

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/1 מתאריך 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד.
 פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

הוועדה נפתחה במניין חברים כנדרש כדין ובהתאם להוראות סעיף 42(א') לחוק התכנון והבניה.

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1167758

פרטי התכנית

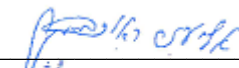
מספר תכנית	1167758
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הגבהת חלל גגות רעפים והרחבות דיור רח משה שמיר 19-25 פסגת זאב
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תספת גם לדירה 7 בבנין 19 – במסגרת ההתנגדות לא מוצגת התוספת המוצעת לדירה ולא ניתן לבחון אותה, נראה שניתן להרחיב את הדירה בדומה לתוספת שהוצעה לדירה המקבילה.
2. במסגרת הדיון תיבחן הבקשה להרחבה וככול והיא תהיה מקובלת יש להוסיף אותה למסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. הוועדה מחליטה לתקן את מסמכי התכנית ולפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לדיירי הבניין ולבניין הסמוך לתקופה של 15 יום.
4. הפרסום ייעשה באמצעות חלוקת הודעות אישיות בתיבות הדואר של הבניינים.
5. ככול ויתקבלו התנגדויות לתכנית המתוקנת הוועדה תשוב ותדון בהם , ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 607465

פרטי התכנית

מספר תכנית	607465
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד, תוספת קומה ו- 2 יח"ד ברח אהליאב 28.
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

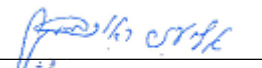
החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוש הבא:

1. **לקבל** ההתנגדות לעניין שמבקשים לא לפגוע ביתר הדיירים מבוקש לשנות את מספר יחידות הדיוור ל 57 סה"כ-הוצג היתר בניה מאושר ל 55 יחידות דיור ולכן ניתן לראות זאת כמצב קיים ולאור העובדה שהתכנית מציעה 2 נוספות – סה"כ יחידות הדיוור יהיו 57.
2. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שדין הבקשה להידחות על הסף בהיותה סותרת את הוראות הדין עת הוגשה ללא הסכמות בעלים כנדרש- התכנית נבחנה לעניין זה כתנאי להפקדת התכנית שוב על ידי היועצת המשפטית של הוועדה שקבעה כי התכנית המוגשת עומדת בתקנות לעניין זה.
3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום לפגיעה אנושה באיכות החיים של המתנגדים בהעדר תשתית לתוספת הקומות בבניין – התכנית מציעה תוספות לא משמעותיות לבניין גדול שאין לו שום השפעה על איכות החיים של הדיירים בבניין .
4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום למצוקה נוספת בחניות כאשר מדובר באזור הסובל ממצוקת חניה חריפה- התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן החניה התקף, יש להציג במסמכי התכנית את מיקום תוספת מקומות החניה בתכנית עבור 2 יחידות דיור חדשות המבוקשות בתיאום עם מחלקת התכנון.
5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמדובר בשכונה עם ילדים רבים עם מצוקה חריפה של פארקים ומוסדות חינוך- תוספת 2 יחידות דיור היא שולי לחלוטין ואין לה כל השפעה על נושאים אלה.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה מבטיחה כי תשתיות של דיירי הבניין לא ייפגעו בעקבות השינויים- תוספת 2 יחידות דיור היא שולי לחלוטין ואין לה כל השפעה על נושאים אלה.
7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית תגרום לפגיעה ניכרת בחזות הבניין מכיוון שהבניה אינה מכסה את תכסית הבניין הקיים- התכנית מציעה תוספת קומה בנסיגה כפי שמקובל בתכניות רבות ואין בכך כל פגיעה בחזות הבניין .
8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית תגרום לחסימת אור השמש ממתקני דוד השמש כך שלמתנגדים לא יהיו מים חמים בביתם – יש לקבוע כי חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה העברת המתקנים המשותפים לגג הבניין החדש.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית פוגעת ביכולת ניצול זכויות הבניה של בעלים אחרים בזכויות הבניה- התכנית מייצרת זכויות בניה חדשות ולכן אינה לוקחת זכויות בניה או אפשרות עתידית לייצר זכויות בניה נוספות.
10. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שהמבקשים מעוניינים לסגור את מרפסת הסוכה של המתנגדים – כאשר הדבר הוא בניגוד להסכם הרכישה של הגג- יש לבטל בתכנית כל סגירה או תוספת המוצעת בדירת המתנגדים וכל קירוי של מרפסת סוכה קיימת של דירות אחרות בבניין .
11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית תפגע אנושות בשווי דירת המתנגדים- התכנית מקובלת מבחינה תכנונית , ככול והמתנגדים יבחרו הם יכולים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
12. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1335009

פרטי התכנית

מספר תכנית	1335009
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ל-2 בניינים צמודים: בן יהודה 16, וההסתדרות 7 ירושלים
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

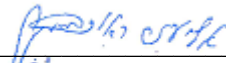
1. יודגש כי מוצעת חריגה במספר הקומות מעבר למדיניות המקובלת במרכז העיר הקובעת 8 קומות למגורים ועד 10 קומות לשימושים נוספים כגון מלונאות, משרדים או דירות להשכרה וזאת במטרה לעודד עירוב שימושים במרכז העיר.
2. ככל שתוספת יח"ד תיקבע ליחידות דיור להשכרה ל- 20 שנה או ככל שיוצע שימוש תעסוקה – ניתן יהיה לאשר את מספר הקומות המוצע העומד על 9 קומות ו- 10 בשני המבנים. ככל שהשימוש יהיה ליח"ד רגילות – יצומצם הבינוי ל- 8 קומות בכל מבנה עפ"י המדיניות. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
3. מעלית – לא ברור איך מגיעים אל המעלית הממוקמת בחזית האחורית החל מקומה חמישית. נראה שהמעלית המוצעת תפגע במרפסות של דיירים (כאמור אין שרטוט חזית אחורית). כמו כן, לא נראה שהמעלית משרתת את הקומות הקיימות. המעלית המוצעת כוללת חלק מהחצר. יש לאפשר גישה לחצר הכלואה. פתרון המעלית מקומה החמישית ומחוץ לקווי הבניין- אינו נגיש ויוצר קווי בניין בעייתיים כלפי השכן מצפון. יש לבחון פתרון למעלית שמשתלב עם גרם המדרגות החדש בגבולות קווי הבניין ללא מדרגות פודסט נוספות.
4. קומות חדשות – מוצע חדר מדרגות חדש מקומה ד' ומעלה שאינו בהמשך לחדר המדרגות המקורי. כמו כן מוצעים חדרים מחוזקים. לא ברורה היתכנות מבחינה קונסטרוקטיבית. הקירות לא תואמים לקירות הקיימים בקומות שמתחת. יש לסמן מע' קונסטרוקטיבית בכל הקומות. יש לבחון חלופה של חדר מדרגות רציף לאורך כל הקומות.
5. תכנון ועיצוב התוספת המבוקשת – למבנה יש צורה ייחודית מדורגת המהווה תמונת ראי למבנה הסמוך בבן יהודה 14 אשר לא נכלל בבקשה. יש לתכנן את התוספת בנסיגה ממשית של 1.5 מ' – על מנת להדגיש את המבנה ההיסטורי – כך תתאפשר מרפסת ראווה לשימוש. כמו כן – כשהמבנה השכן ההתאום יגש לתב"ע – אותו עקרון יחול גם עליו.
6. יש להעתיק את הוראות השימור למבנה בחלקה 52 (לשתי הקומות שהיו קיימות).
7. יש לסמן את המבנה בחלקה 182 לשימור בתשריט.

