

## שינוי תב"ע למגרש 409 מסחר (בית קפה) ברחבת מרכז החיים

### רקע:

מגרש 409 מוגדר מגרש למסחר. מגרש 834 הוא שטח ציבורי פתוח.

### בקשה לשינוי תב"ע מס 101-1410067:

הוגשה בקשה לשינוי תב"ע מספר 101-1410067 שמוצע שינוי למבנה בעל 2 קומות וקומה אחת מתחת לקרקע (כאשר מאושר רק קומה אחת), כמו כן מוצע הגדלת הקו הכחול (קו הבניה) ונגיסה בשטח הירוק לשימוש המסחר. בתכניות יש בקשה להקלה של חריגות בנייה רבות (גובה המבנה, קווי בנין, וכו').

הבקשה קודמת נדחתה ב-26/11/2023 משום סטייה ניכרת לגובה וקווי בנין וגם מפני שלא הוגשה תכנית לפיתוח השצ"פ 834 כחלק מתכנית המסחר. ואין חדש תחת השמש וכך גם עמדת המינהל לא השתנתה ומתנגדת לאישור תכנית זו מסיבות שלא השתנו באופן מהותי.

### עמדת המינהל הקהילתי:

1. המינהל הקהילתי בשם התושבים לא תומך ומתנגד בתוקף לכל חריגות בנייה בשטח זה.
2. המינהל הקהילתי מתנגד לכל חריגות בניה לגובה וגם לאלו של מתחת לקרקע. מאושר קומה אחת, המינהל הקהילתי מתנגד בתוקף לכל חריגה אחרת.
3. המינהל הקהילתי מתנגד לכל חריגות בנייה ושימוש מעבר לקו הכחול (קו בנין) הקיים. יש ניסיון להגדיל את הקו הכחול בעמודים ומרפסות מעל בקומה השניה על חשבון שצ"פ 834. מתנגדים בתוקף לכך. (מצ"ב תמונה מתכנית הבינוי)
4. כחלק משטח המסחר יש לפתח מחדש את השצ"פ מגרש 834 כולו – מבקשים תיאום מלא עם המינהל בכל מה שקשור לתכנון שצ"פ 834. המדובר בשצ"פ הציבורי היחיד בשכונה לעריכת אירועים ציבוריים!
5. בסמוך (פרויקט הלייף סנטר) יוקם מרכז מסחרי גדול (3,000 מ"ר) הכולל בתי קפה, חנויות וכו', כאשר לא פוגע ברחבת מרכז החיים בעוד שנגיסה של מסחר באמצע השצ"פ כן פוגע ברציפות ושימוש קהילתי ברחבת מרכז החיים.
6. המינהל הקהילתי מתנגד לכל הצעה שתעלה אשר ינגוס בשצ"פ השטח הירוק מסביב למסחר, למשל בצורת עמודים ומרפסות מעל, וכולל גם הצבת שולחנות וכסאות מחוץ לשטח המסחר המוגדר בקו הכחול. (מצ"ב תמונה מתכנית הבינוי)
7. המינהל הקהילתי מתנגד לכל בקשה לחריגות בנייה של גובה וקווי בנין וכו' במגרש 409.

תכנון אורבני קהילתי



בתודה, ברכה והצלחה.

