

25.1

סדר יום לוועדה מתאריך 28/12/2011

סוג דיון הפקדה

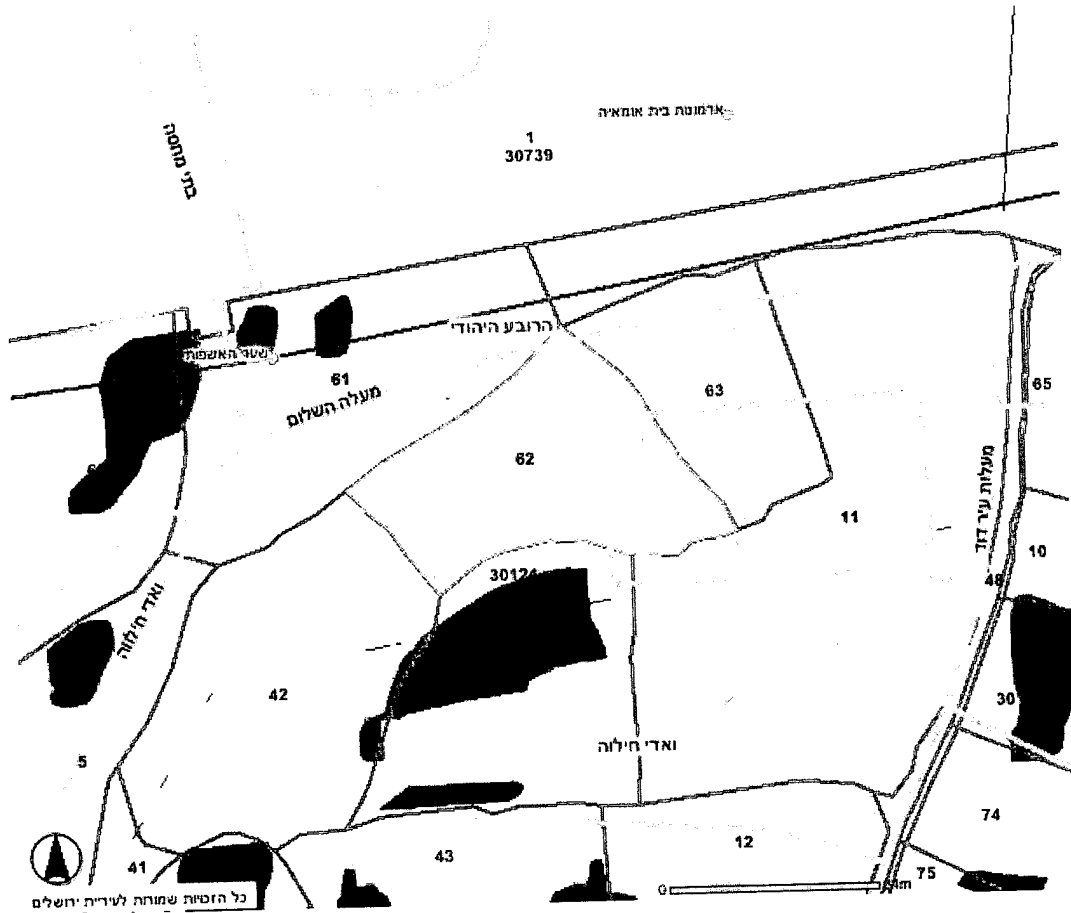
מספר ועדה 2011/27

מספר תכנית 13542

שם תכנית	מתחם קדם, עיר דוד, אגן העיר העתיקה
סוג תכנית	מפורטת
סמכות	ועדה מחוזית
שכונה	עיר דוד

חלקות נחתכות בחלקו

גוש	מ-חלקה	עד-חלקה
30124	5063	5063
30124	5011	5011
30124	5062	5062



252

תאור תכנית

התוכנית ממוקמת בשכונת סילוואן עיר דוד, חניון גבעתי.
גוש: 30124 חלקה: 62,63,11 חלק מחלקה.
שטח התוכנית: 5460 מ"ר.
התוכנית המאושרת החלה בחלקה היא תוכנית: עמ/9 הקובעת את ייעוד החלקה לשטח פתוח ציבורי מיוחד וכביש קיים.
באזור זה קודמה בעבר תוכנית מסי 9030 תוכנית זו מבטלת אותה.
בעבר קודמה תכנ להסדיר את כל האזור, אך התכנית נעצרה בגלל התאמה לתכנית מתאר ארצית מספר 8 לגנים לאומיים.
מערבית לאתר ממוקמת דרך מרוצפת מימי בית שני שקישרה בין בריכת השילוח להר הבית, באתר מתקיימות חפירות ארכיאולוגיות רבות ממצאים.
התכנית מציעה:
: מתחם תיירות לטובת מבקרי הגן הלאומי סובב החומות.
במתחם עצמו מספר אגפים:
1. קומת הארכיאולוגיה.
2. חניון עבור 250 מכוניות.
3. אגף תיירות הכולל: מודיעין, כיתות, חללי תצוגה, אודיטוריום, אולם כינוסים חנויות מזכרות ומזון ומנהלת אתר עיר דוד.
4. אגף מחקר הכולל: ספרייה, וחדרי ישיבות ומדרכים.
5. 2 מעברים תת-קרקעיים במסגרת תוכנית 11555 לדרום מזרח העיר העתיקה שבתכנון משרד ספדי: מעבר 1- צפונה תחת דרך מעלה השלום על בסיס הרחוב ההרודיאני המפואר מימי בית שני-התחברות לכיוון הרחוב ההרודיאני באזור קשת רובינסון ובהמשך אל הכותל.
מעבר 2- דרום מזרחה תחת דרך מעלות עיר דוד התחברות אל שטח החפירות של ד"ר אילת מזר בו נתגלו ממצאים ארכיאולוגיים חשובים מימי בית ראשון.