8. יש לסמן בנספח הבינוי את חדר המדרגות לשימור (המבנה בחלקה 182). יש לכלול הוראות לשיקומו – הסרת שכבת האבן שנוספה לו בקומת הכניסה, שיקום הטראצו והמעקה, שחזור חלונות ודלת הכניסה
9. יש לסמן שחזור מרפסות לפי תיק התיעוד וע"י אדריכל שימור. המרפסות נפגעו בפיצוץ מכונית התופת ב-1948 ובנו מחדש באופן לא אחיד וללא הפרטים הייחודיים של הבנייה המקורית.
10. חזית אחורית – לא מופיעה בנספח הבינוי וגם לא בתיק התיעוד. יש להשלים
11. חצר – קיימת חצר צרה בין המבנים בה מתוכננת המעלית המחלקת אותה. ממערב יש בליטה של המגרש לכיוון חצר הבלוק. יש לנטוע 2 עצים במיקום זה.
12. הוראות שימור – יש לכלול התייחסות לפרטי בניין לשימור או שחזור – שימור פרטי אבן, שטיחים מעוטרים, חדר מדרגות לרבות טראצו ומעקות. שחזור מרפסות, שיקום חדר המדרגות, שיקום/שחזור חלונות ודלתות ועוד.
13. תיק תיעוד – השלמת שרטוטי חזיתות. אין תיעוד של הדירות פרט לדירה בקומת הגג. יש להשלים.
14. שיקום קומות המסחר, הסדרת שילוט קבלת הנחיות לנושא זה מאדריכל העיר כתנאי להיתר בניה
15. יש להוסיף סעיף לגבי תשתיות – לא על גבי חזיתות ראשיות. בגג יש למקמם על גבי האזור המרוחק מהרחוב ובאופן שלא יבלוט.
16. תנאים למתן היתר :
17. שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי ניסיון בשימור בפועל
18. יש להגיש תיקי תיעוד לאישור מחלקת השימור
19. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש
20. יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור
21. יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.
22. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
23. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
24. יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג.
25. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת: מדיניות התכנון, תושייה, מידע תכנוני, כבאות, תברואה, חשמל.
26. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30049 חלקות 201, 306.
27. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1296490

פרטי התכנית

מספר תכנית	1296490
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בנין חדש ברח' יונתן בן עוזיאל 10 , גבעת שאול ירושלים
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. מדובר על חלקה קטנה הכלואה בין שתי חלקות קטנות ממזרח ומעבר הבנויות בבניה נמוכה- יש להגיש תכנית אחת על כל שלוש החלקות , תכנית כזאת תאפשר הקמת בניין משמעותי יותר ויצירת חנייה תת קרקעית כמקובל.
2. קומות- התכנית סותרת את תכנית אב לגבעת שאול- קרית משה הקובעת כי במתחם ב' תותר בניה עד 4 קומות, אולם תוכנית זו מציעה בניין בן 6 קומות.
3. קומת החניה המוצעת היא לחלוטין מעל לקרקע בניגוד למדינות שלבניית חניה בתת הקרקע בלבד.
4. תכסית בניה- תכנית אב לגבעת שאול- קרית משה קובעת שבמתחם זה תותר תכסית בניה מקסימלית מעל הקרקע של 45%, תכנית זו מציעה תכסית של 54% עילית.
5. זכויות בניה- בהתאם לתכנית אב לגבעת שאול קרית משה נקבע שזכויות בניה למגרשים עד 400 מ"ר הם לפי זכויות מאושרות . תכנית מתאר 62 קובעת שזכויות הבניה בשטח זה יהיו 90% עיקרי אולם תכנית זו קובעת 360% בניה כוללים.
6. פגיעה בשטחים פתוחים- שכונת גבעת שאול נמצאת כיום במחסור משמעותי של שטחים ירוקים. התכנית קובעת כניסה לחניה מדרום לתכנית, על גבי שטח שנקבע בייעוד "שביל" בתכנית האב. למרות שכיום "שביל" זה משמש בפועל ככביש, תכנית זו תפגע באפשרות להחזיר אותו לשימוש בהתאם לייעודו.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1175918

פרטי התכנית

מספר תכנית	1175918
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש ברח' כנפי נשרים 12, ירושלים.
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

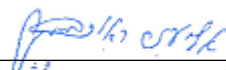
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לקבל** את ההתנגדות בדבר כי קווי הבניין המצומצמים של התוכנית המופקדת וגובה הבינוי המוצע יחשיך את הבית במשך כל שעות היום. החלקה של התוכנית המופקדת בגודל 378 מ"ר בלבד בפינת רחובות חיים ויטל ממזרח ושצ"פ במפלס רק"ל ברחוב כנפי נשרים מדרום. התוכנית מציעה קו בניין 0 בשתי חזיתות אלו. התוכנית גובלת מצפון בחלקה 78 חלקה צרה של כ- 8 מ' עלייה קיים מבנה היסטורי במרחק מטר בלבד מגבול חלקה של התוכנית המוצעת. יש להגדיל קו בניין לכיוון צפון ל- 5 מ' לפי מדיניות רק"ל נפחית (חזית אחורית לחזית לרק"ל). – ניתן יהיה להציע מרפסות סוכה עד 3 מטרים לגבול האחורי הקומה ה 11 המוצעת תהיה עבור הרחבה של הדירה שמתחת והמעלית תעלה עד קומה 10 בלבד.
2. **לקבל** את ההתנגדות כי חפירה בצמוד לחלקה שלנו תגרום לנזקים לביתנו שנמצא מטר בלבד מגבול החלקה התוכנית המוצעת מסמנת קו תת"ק 0 וקו בניין 3 כלפי חלקה זו. התוכנית לא מסמנת חניון בשטחה ולא מצורף נספח תנועה ומבקשת פתרון חניה באמצעות קרן חניה. יש למחוק בנספח בינוי פיתוח שטח המוצע מחוץ לגבולות תוכנית – הרחבת רחוב חיים ויטל וסימון חניות. יש לצמצם קווי בניה תת"ק לטובת שתילת עצים לאורך גבולות החלקה בתיאום שפ"ע והגדלת שטחי חילחול טבעיים.
3. התוכנית מציעה הפרשה ציבורית בשתי קומות כאשר קומה תחתונה חפורה מתחת למפלס שצ"פ ומפלס רק"ל בצמוד לדופן מערבית ובצמוד לחלק מהדופן הצפונית, ההפרשה המוצעת ברצעות צרות ונפרדות אינה יעילה ואינה ראויה להפרשה לצורכי ציבור – הפרשה לצורכי ציבור צריכה להיות במקום מיטבי בחלקה וברציפות ולא כפי שמוצע – יש לשנות את המיקום של ההפרשה בתיאום עם אגף מבני ציבור כתנאי למתן תוקף לתכנית. שטח ההפרשה יהיה 200 מ"ר בהתאם להמלצת ההפקדה.
4. יש לתקן את סעיפי הרישום וההפקעה בסעיף 4.1 ו' ו-ה' ואת סעיף 6.1 לנוסח הבא:
5. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: צרכי חברה, קהילה ורווחה, וכו' ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
6. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.

7. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
8. הפקעה
9. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים 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.
10. יש להוסיף תחת תנאים להיתר בניה
11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
12. יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:
13. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
14. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ורישומם ע"ש עיריית ירושלים.
15. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1278001

פרטי התכנית

מספר תכנית	1278001
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם אסירי ציון , רמות
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה באופי השכונה: השכונה מאופיינת במבנים נמוכים ובמרחבים פתוחים, וככזו היא מהווה מקום מגורים שקט ואיכותי עבור תושביה. הקמת מבנה רב קומות עם מאות תלמידים עלולה לפגוע באופי השכונה השקט והאינטימי ולהוביל לעלייה בעומס התנועה, ברעש ובצפיפות. בנוסף, בנייה של 5 קומות במרחק מטרים ספורים מהבניינים הקיימים בגובה 3 קומות תפגע קשות בזרימת האוויר והאור המגיעים לבניינים- הבנייה המוצעת בתכנית בגובה של 6 קומות היא מקובלת וסבירה לחלוטין בבניה בעיר בכלל ובשטחים לצורכי ציבור בפרט כדי לתת מענה לחוסרים הקיימים בשכונה, מעבר לכך, בנוסף נפח הבינוי נגזר מהצורך העירוני. יחד עם זאת העמדת המבנה וגובהו נבחנו בחלופות רבות ושונות תוך הקפדה על התייחסות למרקם הקיים, אופטימיזציה מבחינת הסתרות, הרחקת החצר מהמגורים למניעת מפגע רעש ומתן מענה הולם למגרשי ספורט לשכונה, הקצאת שטח חצרות לבית ספר לפי דרישות משה"ח, שיקום ושדרוג המרחב הפתוח, והנגשת חללי בית ספר לשימוש הקהילה בשעות אחר הצהרים .
יש לציין שכל מי שקנה דירות בסמוך למגרש המיועד למבנה ציבור היה מודע לסמיכות למגרש זה ויכול היה לצפות שהמגרש יפותח בעתיד לטובת הציבור, לטובת הנ"ל תוכנן מבנה בן 6 קומות שבמקרים רבים המבנה מתרחק מקווי מגרש באופן נרחב מהמקובל בתוכניות בינוי עיר אף ביותר מ- 5 מ' על מנת לאפשר כמה שיותר מרווח ממבני המגורים
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שקיים ריכוז גבוה של מוסדות חינוך בשכונה: בתוך השכונה כבר קיימים ארבעה בתי ספר, כולל אחד ברחוב בו מתוכננת הבנייה הנוכחית. בנוסף, קיימות תוכניות לבניית מוסדות חינוך נוספים מטעם העירייה. ריכוז כה גבוה של מוסדות חינוך ביחס לגודלה של השכונה יוצר עומס בלתי סביר על התשתיות המקומיות, מגביל את השטחים הפתוחים, ומגביר את הרעש והתנועה בשכונה. שכונת רמות סובלת כבר היום ממצוקה של מבני ציבור ולכן כפי שמבוצע בעל רחבי העיר מקודמות תכנית להעצמת שטחי ציבור בשכונה , מיותר לציין כי המגרש מיועד לשטח לבנייני ציבור והעירייה מבקשת למצות את הבניה במגרש בהתאם לצרכי, יש לציין כי המגורים הקיימים נשענים על רחוב אברהם רקנטי ולא על רחוב אסירי ציון.

3. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין פגיעה במתקני ספורט ציבוריים: בית הספר המתוכנן עומד להיבנות על ארבעה מגרשי ספורט הנמצאים כיום בשימוש תדיר על ידי ילדי ונוער השכונה בכל שעות היום והלילה, כולל בשבתות ובחגים, להדגשה, מתקני הספורט במתחם הם מתקן הספורט היחידי בשכונת רמות ב'!!! אולם הספורט המתוכנן במסגרת בית הספר מיועד לשימוש פרטי של בית הספר בלבד, ולא יהיה פתוח לשימוש ציבורי עבור ילדי השכונה. מחקרים רבים מצביעים על כך שמתקני ספורט ציבוריים תורמים להפחתת שעמום ואלימות בקרב בני נוער, ולכן סגירתם תפגע בקהילה המקומית ובביטחונה. המגרש מיועד על פי תכנית מאושרת לבנייני ציבור וכל עוד לא היה צורך בבניה במגרש אז הוא שימש כמגרשי ספורט, כעת שיש צורך בבניה במגרש התכנית מציעה זאת ובמסגרת השימושים המוצעים במגרש מוצעים גם מגרש ספורט ואולם ספורט שישרתו גם את הקהילה אחה"צ.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין מצוקת חנייה קיימת: כיום, קיימת מצוקת חנייה משמעותית באזור המיועד לבניית בית הספר. בכל שעות היום קשה מאוד למצוא חנייה פנויה. אין בתכנית שטחים חדשים המיועדים לחניה כחלק מהתוכנית, אלא החניות הקיימות שמשרתות את מבקרי המתנ"ס מסופקות כחלק מהתוכנית. הדו"ח שהוצג לכאורה כמאשר את כמות החניות הנדרשת עבור בית הספר לוקח בחשבון מקומות חנייה קיימים, כמו חניות המתנ"ס, ושימוש בחנייה כפולה שאינה מעשית - דרישת החנייה של הפרויקט חושבה בהתאם לתקן חניה 5166 ב' התקף בירושלים.
- דרישת החנייה התייחסה לשימושיים המוצעים במסגרת התב"ע ובנוסף לשימושים הקיימים באותו מגרש ואשר נשענים על החניון הקיים (בית ספר תיכון לבנות - בית שולמית, בית ספר אורט, בריכה ג'ינוגלי).
- דיירי מבני המגורים הקיימים באזור חונים בחניה ציבורית רח' אברהים רקנאטי ורח' צונדק וללא בחניון הנדון המרוחק מהם.
- היצע החניה המוצע במסגרת התוכנית עונה על דרישת החניה בהתאם לתקן, ואף מוסיף גם 4 מקומות חנייה לנכים ו 4 עמדות הורדה והעלאת תלמידים שהם בנוסף לדרישת החנייה.
5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין כריתת חורשה ותיקה: במקום המיועד לבנייה קיימת כיום חורשה עם עצים בני עשרות שנים, המספקת צל ואווירה נעימה לתושבי השכונה. כריתת העצים במסגרת התכנון תפגע באיכות החיים ותגרום להרס סביבתי, במיוחד לאור המאמצים הנרחבים של המדינה בפרויקטים להצלת ערים ולהתמודדות עם בעיות אקלים-תכנון בי"ס בוצע תוך נקיטת כל האמצעים האפשריים לשימור מירבי ככל הניתן של עצים בוגרים תוך הצורך בעמידה בשטחי חוץ לתלמיד ופריסת מתקני ספורט בהתאם לדרישות משרד החינוך. התוכנית תואמה מול פקיד יערות ארצי תוך בחינת ערכיות העצים במתחם. התוכנית מציגה שימור של כ- 35 עצים רובם בערכיות גבוהה. כמו כן התוכנית מציגה נטיעות חדשות וחצר שתפותח באופן מיטבי ותשמש גם לרווחת התושבים בשעות אחה"צ.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה בפרטיות: בתכנון הנוכחי של בית הספר יש עשרות חלונות ופתחים הפונים ישירות אל בתי המתנגדים, דבר שיביא לפגיעה חמורה בפרטיותם ולנזק ראייה ממשי. חשוב לשקול את ההשפעה על איכות החיים של התושבים ולמצוא פתרונות חלופיים להפחתת הפגיעה בפרטיותם - כפי שצויין בסעיף 1, התכנון מציג התרחקות משמעותית בקווי הבניין מחזיתות המגורים וזאת על מנת לבצע התרחקות משמעותית יותר מהמקובל בתב"עות בקווי בניין צידיים ואחוריים שלרב מאפשרות אף 3 ו- 5 מ' בהתאמה. בת ב"ע הנוכחית קווי הבניין נעים בין 4 מ' ל- 6 מ' (בחזית דרומית) ו- 8 מ' כלפי חזית מערבית. ניתן להבחין כי כוונות התכנון במקומות מסויימים אף לסגת יותר מקו