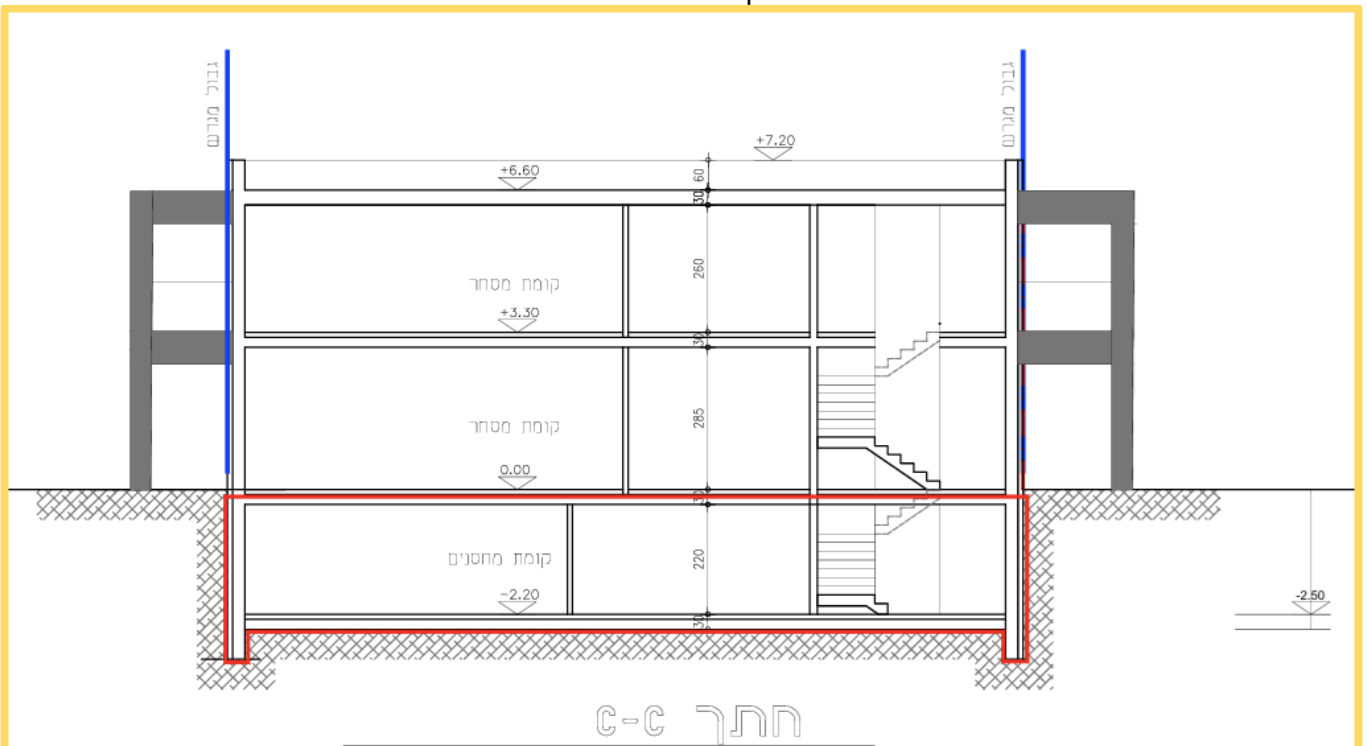
אלירם סלע, מ"מ יו"ר הועדה הפיזית  
מינהל הקהילתי חומת שמואל