מטרות התוכנית:

1. שינוי יעוד משצ"פ מיוחד למבנים מוסדות ציבור ותיירות.
2. קביעת בינוי לבניית מתחם תיירות.
3. קביעת קווי בניין, גובה מבנה והנחיות עיצוב.

שטחי הבניה המוצעים בתוכנית הם: 9686.5 עבור שטח עיקרי ועוד 6345.5 מ"ר עבור שטחי שרות. סה"כ מוצעים בתוכנית 10.176 מ"ר שטחים מעל לקרקע המהווים: 273 אחוזי בנייה

תוכניות מאושרות באזור ותוכנם:

ע"פ תוכנית עמ/9 התוכנית ממוקמת באזור המוגדר כגן לאומי:

ביעוד זה יותרו השימושים המותרים על פי תמ"א 8 תכנית מתאר ארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים.
גן לאומי תמ"א 8, סעיף 1: הגדרות: שטח הנועד לשמש צורכי נופש לציבור בחיק הטבע או להנחת ערכים שיש להם חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, אדריכלית או נופית וכיוצ"ב בין שנשאר בטבעו ובין שיותקן לשמש מטרה זו ע"י נטיעת עצים או התקנת מיתקנים או הקמת מבנים הדרושים במישרין לשימושים אלה
סעיף 11: שימושים אחרים בגנים לאומיים: על אף האמור בהגדרת "גן לאומי" מותר לייעוד התכנית, לפי חוק התכנון, שטחים בגן לאומי להקמת מבנים או להתקנת מתקנים לתכליות אחרות, אם אלה דרושות להשגת הייעוד העיקרי של הגן הלאומי, אפילו אין לציבור כולו או מקצתו גישה חופשית לשטחים אלה או אין לו גישה בכלל.
סעיף 6: איסור ביטול שטחים: לא יבוטל ייעודם של שטחים בתכנית זו, אלא לאחר התייעצות עם מועצת גנים לאומיים ושמורת טבע.

ע"פ תוכנית המתאר החדשה לירושלים התוכנית מיועדת ל:

"אזור לתכנון מיוחד (העיר הקדומה שמדרום לעיר העתיקה)"
בה מוגדרים השימושים הבאים:
"בייעוד זה יותרו השימושים שייקבעו בתכנית כוללת תוך שמירה על ערכי נוף ומורשת ומתן עדיפות לשימושי תיירות בשילוב עם מגורים."

253

- 3 -

ההוראות החלות עליה ע"פ התוכנית הינן :
" לא תופקד ולא תאושר תכנית מפורטת, למעט תכנית לייעודים ציבוריים ו/או לתיירות ו/או למתקני הנדסה ו/או לתשתיות, אלא לאחר שיוחלט על הפקדתה של תכנית כוללת לאזור כולו, ובכפוף להתאמתה לתכנית הכוללת. גבולות התכנון המדויקים של האזור ייקבעו באופן סופי בתכנית הכוללת שתוכן כאמור
אין בייעוד זה כדי לשנות ייעודו של שטח הכלול בתמ"א 8, ולא תאושר תכנית כאמור אלא בהתאמה לתמ"א 8."

ע"פ תוכנית 11555 מפורטת תוכנית האגן הדרומי של העיר העתיקה, שעיריית ירושלים קידמה בעבר :

יעוד אזור התוכנית מוגדר כמבנים ומוסדות ציבור: סעיף 4.3.1, יעוד תא שטח 210: "מבני ציבור בעלי אופי חינוכי ו/או תרבותי או בריאותי כגון גני ילדים, טיפות חלב ומרפאות לשימוש כלל האזור. יותר שילוב פונקציות עבור תחבורה ציבורית.
הוראות התוכנית מגדירים שמבנם ומוסדות יטופלו באותו האופן כמו המבנים באזור המגורים, לכן חלות עליו הוראות המגורים בסעיף 4.1.2 : הגבלת גובה ע"פ ניספח, אופי הבנייה המקומית, שימור ביחס למבנים הקיימים, עוד הגבלות ספציפיות.

חוות דעת גורמים

תאריך 24/01/2010

חוות דעת לתוכנית: 13542

מאת : עדנה עמדי – המחלקה למידע תכנוני-מיפוי ומדידות

שכונה : עיר דוד

הריני לאשר מפת המדידה הנושאת את חתימתי מיום 24.1.2010.

עדנה עמדי

מח' מידע ומיפוי

העתק : גב' אירנה רובין, מנהלת מח' תכנון עיר

אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תיק תביע 13542

25.4

תאריך 29/12/2009

חוות דעת לתוכנית: 13542
מאת: רחל מזרחי – אגף לשיפור פני העיר

22 דצמבר, 2009

הערות לתב"ע בהכנה מס' 13542

מתחם קדם-עיר דוד

תוכנית מאושרת

אחזקת המתחם תהייה ע"י חברת אחזקה ועל חשבון היזם.
תוכניות מפורטות הנוגעות לפיתוח כבישים, מדרכות צמחיה ומערכת השקיה
מסביב למתחם תוגש לאישור אגף שפע.

-----	מנהל אגף שפ"ע	דוד אמסלם
חתימה	תפקיד	שם בודק התוכנית

תאריך 30/11/2009

חוות דעת לתוכנית: 13542
מאת: אירנה דוידוב – אגף תושי"ה

להלן הערות ראשוניות:
יש להגיש נספח תנועה וכבישים.

255

חוות דעת לתוכנית : 13542
מאת : חניתה קמיש – בקרת תכניות ממוחשבות

אל : אדריכל דורון חזן - המחלקה לתכנון העיר
מאת : חניתה קמיש-המחלקה לבקרת תכניות

שלום רב,

הנדון : חוות דעת המחלקה לבקרת תכניות לתכנית מס' : 13542 – מתחם קדם

להלן חוות דעת המ' לבקרת תכניות לתכנית שבנדון :

א. תיאור התכנית :

התכנית חלה בשכונה : עיר דוד, על השטח של חניון גבעתי
גוש : 30124 חלקות : 11, 63 וחלק מחלקה 62.
יעוד השטח המאושר הינו : שטח פתוח ציבורי עפ"י תכנית מספר עמ/ 9

מהות התכנית :

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למוסד ולתיירות
מוצע בינוי בין היתר עבור שטח ארכיאולוגי ומעליו מבנה הכולל אודיטוריום, קפיטריה, חדר
לימוד וחניה

התכנית לא עברה עריכה במחלקה לבקרת תכניות.

ב. הערות כלליות :

- לתשומת לבך, הועדה המקומית בתאריך נובמבר 2007 המליצה בפני הועדה המחוזית על תכנית כוללת לדרום מזרח העיר ובכלל זה עיר דוד, תכנית 11555, כאשר המתחם נשוא התכנית שבנדון הינו בתחומה. יש לבדוק את מידת התאמתה של התכנית שבנדון לתכנית 11555.
- לידיעתך, התכנית שבנדון באה להחליף את תכנית מספר 9030, אשר נדונה בוועדה המקומית ביוני 2005 והוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדתה. התכנית שקודמה על אותו שטח על יד אדריכל ספדי לא קודמה מאז.
- תכנית 9030 ביקשה להקים חניון ציבורי וחללי ארכיאולוגיה עבור באי העיר העתיקה ובינו מצומצם מעליהם עבור אולמות תצוגה. כמו כן התכנית הציעה שטחים עם זכות הנאה לציבור שיהווה המשך של רחוב מעלה השלום.
- כאמור לעיל, לפי תכנית 3090 ולפי תכנית 1115, הוצע בשטח נשוא התכנית חניון ציבורי ואילו עתה מבוקש חניון פרטי. יש לבחון הסוגיה עם אגף תושי"ה ולעגן דרישותיהם במסמכי התכנית.
- עיריית ירושלים מבקשת בממשך השנים האחרונות למצוא פתרון הן לנגישות לעיר העתיקה והן למצוא פתרונות חניה לבאי העיר העתיקה. יש לוודא באמצעות אגף תושי"ה כי התכנית שבנדון עולה בקנה מידה אחד עם הכוונות של עיריית ירושלים בנדון.
- שים לב כי התכנית מבטלת את החניון הקיים בשטח.
- לפי נספח החניה/תנועה התכנית אינה מציעה פתרונות לאוטובוסים בתחום התכנית. יש לבדוק גם סוגיה זו עם אגף תושי"ה.
- יש לקבל התייחסות רשות העתיקות ולהטמיע את כל הדרישות במסמכי התכנית. כמו כן יש לפרט בהוראות התכנית סעיף לפיו זכויות הבניה המבוקשות בפרויקט אינן מוקנות וניתן יהיה לנצלן במלואן או בחלקן רק לאחר חשיפת הממצאים הארכיאולוגיים בשטח ולאחר התאמת הבינוי להם.
- יש להבטיח כי חישוב שטחי הבניה של החניות יהיה באופן ששטחי החניה המיועדים לפרויקט עצמו יחושבו כשטח שרות, ואילו שטחי החניה עודפים מעבר לנדרש יחושבו כשטח עיקרי.
- יש לוודא כי המעברים התת קרקעיים שבתחום התכנית תואמים את המעברים המוצעים בתכנית 11555, אם מוצעים. כמו כן יש לבדוק אם ואיך המעברים מתקשרים לפרויקטים הסמוכים.
- התכנית מבקשת להתוות דרכים חדשות, תוך יצירת מעגל תנועה. התכנית מציעה להקים מתחת לדרך הציבורית הנ"ל חניון רכב פרטי, שטחים טכניים שטח ארכיאולוגיה ומעברים תת קרקעיים. יש לקבל התייחסות מ' נכסים לערוב בין שטח ציבורי שאמור לעבור לבעלות

- עיריית ירושלים (הדרך) לבין השימושים המפורטים לעיל, והמבוקשים מתחת לתוואי זה ולעגן במסמכי התכנית את דרישותיה במידת הצורך.
- יש להבטיח במסמכי התכנית ששטחים ציבוריים יועברו לבעלות עיריית ירושלים וכי היא לא תהייה אחראית לשטחים פרטיים החודרים לתוכם.
 - יש לעגן במסמכי התכנית חווד ועדת השימור.
 - יש לדרוש חווד של המחלקות הבאות: איכות הסביבה (בחוות דעתם יש להתייחס בין היתר לפרוט הפעולות הנדרשות בעת ביצוע הבניה למניעת מפגעים לחומות העיר העתיקה וסביבתה וכן לעניין פינוי עודפי עפר וגריסת פסולת), מדידות, שפ"ע (במידה וקיימים בשטח עצים יש להגדירם שימור/עקירה/ העתקה) ואדריכל העיר.
 - יש לבקש חווד רשות הטבע והגנים הלאומיים בשל היות השטח מוכרז כגן לאומי.
 - התכנית כוללת מספר יעודי קרקע בתוך גבולות חלקה אחת/התכנית מבקשת יעודי קרקע שאינם בהתאמה לגבולות החלקות שבתכנית, לפיכך יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה מחדש.
 - יש להוסיף לתשריט טבלת חלוקה חתומה ע"י מודד מוסמך, להוסיף לתקנון סעיפים בדבר הוראות חלוקה והכנת ת.צ.ר. ולהוסיף נספח איחוד וחלוקה. כמו כן יש להחתים את כל בעלי הזכויות על התקנון ועל התשריט.
 - יש להטמיע את הפרוייקט במודל העיר.
 - יש לבדוק התאמת התכנית להוראות תכנית המתאר החדשה.
 - יש לדרוש כתב שיפוי.
 - יש לדרוש הוכחת בעלות על כל החלקות שבשטח התכנית (הוצג רק עבור חלקה מספר 11) ולוודא שבעלי העניין המצוינים בתקנון ובתשריט הם בעלי הזכויות במקרקעין.

ג. הערות לתשריט:

1. תרשימים:
 - אין להציג תכנית מספר 11555, כל עוד התכנית לא הופקדה.
 - 2. תשריט "מצב מאושר":
 - יש להציג קומפילצית תכניות במרחק של 50 מ' מהקו הכחול.
 - יש להציג באופן ברור את פרטי המדידה.
 - יש לתקן המקרא כלהלן:
 - יש להוסיף ליעוד שפצ מיוחד קווים אלכסונים בשחור;
 - להוסיף הגדרה עבור גבול תכנית מאושרת;
 - להוסיף את הסימונים עבור גבול גוש, מספר גוש, גבול חלקה ומספר חלקה.
 - יש לציין בכותרת המצב המאושר את מספרי התכניות המוצגות בקומפילציה.
 - 3. תשריט "מצב מוצע":
 - התכנית מציעה, בין היתר, לשנות יעוד משטח פתוח ציבורי לדרך. את כל השטחים הללו יש לסמן כדרך מוצעת (בצבע אדום).
 - יש להוסיף שכבה – "איחוד וחלוקה".
 - יש להוסיף שכבה – "שטח עתיקות היסטורי לשימור". הסימון הוא קו מקוטע בצבע שחור.
 - יש להוסיף שכבה – זיקת הנאה, במידה ואכן יש כוונה לאפשר מעבר לציבור הרחב. יש לעדכן בהתאם המקרא.
 - יש להוסיף סימון – "תצפית".
 - יש לסמן 2 סוגי קווי בניין – קו בניין עילי וקו בניין תת קרקעי (קו בניין תת קרקעי יכול את שטח החניה שמתחת לדרך). יש לעדכן בהתאם המקרא.
 - יש להתאים בין הבינוי המוצע לקווי הבניין המסומנים בתשריט.
 - יש לסמן להריסה את כל הגדרות, מדרגות והמבנים המיועדים להריסה.
 - יש לסמן מידות של הדרך (רוזטה), ובכלל זה קטע הדרך שמחוץ לתכנית.
 - יש להציג תכנית מדידה במרחק של 10 מ' לפחות מהקו הכחול.
 - יש לסמן גבול חלקה לביטול.
 - יש להציג באופן ברור את פרטי המדידה.
 - יש לתקן המקרא כלהלן:
 - להוסיף הגדרה – "דרך מוצעת";
 - להוסיף הגדרה – "איחוד וחלוקה";
 - להוסיף הגדרה – "שטח עתיקות היסטורי לשימור".
 - להוסיף הגדרה עבור – "בניין קיים";
 - להוסיף סימון – תצפית;
 - להוסיף הגדרות עבור: "גבול גוש", "מספר גוש", "גבול חלקה" ו"מספר חלקה".

ד. הערות לנספח הבינוי, נספח מספר 1:

- יש להוסיף חץ צפון.
- אם יש כוונה לאפשר לציבור הרחב להגיע לאזורים מסויימים ללא הגבלה שהיא, כמו תצפית עליונה, יש לסמנם גרפית כשטח עם זיקת הנאה לציבור. יש לעשות כן גם בחתכים ובחזיתות וגם בתשריט.
- יש לציין באופן ברור מהם השימושים המבוקשים בכל חלל וחלל.

257

- 7 -

- יש לחלק את החלל הטכני לשימושים.
- יש לוודא התאמה בין המפלסים בתכניות הקומות לבין החתכים. במידת הצורך יש להוסיף תכניות קומה נוספות (למשל, השווה לחתך ב-ב לתכניות הקומה. בחתך מוצגות קומות שאינן מופיעות בתכניות הקומה).
- יש לתקן תכניות הקומה ולסמן באופן ברור את המקומות שבהם עוברים החתכים.
- יש לבצע הבחנה גרפית בולטת יותר בין המפלסים השונים בתכניות הקומה ולציין גובה המפלס במקומות נוספים.
- תכנית מפלס 0.00 - לא ברור מהיכן הגישה לכל מקומות החניה.
- חתך ב-ב מודע לא מוצג בחתך את החלל הטכני/פריקת ספקים המוצעים בתכניות הקומה?
- שים לב כי גובה החומה בחתכים השונים אינו זהה. יש לציין את הגובה הנכון.
- יש לתקן תכניות הקומה והחזיתות ולהוסיף את החלונות והדלתות בכל המפלסים.
- יש להציג את כל החזיתות ולפרט בהם אלמנטים אדריכליים.
- יש לתקן החתכים ולציין גובה כל קומה.
- יש לפרט מהם חומרי הבניה.
- יש לתקן המקרא - פורטו במקרא סימולים שאינם באים לידי ביטוי בנספח ואף אינם חיוניים.

ה. הערות לנספח שפת התכנון לעיר דוד נספח מספר 3:

- יש להציג בנספח רק את העקרונות הרלוונטיים לתכנית שבנדון.
- שים לב כי גובה חללים טכניים לא יעלה על 2.20 ויש לחשבם כשטח שרות, אחרת יש להגדירם כשטח עיקרי ולהוסיף הערה כי השימוש בסך השטחים המסומנים כשטח שרות, למרות שהם הוגדרו תחת חישוב שטחים של שטח עיקרי, ניתן להשתמש בהם רק עבור שטחי שירות.

ו. הערות לתקנון:

- יש לתקן סעיף 1.5.1, ולהחליף בין קואורדינטות X ל- Y.
- יש לתקן סעיף 1.6 ולהוסיף תאריכים עבריים.
- יש לתקן סעיף 1.7 ולציין כי קני"מ לנספח מספר 1 הוא 1:250.
- יש לתקן סעיף 2.2 - לנסח מחדש סעיף עקרי התכנית, לרבות פרוט לגבי הבינוי המבוקש, שימושים, מספר קומות וגובה. כן יש לציין כי נקבעות הוראות בדבר הקמת חניות לטובת הפרויקט, הוראות איחוד וחלוקה, תנאים למתן היתר בניה, שלביות ביצוע, אלמנטים להריסה, התווית דרכים, עצים (שימור/עקירה/העתקה, הכל בהתאם לחווד שפ"ע), קביעת הוראות לעניין ארכיאולוגיה.
- יש לתקן סעיף 3 - ולהכפיף את תאי השטח להוראות הבאות: איחוד וחלוקה, חניה, שטח עתיקות, עצים לשימור/העתקה/עקירה (אם יהיו כאלה), תצפית וזיקת הנאה (אם יוחלט שיש לאפשר גישה לקהל הרחב).
- יש לתקן סעיף 4.1.2 - לציין מהות התכנית (מה התכנית מבקשת לבנות, מעל ומתחת לפני הקרקע).
- יש לתקן סעיף 4.1.2 ולהוסיף הוראות בדבר -
- קווי בניין;
- זכויות הבניה המבוקשות בפרויקט אינן מוקנות וניתן יהיה לנצלן במלואן או בחלקן רק לאחר חשיפת הממצאים הארכיאולוגיים בשטח והתאמת הבינוי להם;
- ההסדר הקנייני שיקבע בין עיריית ירושלים למגישי התכנית, לעניין השטחים שמתחת לדוד והפעלת החניון;
- זיקות הנאה (עם אכן ישנה כוונה לאפשר מעבר לציבור הרחב);
- אלמנטים להריסה;
- יש לתקן סעיף 4.1.2 ולהתייחס אל נספח פרטי הבניה שצורף לתכנית.
- יש לתקן סעיף 4.1.2 ולהתייחס לנקודת התצפית ולשטח הארכיאולוגי (לציין כי השטח המוקף בקו מקוטע בצבע שחור הוא שטח ארכיאולוגי היסטורי וחלות עליו הוראות שנקבעו בתכנית עמ/9).
- יש לתקן סעיף 4.2 ולציין את ההוראות הבאות:
"א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.
ד. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה".
- סעיף 4.1.2 יא - להשמיט.
- יש לתקן סעיף 6 ולהוסיף הוראות בדבר: חלוקה ורישום, גריסת פסולת ופינוייה, חפירה, שילוט, עבודות עפר, החדרת מי גר ונקז לתת הקרקע, היטל השבחה.
- סעיף 6.3, גמישות, יש להשמיט הגמישות לעניין הגובה וקווי הבניין ולציין במקום כי שינוי באלמנטים הללו יהווה סטייה ניכרת.