הבניין הדרומי במקומות שיתאפשר. כמו כן יש לציין כי כלפי שתי דפנות המגורים מדרום ומערב קיים שביל הולכי רגל ציבורי היוצר הרחקה נוספת בין המבנה למגורים

7. לדחות את ההתנגדות בעניין הגירה שלילית מירושלים: העירייה צריכה להבטיח כי תושבי העיר ייהנו לא רק ממוסדות חינוך אלא גם מסביבה נעימה וירוקה לחיות בה. על העירייה לספק לתושבים גם מקומות בילוי, מרחבים ירוקים ומתקנים קהילתיים כמו מגרשי ספורט ומקומות חנייה. לא ניתן למלא כל פינה ריקה בבתי ספר ומוסדות חינוך בלבד, אלא יש לחשוב על יצירת שכונות ירוקות ואיכותיות שישמרו את תושבי הן בעיר וימנעו הגירה שלילית לאזורים אחרים- ההתנגדות אכן צודקת בכך שיש צורך להבטיח כי תושבי העיר ייהנו לא רק ממוסדות חינוך אלא גם מהיבטים אחרים הקשורים לאיכות חיים שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים, אך במקרה זה שבו המגרש מיועד לשטח לבנייני ציבור שנים רבות ויש צורך במתן מענה לבנייה של בתי ספר בשכונה הטענה אינה רלוונטית.

8. לדחות את ההתנגדות בעניין פגיעה בערך הנכסים: הקמת מבנה ציבורי רב קומות בסמוך לבתי מגורים פרטיים עלולה לפגוע בערך הנדל"ן של הדירות באזור. מגורים בסמוך למבנה גדול ותוסס ירתיעו רוכשים פוטנציאליים ויגרמו לירידה בביקוש. חשוב לציין כי ברחוב המדובר ישנן 48 דירות ו16- קוטג'ים, שכולם יושפעו לרעה מהקמת בית הספר. הירידה בערך הנכסים באזור תגרום לפגיעה כלכלית בתושבים, שחלקם מתגוררים בשכונה שנים רבות- התכנית תואמת למדיניות ומאפשרת העצמת זכויות בשטח המיועד לבנייני ציבור ולצרכים העירוניים, ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

9. לדחות את ההתנגדות בעניין שמוסדות הלימוד אינם מיועדים לתושבי השכונה: העירייה לא מפרסמת עבור מי מיועדים שני בתי הספר המתוכננים, והשמועות גורסות כי מדובר בבתי ספר יסודיים המיועדים לבנות משכונות אחרות. נשאלת השאלה – מדוע יש צורך בשני בתי ספר באותה שכונה ולא באחד בלבד? כמו כן, היכן לומדות הילדות הללו כיום? לפי התחקיר שלנו, מדובר בקהילות המתגוררות מחוץ לשכונה, דבר המעורר תמיהות. אין זה נראה הגיוני להקים מוסדות חינוך עבור אוכלוסייה שאינה תושבת השכונה, במקום למקד את המשאבים במוסדות הנחוצים לתושבים המקומיים- שלב קידום התכנית אינו מחליף את וועדת ההקצאות ואינו קובע מי המוסד שיהיה בסופו של דבר במתחם, יחד עם זאת יש לציין כי המבנים המבוקשים הם עבור בתי הספר שממוקמים כרגע במבנים שכורים ולא תקניים. והעירייה מחויבת להסדירם במבני קבע תקניים, בבדיקה שנעשתה במסגרת היתרי הבניה בעבר העלתה כי המוסדות המקודמים במגרש משמשים בפועל בצורה משמעותית את תושבי השכונה.

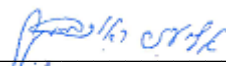
10. לדחות את ההתנגדות בעניין רעש ואבק במהלך הבנייה: האם לעירייה יש תוכנית מוסדרת להפחתת הרעש והאבק שיתלולו לתהליך הבנייה? הבנייה צפויה להתרחש מטרים ספורים מהבניינים הקיימים, ותשפיע לא רק על התושבים המתגוררים בקו הראשון לבנייה, אלא על כלל תושבי השכונה. ישנם אנשים הסובלים מאסטמה וקשישים שיאלצו להתמודד עם מצב זה ולמצוא פתרונות פרטיים, או אף לעזוב את השכונה במהלך תקופת הבנייה. חשוב לוודא שהבנייה תעמוד בסטנדרטים של מדינת ישראל לצמצום הרעש והאבק, ותשמור על בריאותם ואיכות חייהם של התושבים- בשלב היתרי בניה הנושא יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות מניעת מפגעים ונהלי העירייה כדי להפחית עד כמה שניתן את ההפרעה לתושבים בתקופת הבניה.

11. לדחות את ההתנגדות בעניין שמרשיי מציעים לבנות בית ספר אחד בלבד, בעל 24 כיתות, ורק 3 קומות. כפי שהיה בבקשה המקורית של העירייה, במקום 40 כיתות ו5 קומות כפי שמתוכנן כיום. פשרה זו תשמור על האיזון בין הצורך במוסדות חינוך לבין השמירה על איכות החיים של תושבי השכונה.

מרשיי מציעים בנוסף לא לבנות על כל השטח של המגרשים ולשמור חלק מהמגרשים לשימוש ילדי השכונה. מטרת התכנית היא העצמה מרבית של המגרש עבור צורכי ציבור וזאת לאור הצרכים במבני ציבור בשכונה ולכן קידום תכנית חלקית שאנה עושה זאת אינו מקובל.

12. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1310085

פרטי התכנית

מספר תכנית	1310085
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	גוש 30758 חלקה 20 - הר חוצבים
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

- יש לשנות את מטרות התכנית לשינוי קוו בניין תוספת קומה ותוספת זכויות בניה בלבד.
- בתחום התכנית ישנם 17 עצים. כל העצים בתחום התכנית מסומנים לעקירה. יש לסמן את העצים בתחום התכנית לעקירה על גבי התשריט ובנספח הבינוי. יש להוסיף הוראות בתקנון. יש לקבל אישור אגף שפ"ע גבנות.
- יש לקבל אישור אגף תושי"ה לעניין הכניסות אל החניה ואזור הפריקה ומפלסי הכבישים הגובלים, מספר מקומות החניה המוצע ומפלסי החניה המתוכננים. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית כי החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.
- מדובר בשטח אתר עתיקות מוכרז. כתנאי להיתר יש לקבל חו"ד רשות העתיקות.
- לתקן את מספר הקומות המוצע בטבלה 5 ל – 5 קומות מעל הכניסה ו – 5 קומות מתחת לכניסה. יש לכלול קומה טכנית על הגג וכל מפלסי החניה. יש לציין גובה קומה טיפוסית, קומת חניה, לרבות קומות גלריה גבוהות וקומה טכנית על הגג.
- יש לבטל הערות (3), (4), (6), (7) מתחת לטבלה 5 לעניין ניווד שטחים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. ותוספת זכויות לחניה בהתאם לתקן. לא יותר ניווד שטחים אל מעל הקרקע. במסגרת התכנית מבוקשים 5 מפלסי חניה. יש לגלם את השטחים במסגרת השטחים המוצעים בתכנית.
- לתקן שטח התכנית בסעיפים 1.2, 3.2 בהוראות התכנית, באופן שלא תיכלל הדרך המאושרת, שאינה חלק מתחום התכנית המוצעת.
- יש להוסיף בשלבי הביצוע בהוראות התכנית כי המבנה יוקם בהינף אחד.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט גובה בינוי, מספר קומות, קווי בניין.
- להכפיף את התכנית לתכנית המאושרת 5689 בכל האלמנטים שלא שינתה התכנית המוצעת, לרבות תנאים למתן היתר בניה. יש לציין יחס כפיפות בסעיף 1.6 בהוראות התכנית.
- במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
- מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