\* נכתב ע"י זהר הררי – מתכנן אורבני קהילתי

פיתוח שצ"פ מגרש 834 הוא כחלק מפיתוח המסחר של מגרש 409



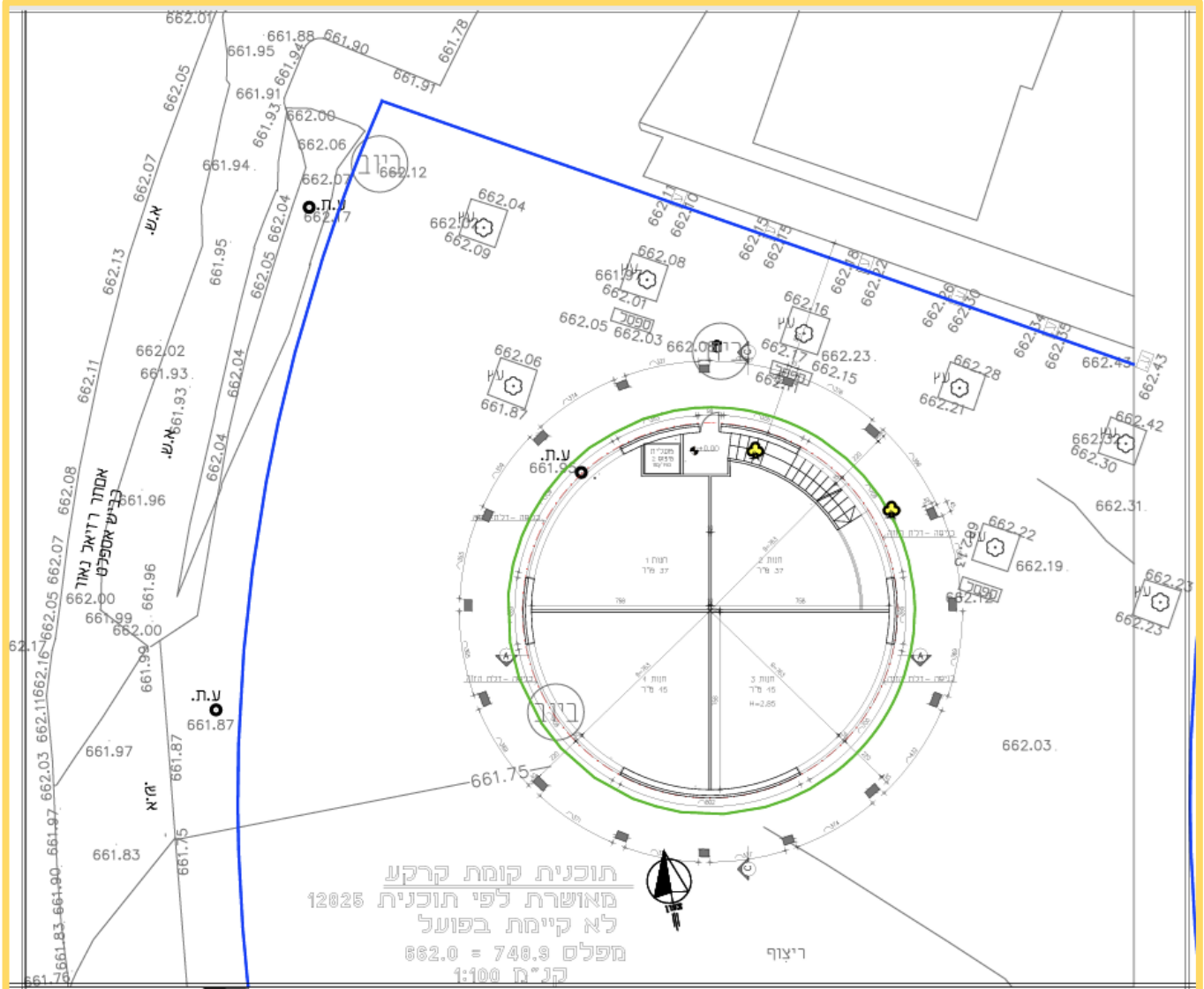
מגרש 409 - תכנית מסחר במרכז החיים - חריגות מהקו הכחול



מקרא:

	גבול תכנית מוצעת
	בינוי מוצע לבניה
	בינוי לפי תוכנית 12825 לא קיים בפועל

מגרש 409 - תכנית מסחר במרכז החיים – חריגה משמעותית מהקו הכחול עם עמודים ומרפסת מעל



מקרא:

- גבול תכנית מוצעת
- בינוי מוצע לבניה
- בינוי לפי תוכנית 12825 לא קיים בפועל

התנגדויות לתכנית מסחר במרכז החיים היתר 143-2023

מסד	שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
1	שאלו אשר ציון	28784528	רויאל טאור אסתר 4	[Signature]
2	צפורה ציון	0272709528	רויאל טאור אסתר 4	[Signature]
3	שלמה בנימין אדיר קלוד	330358813	רויאל טאור אסתר 4	[Signature]
4	דינה בכר	000396322	רויאל טאור אסתר 4	[Signature]
5	אורטל רחמני	30830668	רויאל טאור אסתר 4	[Signature]
6	לוי גינה אנגי חגי	336388673	רויאל טאור אסתר 4	[Signature]
7	רות סדס	51567006	רויאל טאור אסתר 4	[Signature]
8	איריס למברטי	59852301	רויאל טאור אסתר 4	[Signature]
9	ננסי פיאח יולין שלמה	340969260	רויאל טאור אסתר 4	[Signature]
10	יניב רחמני	34608372	רויאל טאור אסתר 4	[Signature]
11	מרי שרביט	79105284	רויאל טאור אסתר 6	[Signature]
12	אבי נבון	66034307	רויאל טאור אסתר 6	[Signature]
13	מתן יוסף טובול	38818951	רויאל טאור אסתר 6	[Signature]
14	שירי אוריני ארוגטי	66759440	רויאל טאור אסתר 6	[Signature]
15	אליאת אודת אלבו	337731905	אליהו קורן 26	[Signature]
16	סימון אלבו	337731897	אליהו קורן 26	[Signature]
17	ניצן נבאי	311603724	דלה פרנולה 25	[Signature]
18	ברוך יונה	059728659	קדיש לוז 1	[Signature]
19	לימור סגל	3205001753	רזיאל טאור אסתר 6	[Signature]
20	מירב קרני	000273993	רזיאל טאור אסתר 6	[Signature]
21	אריאל רזין	200005619	רזיאל טאור אסתר 6	[Signature]
22	אילן אבי	344443604	רזיאל טאור אסתר 4	[Signature]
23	יהודה כהן	62626926	רזיאל טאור אסתר 4	[Signature]
24	דניאל ירון	021682323	אסתר רזיאל טאור 6	[Signature]
25	אלון אבירם	032616559	אסתר רזיאל טאור 6	[Signature]

תמלח בתאריך: 23/5/2023

### עיריית ירושלים

#### הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

#### הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה

ניתנת בזה הודעה ברתאם לסיפף 149 לחוק התכנון והבניה תשס"ה 1965, כי הוגשה לוועדה בקשה לזיתר ע"י: חברה בע"מ צ.ב.ג.מ. נכסים והשקעות

מספר הבקשה: 2023/0143.00  
 מרות הבקשה: בניין חודש- מרכז סטודיו+מרפסות  
 כתובת האתר: אסתר רזיאל נאר 0 חומת שמואל

גוש: 29938  
 חלקה: 85

תוספת גובה  
 חריגה בקו בניין  
 תוספת קומות  
 תוספת שטח עיקרי ושדות

ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה לזיתר באתר האינטרנט בכתובת:  
<https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTik>  
 התנגדויות לאישור הרקולות הנייל, או איזו מהן, ניתן לוגיש עד יום 13/06/23  
 לאתר פרק זמן זה לא תתקבלנה התנגדויות.  
 הכוסס הסקוון לוגשת התנגדות מנצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים  
 בכתובת: <https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTfasim>

מגרש 409 - החלטת עירונית לתוכנית מסחר במרכז החיים היתר 143-2023

מערכת רישוי בניה | תיק 2023/0143.00 | דיון בוועדת המשנה  
 החלטת וועדה מתאריך 26/11/2023: לדחות את הבקשה

מהווה סטיה ניכרת לגובה בניה ושטחי הבניה המותרים, קווי בנין.

התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 7.1 א': "מגרש למסחר ומגורים 250 ומגרשים למסחר 408, 409-המגרשים ישווקו ויתוכננו במקביל

עם תכנון השצ"פ מס' 834 של השכונה".

עפ"י התכנית המוגשת לא הוגשה תכנית מפורטת לפיתוח השצ"פ - יש להגיש אישור לתכנון תכנית פיתוח העונה לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר .