניות</b>
69.	בנספח התנועה יש לסמן זכויות הדרך להראות רקע מצב קיים בשכבה חלשה ולהבליט את מצב המתוכנן
70.	להציג תחנות אוטובוסים ומידות מלאות.
71.	יש להטמיע בכל מסמכי התכנית את הקו הירוק של הרכבת הקלה, תכנית 209593.

### בכבוד רב:

רלי חיים

מנהלת הוועדה המקומית