13. 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.
14. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
15. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
16. תנאי להיתר יהיה ביצוע תצ"ר.
17. יש להוסיף לנספח הבינוי תכנית פיתוח המציגה את הכניסות ומפלסי המדרכה והכביש וחיבור לדרך המאושרת ו/או מתוכננת ופיתוח מוצע בתחום התכנית הכולל מפלסים.
18. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל, אגף התברואה, רשות העתיקות ארכיאולוג מרחב ירושלים.
19. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
20. ניהול מי נגר – כל הנגר מהמבנה יופנה למערכת הניקוז העירונית בתיאום מול תאגיד הגיחון ולא יופנו עודפי נגר לשטח הפתוח מצפון.
21. תאורה – תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תוכנית תאורה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
22. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול רט"ג.
23. אשפה – יש להוסיף לסעיף 6.1.1 ה' כי חדרי האשפה ימוקמו בתוך המבנה ולא בשולי התוכנית מצפון.
24. בכל בקשה למתן היתר בנייה למבנה יוצגו ויוטמעו בהיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור , אמצעים למניעת רעש ועוד.
25. מיקום חדרי שנאים - 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 .
26. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח סביבתי לתכנון המפורט למחלקה לאיכות הסביבה בו יוצגו בין היתר ההיבטים הבאים:
 - א. הצגת מקורות האנרגיה בהם יעשה שימוש
 - ב. הצגת מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות השונות, לצד אמצעי ההשתקה הנדרשים במקרה הצורך.
 - ג. הצגת תכנית מפורטת לחפירת החניון אשר תכלול בין היתר גידור, אמצעי הפחתה והשתקה וכן הערכה של מפלסי הרעש ופליטת האבק הצפויה משימושים אלו.
 - ד. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.
27. בהתאם להוראות התוכנית המתאר - לא יותר מפעל שיגרום בשעות הלילה למפלס רעש העולה על DB30 ובשעות היום למפלס רעש של DB40 . מפעל המיועד לפעול בלילה יותר אך ורק בכפוף להכנת חוו"ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

28. בהתאם להוראות התוכנית המתאר - תותר הצבת מתקנים על גגות הבניינים ובלבד שיוסותרו ע"י קירות בציפוי אבן ויכוסו בכיסוי קל למניעת מפגע חזותי ולמתן פתרון אקוסטי במידת הצורך.
29. אין לפגוע בקרקע הטבעית או בצמחייה שמחוץ לתחום המגרשים לבניה. כל עבודות העפר, בניית קירות התמך והפיתוח יהיו בתחום המגרש בלבד.
30. כל פליטות מזהמים כגון חניונים, מסחר או מטבח מבשל, הסקה מרכזית ופליטות אחרות מתהליך ייצור יופנו לגג המבנה.
31. 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.
32. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
33. 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.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

34. דברי הסבר לתכנית – לתקן מספר תכנית מאושרת ויעוד הקרקע המאושר.
35. סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק – יש להשמיט סעיף 62א(א)6.
36. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית מתאר 62.
37. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח הבינוי מחייב חלקית – מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין, קווי בניין.
38. סעיף 1.8 – להשלים שם מגיש התכנית.
39. סעיף 3.2 – במצב המאושר יש להשמיט יעוד דרך מאושרת, ולתקן את שטח התכנית בסעיף 1.2.
40. סעיף 4.1.1 – יש לפרט את השימושים המוצעים בתכנית.
41. סעיף 4.1.2 – יש לדייק בגובה המבנה לפי נספח הבינוי וניתן לאפשר גמישות מסוימת. יש להבהיר מספר קומות המוצע – 5 קומות מעל הכניסה ו – 5 קומות מתחת לכניסה (כולל גלריות). יש לתקן גובה קומה מוצעת.

נספח בינוי:

42. לתקן מספר חלקה בסטריפ בנספח הבינוי ובסקר עצים.
43. יש לפרט שימושים על גבי תכניות הקומות.
44. להציג במקרא את כל הצבעים המופיעים בתכניות.
45. לציין מפלסי הקומות בכל הכותרות בתכניות ובחתיכים וחזיתות – מפלס יחסי ומפלס אבסולוטי. כשמופיעות קומות טיפוסיות יש לפרט מפלס יחסי ואבסולוטי לכל קומה (ב', ג', חניון טיפוס).
46. לסדר את תכניות הקומות ברצף הגיוני לפי המפלסים.

47. לתקן פונטים בתכנית חניה 1-.

48. לציין מפלסי קרקע בחתכים וחזיתות בתחום הדרך הגובלת ומגרשים צמודים.

חסי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה יאשיב

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1266170

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1266170
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בשכ' שופאת - ירושלים
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. להסיר סעיף 1 מהחלטת הוועדה.
 2. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לנספח הבינוי החדש שהוגש למחלקת התכנון.
 3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29.5.24 ימשיכו לחול.
 4. תיקונים טכניים:
- א. הוראות תכנית: טבלה 5, יש לתקן ל 9 יח"ד.
- ב. נספח בינוי: תכנית קומה ד'. יש לתקן כותרת על פי המפלס הנכון (קומה ד' מפלס 13.60+).


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 493ב

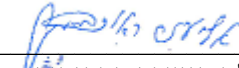
פרטי התכנית

493ב	מספר תכנית
תכנית בינוי	סוג דיון
תכנית בינוי - בית חם ואדי ג'וז	מהות הבקשה
2025/1	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר את תכנית הבינוי	קוד החלטה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת וזאת כי תכנית הבינוי נמצאה מתואמת ומאושרת עם גורמי העירייה.
יש להציג נספח נופי מתוקן הקובע שתילה של עצים בוגרים ופתרונות גיבון לשטחי בית הספר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1227230

פרטי התכנית

מספר תכנית	1227230
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	תוספת שטחי בניה, קומות ויחידות דיור, רחוב אל טנטור, בית צפפה
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות ועדה מקומית מחליטים לקבל את הערות השר ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

- יש לשנות את הסעיף בחוק על פיו מקודמת התכנית כתכנית בסמכות מקומית מסעיף 14 לסעיף 13ב (א).
- ביחס לנושא שטחי הבניה המוצעים מתחת לכניסה הקובעת. יש לקבוע בהתאם למאושר, ששטח קומת החניה ייקבע עפ"י תקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה.
בנוסף לכך, ניתן לאפשר תוספת שטחי שירות נוספים בהתאם לסעיף 15 לחוק בתאום עם מחלקת התכנון.
- במסגרת עריכת התכנית למתן תוקף, יש לציין בתקנון התכנית, הוראות תפעוליות בלבד ולא הוראות מרשמיות. בנוסף, כל נתון מספרי יצויין בטבלה 5 בלבד לשם בהירות התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1262955

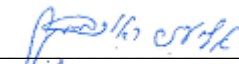
פרטי התכנית

מספר תכנית	1262955
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ושטחי בניה למבנה חינוך ודת ברחוב מנחת יצחק, ירושלים
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לצורך בחינה נוספת של התכנית והתכנית המקודמת בסמוך עבור מבני ציבור, כולל חילופי מיקום בין השצ"פ לשטח החום.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1366145

פרטי התכנית

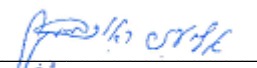
מספר תכנית	1366145
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות מעל הקיים בשכ' שועפאט - ירושלים
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית בתנאים הבאים:

1. בעבר הוגשה תכנית **1173855** עבור בניין אחד מתוך שלושת המבנים בתכנית המוצעת ונדחתה על ידי הועדה המחוזית בשנת 2023.
2. כעת מוגשת תכנית חדשה לתוספת 3 קומות ותוספת 18 יח"ד לשלושה בנייני מגורים שנבנו ללא היתר מעל קומת חניה תת קרקעית משותפת וחלוקה לשלושה תאי שטח נפרדים, בלי התייחסות למתן הפרשות לצרכי ציבור, זכות מעבר ברמפה ובתחום החניון לכל הבניינים, תוך התעלמות מעבירות בניה בהיקף נרחב ובניה בקו אפס מעל הקרקע בעבירה, שאינם מוצגים כלל ולא מוצעים להכשרה או הריסה, והקמת קירות תמך של עד 13 מ' בניגוד למדיניות.
3. בהמשך לנ"ל, קיר התמך והבינוי הקיים מקבעים עובדות בשטח ואינם מקובלים תכנונית. יצוין שגם בבקשה להיתר שקודמה אך לא אושרה עבור המבנה, 2013/653, נדרשה התייחסות לקירות התמך.
4. שיעור אחוזי הבניה עולה על המותר במדיניות, לפיה ניתן להציע 160% מירבי.
5. לא מוצעת תוספת חניה עבור יח"ד המבוקשות בהתאם לתקן.
6. במידה ותוגש תוכנית שתסדיר את הבניה הקיימת, תציע פתרון תכנוני לצמצום קירות התמך ופתרונות חניה, תוך ניצול של קומות בתחום קירות התמך, מתן הפרשות לצרכי ציבור, ושמירה על עקרונות התכנון המקובלים, התוכנית תבחן מחדש.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 948356

פרטי התכנית

מספר תכנית	948356
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	מתחם הרדוף
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

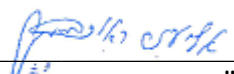
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית, להלן :

1. **לדחות את כל ההתנגדויות לנושאי אחוז חתימות נמוך, התכנית לא הופקדה על פי חוק, וכי הוועדה המקומית כמגישה היא אינה תחליף לאחוזי החתימות:** מאז הדיון האחרון בוועדה המקומית היזמים השיגו את אחוז החתימות הנדרש על פי התקנות ורוב זה מאפשר את קידום התכנית..
2. **לקבל את ההתנגדות לנושא בחינת פרוגרמה למבני ציבור:**
היקף ההפרשות לצרכי ציבור המוצע בתכנית אינו תואם להחלטת הוועדה המקומית וחוות דעת מח' מדיניות תכנון ובכך ההפרשות המוצעות לא נותנות מענה פרוגרמתי מספק. לאור זאת ולהלן התייחסות פגורמתית בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון העדכנית:
3. **הפרשה לשימוש בית ספר בשילוב הפרשה לגני ילדים ומעונות יום:**
לאור תוספת יח"ד המוצעת בגרסה המופקדת של התכנית בולט עוד יותר הצורך האקוטי בהגדלת מגרש 2 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור כך שיוכל להכיל ביי"ס, כנדרש בחוו"ד של המחלקה. שכונת גילה עוברת תהליכי התחדשות עירונית מואצים וכל תכנית כזו אמורה לתת מענה בעצמה לשירותי הציבור הנדרשים עבור תוספת האוכלוסייה הצפויה, ללא הסתמכות על שטחי ציבור סמוכים. לאור זאת יש להגדיל את מגרש 2 שטח בסך 3.5 דונם. בהינתן שטח זה ניתן יהיה לשלב בו גם אשכול של 3 כיתות מעון יום ו-3 כיתות גן ילדים. שילוב שימושים אלה כפוף לבדיקת היתכנות מול מח' תכנון מבני ציבור ומנח"י.
4. **שטחי מסחר:**
התכנית מציעה שטח מסחרי בנוי בתחום מגרש 2. אין מקום במקרה זה לתפוס שטח במגרש ציבורי עבור שימושים למסחר. יש לקבוע שטח מסחרי במגרשי המגורים, עם עדיפות לחזית רח' המרגלית.
5. **בהתאם לתוספת 50 יח"ד מותנים בתכנית המופקדת:**
6. נדרשת הגדלת שטח בתי כנסת לשטח של 350 מ"ר כ"א או 300 מ"ר ו-400 מ"ר.
7. יש לתאם את הבינוי של שטחי הציבור המבונים מול מח' תכנון מבני ציבור.
8. בנוסף, כיוון שבמצב הנוכחי קיים מבנה ציבורי הכולל שתי כיתות גן ילדים בחלק המערבי של תחום התכנית, יש לקבוע שלביות לפיה הריסת המבנה הנ"ל תותנה בהקמת שתי כיתות גני ילדים בהקצאות מבונות, לצורך הבטחת רצף מתן השירות של גני הילדים.
9. יש להסיר מסעיף 6.14 (12), הקובע כי תנאי לתעודת גמר למגורים בכל בניין, יהיה מתן תעודת גמר לשטחים הציבוריים הבנויים בתחומו את המילים ברמת גמר מעטפת.
10. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא תנועה - תקן חנייה:** תחילה יצוין כי ניתן לאפשר עקרונית את צמצום תקן החנייה בתחום התכנית לאור הסמיכות לציר הרק"ל. כמו כן, בהתאם לפטור חנייה על פי מדיניות רק"ל לדירת קטנות עד 45 מ"ר, ניתן לאשר כפי שמצוין בסעיף 6.4 ס"ק 1 כי מס' לדירת עד 55 מ"ר יהיה 0.2 חניות לכל יח"ד. יש לתקן את יתרת הסעיף כי יתר תמהיל יח"ד במתחם בכפוף לתקן חנייה מופחת 1:1 על פי מדיניות רק"ל.

11. **לקבל את ההתנגדויות לנושאי מצב בריאותי בשל גיל מתקדם:** יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל.
12. **לדחות את ההתנגדות לנושא בחינת פרוגרמה לשצ"פים ומעברים:**
13. **לדחות את ההתנגדות לגבי שצ"פ איכותי:** שטח התכנית אינו גדול יחסית על מנת להציע שצ"פ על פי בחינה פרוגרמית. התכנית מציעה שטחי שצ"פים ראויים בין מתחמי המגורים לשטח החום. מקובל וראוי. לנושא חיבוריות ליער גילה, התכנית מציעה מעברים בחיבוריות לציר הרק"ל.
14. **לדחות את ההתנגדות למעבר רכב חירום ותחזוקה:** מדובר בנושא תפעולי שייבחן בשלב רישוי.
15. **לדחות את ההתנגדות לגבי תחזוקת מעלית ציבורית וגישה מכנית לבית כנסת:** מדובר בנושא תפעולי שייבחן בשלב רישוי.
16. **לדחות את ההתנגדות לנושא לגבי הנגשה מכנית:** התכנית מציעה מספר ראוי של מעברים מכנים אין צורך במעבר נוסף בת.ש 13 וזאת בקרבה לכניסה ויציאה לחניון התת"ק.
17. **לדחות את ההתנגדות לנושא ביצוע חניות ציבוריות:** מדובר בנושא תפעולי לשלב רישוי, לא לשלב תב"ע.
18. **לדחות את ההתנגדות לנושא עצים:** שלב בחינת העצים מבחינת שימור ועקירה ייבחן בשנית בהליך הרישוי.
ככל הניתן, יש להטמיע בהוראות התכנית להלן:
יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
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 לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).
19. **לדחות את ההתנגדות לנושא עלויות תחזוקה גבוהות:** במסגרת התכנית מוצעות 50 יח"ד מותנות לטובת קרן הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים. סעיף 6.15 בהוראות התכנית מפרט על קרן התחזוקה ומטרתה תחזוקת ארוכת טווח למבנה.
20. **לדחות את ההתנגדות לנושא טענות משפטיות:** מדובר בנושא משפטי בוועדה המחוזית. יש לתאם מולם.
21. **לדחות את ההתנגדות לנושא בחינת ועומסי תשתיות ותחבורה:**
התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הגדלה של שטחים ציבוריים קיימים, מוסיפה עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים, מוסיפה דרך חדשה, 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 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 בניה והינו תנאי למתן היתר בניה.
22. **לדחות את ההתנגדות לנושא חוסר מדתיות בנפחי בנייה, דוחות איזון והקצאה:** מכפיל יח"ד המוצע ראוי בהתאם למתחמי התחדשות עירונית ברחבי שכונת גילה. בכל אופן, נושא זה ונושא האיחוד וחלוקה נבחנים במסגרת בדיקה שמאית. בהתאם נדרשת בחינה של נושא זה מול השמאי של הוועדה המחוזית.
23. **לדחות את ההתנגדות לנושא הפרדה בין מתחמי המגורים למבני הציבור:** נספח הבינוי הינו מנחה ומציין כניסות נפרדות בגרעיני הבניינים, נושא זה יבחן על ידי האגף למבני ציבור בהליך רישוי.
24. **לדחות את ההתנגדות לנושאי התנהלות היזם מול הדיירים ונושא נציגות הדיירים:**
מספר ההתנגדויות שהוגש הוא חלק קטן יחסית מכלל הדיירים במתחם. יש לבחון את הנושאים הנ"ל במידת הצורך במוסדות המתאימים.
25. **לדחות את ההתנגדות לנושא הטענות בעניין דירות התמורה ביחס למיקומם במבני המגורים:**
ביחס לתכנון המוצע יח"ד מוצעות מעל קומות לשימושים שונים למעט מגורים. במסגרת התחדשות עירונית לאור המטרה לייצר חזיתות פעילות ושטחי פנאי וחברה לדיירים אין דירות בקומת קרקע או דירות גן.
26. **לדחות את ההתנגדות לנושא גובה מגדלים כפגיעה באופי השכונה:** מאחר והמתחם נמצא בסמיכות לציר הרק"ל אין מניעה לאפשר בינוי של מגדלים בהתאם למדיניות.
27. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי פגיעה באיכות החיים לכל נושאי קרובי משפחה, הרחבות דיוור שבוצעו בנכס:** ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי

- טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. לנושאי הרחבות דיור ופיצויים יש לתאם מול היזם במסגרות הרלוונטיות.
28. לתקן את הערות מחלקת נכסים :
- א. סעיף 6.9 תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך, תשתיות אשר משרתות את המגרשי המגורים בלבד ימוקמו בתוך מגרשים אלו ולא בשטחים הציבוריים.
- ב. סעיף 6.14 2 יש למחוק את המילים "ברמת גמר מעטפת".
- ג. בתנאים להיתר יש להוסיף אישור אגף הנכסים.
- ד. בתנאי לטופס אכלוס יש להוסיף אישור אגף מבני ציבור.
29. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ וועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1326990

פרטי התכנית

מספר תכנית	1326990
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין חדש ברחוב צ'ילה 15
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מספר הקומות ייקבע ל 5 קומות וחצי קומות (קומה שישית בנסיגה משמעותית מהרחוב)
2. זכויות הבניה ומספק יחידות הדיוור יצומצמו בהתאם .
3. החניון יוצע בתת הקרקע בלבד .
4. התכנית תציע מרפסות סוכה לכל הדירות.
5. 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.
6. 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.
7. 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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1227206

פרטי התכנית

מספר תכנית	1227206
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי שימוש מחסנים לדירה ותוספת קומה עבור 3 יח"ד רח המייסדים 1
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

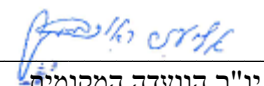
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית ע"פ ס' 62א(א) מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בתנאים הבאים :

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי תוכנית הוגשה ללא אחוז מינימלי של הסכמות בעלי דירות בבניין כחוק והתכנית מציעה שימוש בשטחים משותפים עבור חניה וכי ויש לדחות את התכנית בעקבות כך, מסמכי בעלויות נבדקו בידי הלשכה המשפטית והתוכנית עמדה בתנאי סף, לאור התנגדויות תנאי למתן תוקף יהיה בחינה חוזרת של נושא היכולת להגיש תכנית בהתאם לתקנות בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית.
2. **לדחות** את ההתנגדות כי המבנה טעון חיזוק והעמסת קומה נוספת תיפגע בחוזק ועמידות המבנה הקיים בפני רעידת אדמה. חלק משלב ההיתר הוא הצהרת מהנדס לעניין חוזק ועמידות המבנה, כל תוספת בניה מותנת בחיזוק של הבניין בהתאם לתקן.
3. **לדחות** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת לא מציעה פתרונות מיגון, ממ"ד, לדירות קיימות. ניתן להגיש בקשה לרישוי לבניית ממ"ד באופן עצמאי ללא קשר לתוכנית המופקדת מכוח תקנות הממדים..
4. **לדחות** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת קובעת סטיה ניכרת, דבר שיפגע בבעלי הדירות הקיימות וימנע לבצע הרחבות כולל מרפסות וממ"דים בעתיד. סעיף סטיה ניכרת מתייחס למספר יח"ד בלבד לא מונע הוצאת היתרי בניה ככול וניתן.
5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת פוגעת בשטח המשותף ומסמנת חניה בתחום חצר משותפת. לא ניתן להציע חניה בשטח משותף ללא הסכמה של הדיירים, בנוסף תוספת שטח חניה עם כניסה נפרדת פוגעת בהלכתיות ושטחים ירוקים מלווי רחוב שהינם מאפייני שכונה מרכזיים. יש לפתור תוספת חניה ליח"ד החדשות בתחום חניון קיים בלבד בתיאום מחלקת תושבי"ה.
6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת תייצר עומס על תשתיות קיימות שכבר היום במצב רעוע. התוכנית כמעט מכפילה יח"ד במבנה קיים יש להתייחס לכך ולהציעה שיפור ותיקון תשתיות קיימות והתאמתם לעומסים הנדרשים.
7. **לדחות** את ההתנגדות לשינוי במעלית קיימת. התוכנית מסמנת בנספח בינוי המשך של מעלית קיימת למקומה החדשה.
8. **לדחות את ההתנגדות לעניין** כי תוספת חניה לגובה ע"י מכפילים תחסום אור ואוויר ותהווה פגיע בפרטיות. שימוש במכפילים או במתקנים טכניים אחרים הוא פתרון ראוי שנותן מענה לצמצום שטח החנייה ופגיעה בחצרות, במיוחד באזורים היסטוריים ולכן הוא מקובל, ההפרעה היא לא משמעותית בהיקפים כל כך קטנים של מקומות חנייה.
9. **לדחות** את ההתנגדות בדבר פגיעה באיכות חיים במהלך הבניה. העיר הינו מקום מתחדש גדל ומשתנה. כך תהליך שבניה הינו חלק ממהות החיים העירוני. חלק מהיתר בניה הגשת תוכנית גידור ובטיחות באתר ועבודה בהתאם לתקנון למניעת מפגעים במטרה לצמצם את הפגיעה ככול הניתן.