11. תנאי למתן היתר בנייה היה מינוי ארכיאולוג מלווה מטעם היוזמים, בשלבי תכנון מפורט וביצוע.
12. הוכחת בעלות על כל החלקות שבשטח התכנית (הוצג רק עבור חלקה מספר 11) יש להציג חתימת 2 מוכתרים במקרה והגוש לא רשום.
13. בנספחי הבינוי יש להתאים את התכניות לחתכים כך שהגישה לקומת הארכיאולוגיה מתוך הבניין תהיה ברורה.
14. במבנה ציבור דומיננטי באזור זה ישנה חשיבות גדולה לפירוט המבנה (חומרים, פרטי פתחים, פירוק המסה לגושי משנה וכו') לכן יש לפרט את החזיתות בנספח הבינוי.
15. השימושים יתואמו עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית להבטחת התאמת השימושים לתמ"א 8.
16. קבלת חו"ד תכנוניות מכל הגורמים הרלוונטיים אליהם נתבקשו מגישי התוכנית להתייחס (מחלקות תוש"ה, שפ"ע, מיפוי ומדידות, נכסי עירייה, מבנה ציבור, מדיניות תכנון, דרכים, ארכיאולוג ירושלים, אדריכל העיר, ואיכות סביבה).
17. השלמת חוות הדעת של רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות לאור העובדה שמדובר בגן לאומי מוכרז ואתר עתיקות פעיל.
18. הוראות התכנית ייקבעו באופן מפורש כי החניון המוצע יהיה חניון ציבורי.
19. התוכנית מורכבת במיוחד, ובאזור רגיש מבחינה תכנונית יש צורך בנספח מנחה פרופורציונאלי של פירוט המבנה לחומרים, פרטי פתחים, פירוט חזיתות ועוד בנספח הבינוי במטרה להסביר את הבינוי המוצע בתאום עם מחלקת התכנון.
20. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.
21. לצרף לתכנית נספח חישובי שטחים מפורט וערוך עפ"י תקנות תכנון ובנייה התשנ"ב 1992, יש לוודא כי כל שטחי המרפסות וקומת המחסנים כלולים בשטחי הבנייה המרביים.
22. לתקן את התכנית תוך התייחסות לחוות הדעת של המחלקה לביקורת תכניות ממוחשבות.
23. להוסיף להוראות התכנית סעיף בדבר סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, ומס' קומות ושטח הבנייה.
24. להוסיף להוראות התוכנית סעיף בדבר הכנת תצ"ר כתנאי למתן היתרי בניה.
25. לקבל כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
26. לשלוח הודעות אישיות לבעלים של הבניינים בחלקות המצרניות.

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.

258

- 8 -

- יש לתקן סעיף 6.4, סטייה ניכרת, יש יח"ד ועצים בוגרים. להשמיט החלק המציין סטייה לעניין מספר
- יש לתקן סעיף 6.5. בסעיף זה צויין כי תותר חניה במפלסים מסוימים. מפלסים אלה אינם מצוינים בנספח הבינוי.
- יש לתקן סעיף 7.1 ולציין שלביות ביצוע. להלן הצעה: בשלב הראשון יינתן היתר לחפירה וביצוע החפירה הארכיאולוגית. רק לאחר מתן אישור רשות העתיקות ניתן יהיה לקבל היתר לשלב שני, עבור הבניה שמעל, תוך הבטחת ביצוע החניות במלואן לשימוש באי הגן הלאומי.
- יש לשקול האם לדרוש בניה בהינף אחד של הפרויקט מעל שטח הארכיאולוגיה. יש לעגן בתקנון כל הדרישות של ועדת השימור, אגף תושי"ה, נכסים, איכות הסביבה, רשות הגנים הלאומיים, רשות העתיקות ושפ"ע.
- יש לתקן סעיף 7.2, מימוש התכנית - ולציין במקום "לא רלוונטי".
- יש לתקן כל הסעיפים המתייחסים לחניון ולציין באופן מפורט האם החניון פרטי או ציבורי.
- יש להבטיח כי חישוב שטחי הבניה של החניות יהיה באופן ששטחי החניה המיועדים לפרויקט עצמו יחושבו כשטח שרות, ואילו שטחי החניה עודפים מעבר לנדרש יחושבו כשטח עיקרי.
- יש לתקן סעיף 6 - להוסיף הוראות חלוקה ורישום.

בברכה,
חניתה קמיש

העתק: גב' אילנה רודשבסקי-הוועדה המחוזית

איכות הסביבה:
מצ"ב חוות דעת

טרם התקבלו חוות דעת של:
שאר המחלקות הרלוונטיות:
מדיניות תכנון, מכבי אש, נגישות, הגיחון מים- ביוב, מבני ציבור, נכסי עירייה, מבנה דת, לשכה משפטית, אדריכל העיר, ארכיאולוג מרחב ירושלים, חברת חשמל.

259



עיריית ירושלים
מהנדס העיר
המחלקה לאיכות הסביבה
بلدية اورشليم القدس
مهندس المدينة

31/12/2009

אל: אדר' אירנה רובין – מנהלת המחלקה לתכנון העיר

מאת: רכז נושאים סביבתיים וקרינה

הנדון: הערות המחלקה לתכנית 13542 – מרכז קדם (חניון גבעתי)

1. כללי

1.1. התכנית מציעה להקים חניון של כ 250 מקומות חנייה, אולמות כינוסים לכ 400 איש, אודיטוריום, תצוגה ארכיאולוגית, בית קפה ומרפסת נוף, משרדים, ספרייה, כיתות לימוד, חיבור תת קרקעי לעיר העתיקה ועוד, באתר המכונה חניון גבעתי ליד שער האשפות.

1.2. בתכנית חסרות הגדרות כמותיות (שטחים וכדומה) לפונקציות המבוקשות בתכנית.

1.3. חסרים חתכים בין התכנית לבתי המגורים הסמוכים.

1.4. חסרים קווי בניין לחנייה התת-קרקעית.

1.5. החדר הטכני הצמוד לחנייה נימצא מחוץ לקווי הבניין.

1.6. האם אין צורך בהכללת המעברים התת קרקעיים ("לחפירות איילת מזר" ולרחוב מתקופת הבית השני) בקו הכחול של התכנית או לפחות לסמנם כמעברים?

2. הערות המחלקה לתכנית

2.1. הגדרת השימושים והפעילויות

2.1.1. היות וגג המבנה קרוב יחסית וצופה על בתי תושבים, המחלקה מבקשת שבתכנית יוגדרו גבולות השימושים והפעילויות המותרות על הגג. המחלקה מבקשת שגבול השימושים והפעילויות יהיה רחוק ככל הניתן מקצות הגג הפונים דרומה ומערבה וזאת על מנת לצמצם מטרדים פוטנציאליים לשכנים. בהתאם לזאת, המחלקה גם מבקשת שיקבע הוראות התכנית, שלא יותר שימוש בגג המבנה לקיום אירועים הכוללים הפעלת מערכות להגברת קול ומוזיקה ניחת או ניידת ובשלב היתר הבנייה באמצעות חוות דעת סביבתית (ראה סעיף 2.5 להלן) ויוגדר סה"כ המרבי של אנשים המותר (מבחינה סביבתית) באירוע על הגג.

2.1.2. המחלקה ממליצה להגדיר בתכנית פעילויות ושימושים מותרים ולקבוע האם מותר לקיים אירועים במקום והיכן.

2.1.3. המחלקה ממליצה שהגג המבנה יוגדר כזיקת הנאה לציבור.

2.2. הרחקת הבינוי וריכוך הקירות החיצוניים של התכנית

25.10



עיריית ירושלים

מהנדס העיר

המחלקה לאיכות הסביבה

بلدية اورشليم القدس

مهندس المدينة

2.2.1. התכנית מציעה להקים קירות גבוהים וקרובים ביחס לבתי המגורים הקיימים בדופן הדרומית והמערבית. המחלקה ממליצה, להרחיק את גבול הבינוי המוצע ואחר כך גם לרכז באמצעות דירוגו וגינון את הקירות החיצוניים של המבנה.

2.3. בנייה ירוקה

2.3.1. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית שהבנייה תהיה בהתאם לתקן בנייה ירוקה שיקבע בשלב היתר הבנייה.

2.3.2. היות וכיום השטח מוגדר כירוק, המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית שמירב גג הבניין יוגדר כגג ירוק לשימוש הציבור וכך גם יוצג בנספח הבינוי ובתשריט.

2.3.3. המחלקה מבקשת לקבוע בהוראות התכנית שכל המערכות האנרגיה וחדרי המכונות יהיו תת קרקעיות בלבד ומקור האנרגיה לתכנית יהיה בחשמל בלבד למעט סולר עבור גנראטור חירום.

2.4. אוורור המבנה

2.4.1. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית שמערכות האוורור של כל השימוש שבתכנית יהיה באמצעות אוורור טבעי באמצעות פירים מרכזיים שיחדירו אוויר ואור.

2.4.2. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית שלא תותר התקנת מערכות מכאניות לרבות מערכות אוורור ופליטה מכל סוג הפונות לבתי התושבים הסמוכים.

2.5. חוות דעת סביבתית להיתר הבנייה

2.5.1. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית שתנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית שתוכן על פי הנחיות המחלקה. חוות הדעת תוגש לבדיקה ולאישור המחלקה והערותיה יעוגנו במסמכי היתר הבנייה.

2.6. מיקום חדרי השנאים

2.6.1. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, שמיקום חדרי השנאים יהיה בצידה המזרחי של התכנית באזור הכניסה לחנייה, הרחק מבתי מגורים, משימושים ופעילויות מתוכננות.

2.7. פתרון לביוב

2.7.1. היות והתכנית נמצאת באגן נחל קידרון והביוב צפוי לזרום במוצא הצינור לערוץ הנחל ללא כל טיפול, מבקשת המחלקה שיקבע בהוראות התכנית שתנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון לביוב לאישור מהנדס העיר.

בברכה

עמירם רותם



23.11

עיריית ירושלים
מהנדס העיר
המחלקה לאיכות הסביבה

بلدية اورشليم القدس
مهندس المدينة

העתק

מר גיל רייכמן - מנהל המחלקה לאיכות הסביבה
מר אמי ארבל – סגן מנהלת המחלקה לתכנון העיר
גב' ורד קוקיה – מנהלת המחלקה לבקרת תכונות
מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות תכנון
מר אבי בן צור – מתכנן מחוז ירושלים המשרד להגנת הסביבה

המלצת האגף**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:**

1. הגדלת הקו הכחול כך שיכלול את כל שטחי הכבישים הקיימים בפועל מצפון ומזרח ולהסדירו סטטוטורית ע"י סימונו ככביש חדש(סימון אדום).
2. ביטול הקומה העליונה במפלס 715.50 על מנת להפחית את גובה ומסת הבניין ולאפשר במפלס זה כניסה לחדר מדרגות בלבד, הגישה מהרחוב מצפון תהיה ישירות לגג הבניין בשטח נרחב ככול הניתן במטרה לשפר את הנגישות לגג ולתצפית, מירב שטח הגג יסומן עם זיקת הנאה לציבור בתאום עם מהנדס העיר.
3. שמירה על מרחק של 6 מ' לפחות בין מסת בנייה הקיימת מצד מערב ודרום (בינוי קיים) למבנה הפרויקט המתוכנן וזאת במטרה לשמור על מרחק מקובל בין הבניינים.
4. צמצום הבינוי בצד מזרח כדי לייצר מדרכה רחבה להולכי רגל מצד מזרח של 4 מ' לפחות, וזאת במטרה לאפשר מעבר ונגישות טובים לפרויקט.
5. לתקן את הבינוי המוצע בהתאם להצעה של היזמים לדירוג הבניין לכיוון מזרח.
6. ביטול קיר המסך המוצע בתכנית המייצר הפרעה בבינוי.
7. התאמה בין תשריט התוכנית לנספח התוכנית המציג חריגה לתחום תא שטח הכביש בחזית הדרום מזרחית.
8. לתקן את החתכים והחזיתות בתאום עם מחלקת התכנון כך שישקפו את הבינוי המוצע ביחס לבניינים מסביב ולכבישים.
9. להוסיף סעיף לתקנון התוכנית שנפח הבינוי בנספחי הבינוי יהיה מחייב ובמקרה של סתירה בין טבלאות השטחים לנספחי הבינוי, המגביל בין השניים יקבע.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם מחלקת השימור.
11. תנאי למתן היתר בנייה היה מינוי ארכיאולוג מלווה מטעם היזמים, בשלבי תכנון מפורט וביצוע.
12. הוכחת בעלות על כל החלקות שבשטח התכנית (הוצג רק עבור חלקה מספר 11) יש להציג חתימת 2 מוכתרים במקרה והגוש לא רשום.
13. בנספחי הבינוי יש להתאים את התכניות לחתכים כך שהגישה לקומת הארכיאולוגיה מתוך הבניין תהיה ברורה.
14. במבנה ציבור דומיננטי באזור זה ישנה חשיבות גדולה לפירוט המבנה (חומרים, פרטי פתחים, פירוק המסה לגושי משנה וכו') לכן יש לפרט את החזיתות בנספח הבינוי.
15. השימושים יתואמו עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית להבטחת התאמת השימושים לתמ"א 8.
16. קבלת חו"ד תכנוניות מכל הגורמים הרלוונטיים אליהם נתבקשו מגישי התוכנית להתייחס (מחלקות תוש"ה, שפ"ע, מיפוי ומדידות, נכסי עירייה, מבנה ציבור, מדיניות תכנון, דרכים, ארכיאולוג ירושלים, אדריכל העיר, ואיכות סביבה).
17. השלמת חוות הדעת של רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות לאור העובדה שמדובר בגן לאומי מוכרז ואתר עתיקות פעיל.
18. הוראות התכנית ייקבעו באופן מפורש כי החניון המוצע יהיה חניון ציבורי.
19. התוכנית מורכבת במיוחד, ובאזור רגיש מבחינה תכנונית יש צורך בנספח מנחה פרופורציונאלי של פירוט המבנה לחומרים, פרטי פתחים, פירוט חזיתות ועוד בנספח הבינוי במטרה להסביר את הבינוי המוצע בתאום עם מחלקת התכנון.
20. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוף חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.
21. לצרף לתכנית נספח חישובי שטחים מפורט וערוך עפ"י תקנות תכנון ובנייה התשנ"ב 1992, יש לוודא כי כל שטחי המרפסות וקומת המחסנים כלולים בשטחי הבנייה המרביים.
22. לתקן את התכנית תוך התייחסות לחוות הדעת של המחלקה לביקורת תכניות ממוחשבות.
23. להוסיף להוראות התכנית סעיף בדבר סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, ומס' קומות ושטח הבנייה.
24. להוסיף להוראות התוכנית סעיף בדבר הכנת תצ"ר כתנאי למתן היתרי בניה.
25. לקבל כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
26. לשלוח הודעות אישיות לבעלים של הבניינים בחלקות המצרניות.

25.13

- 10 -

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.