10. לקבל חלקית את ההתנגדות כי תוספת יח"ד עלולה להוביל לירידה בערך הנכס ובאטרקטיביות שלו. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית ומתאימה למדינות והיא אפשרות לחיזוק ושיפר התשתיות בבנין, כול עוד המתנגדים סבורים כי יש ירידת ערך הם יכולים לפעול בהתאם לסעיף 1987 לחוק התכנון והבנייה.

11. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1360544

פרטי התכנית

מספר תכנית	1360544
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הכשרת סככה ובריכה בגג ללא תוספת שטח עיקרי רחוב גד 6
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

- יש לתקן את ההחלטה הקודמת לעניין המרווח של הפרגולה מקונטור הבניין מ 2 מטר 1.2 מטר בהתאם להחלטה בוועדת השימור שהתקבלה בהסכמה עם הדרג המקצועי.
- יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1322304

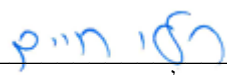
פרטי התכנית

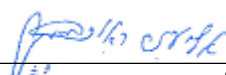
1322304	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
הרחבות, דרך החורש 92-94	מהות הבקשה
2025/1	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. סעיף 5 בהחלטה מתאריך 25.9.24 מבוטל – "בתכנית המדידה מסומנים 5 עצים בתחום המגרש. 4 עצים מסומנים לשימור בתכנית. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית." במקומו יבוא: "כל העצים בתחום התכנית יסומנו לשימור. אין צורך בקבלת חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית."
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.9.24 ובתאריך 11.12.24 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1290535

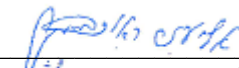
פרטי התכנית

מספר תכנית	1290535
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד והזזת דרך מאושרת אלטור ירושלים
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

בעקבות קבלת מספר מכתבים מבעלי קרקע בתחום התכנית המתנגדים לתכנית, התכנית תרד מסר
היום לצורך בחינה נוספת


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1312628

פרטי התכנית

מספר תכנית	1312628
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שער העיר ירושלים - חלוקת שטחי בניה
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הכוללת מתחם שלם בכניסה לעיר ומשפרת את התכנון


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1235332

פרטי התכנית

מספר תכנית	1235332
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תחנת דלק, כביש 60, גילה
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. בהתאם לחוות דעת איכות הסביבה, התכנית מבקשת לבנות תחנת דלק בתחום אתר טבע עירוני "נחל גילה", בשטח טבעי שאינו מופר, במפלס מונמך ביחס לכביש 60. הקמת התחנה תגרום להפרה של השטח הטבעי, תגדיל את השפעות השוליים של הכביש ביחס לאתר הטבע ותעלה את הסיכון לזרימת תשטיפים מזוהמים לשטח הטבעי וזיהום קרקע.
2. עפ"י המיקום המוצע של תחנת התדלוק אין עמידה במרחקים מזעריים הנדרשים בתמ"א 18, ביחס למיקום התחנה בגלל הקירבה למחלף.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

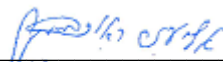
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1235712

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1235712
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מרכז כנסים במתחם הרכס ירושלים
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

התכנית יורדת מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה
--


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1317866

פרטי התכנית

מספר תכנית	1317866
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרצל 80
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **סמכות מקומית** – התכנית תציג את הסעיפים מכוחם מקודמת התכנית ותוכיח כי עומדת בסעיף 62 (א) א של סמכות המקומית .

2. **מטרת התכנית ומדיניות** – התכנית ממוקמת על ציר רק"ל, במקום אושרה תכנית מס' 766501 אשר אפשרה 10 קומות כמותר במגרשים קטנים על ציר רק"ל , בנוסף אושרו 2 קומות טכניות.

התכנית הנ"ל מבקשת להוסיף כמה אחת חדשה תוך הפיכת קומה טכנית מעל מסחר למגורים ובכך לקבל בניין בן 11 קומות.

אומנם לעניין מס' הקומות התכנית חורגת ממדיניות רק"ל , יחד עם זאת התכנית אינה משנה את נפח הקומה הטכנית המאושרת בתכנית 766501 והן בהיתר הקיים אלא רק את היעוד ואינה משנה שטחי בניה מאושרים או מס' יח"ד. לאור האמור אין מניעה לאשר את תוספת הקומה.

3. **הערות גרפיות**

4. יש למספר את הקומות החל מקומת המסחר ולהראות כי הבניין הינו בן 11 קומות.

5. יש לתקן את הקו הכחול של התכנית במצב המאושר ללא רצועת הדרך ממערב, להסיר את החלקה 187. שטח התכנית יהיה לאחר ההורדה של רצועת הדרך, יש לתקן את שטח התכנית בכל המסמכים וסעיפים בהתאם.

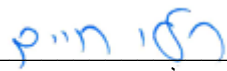
6. יש לתקן את מטרת התכנית והוראותיה משינוי יעוד לתוספת קומה חדשה.

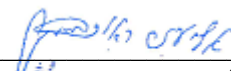
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1133453

פרטי התכנית

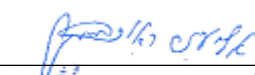
מספר תכנית	1133453
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בנייה על בנין קיים והקמת בנין חדש בשכונת א-טור
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את התנגדויות על פי הפירוט הבא:

- לקבל** את ההתנגדות לעניין היקפי הבינוי המוצעים והתאמה לתכנית האב ולעקרונות שלה שקבעו כי באזור זה תותר בנייה של עד 110 אחוז מרבי בלבד- יש לצמצם את זכויות הבניה ל 110 אחוז בלבד מעל לקרקע.
- לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין הפרעה לחלקה שמצפון שהיא בבעלות הכס הקדוש ולקבוע כי צמצום זכויות הבניה בתכנית מ 160 אחוז ל 110 אחוז יעשה באמצעות ביטול תוספת הקומות מעל הבניין לשימור ולהתיר את הבניין בחזית בלבד- שינוי זה יענה לרוב המכריע של התנגדויות לעניין פגיעה בחלקה מצפון.
- לקבל** את ההתנגדות לעניין חשש לפגיעה במבנים של החלקה מצפון בגלל הבניה והחפירה המוצעת בתכנית – יש לצמצם את חפירת החניון המוצע מתחת לבניין לשימור ולהציע את החפירה רק באגף הקדמי הריק- יש לציין כי גם גם הוחלט במסגרת ההחלטה להפקדה של הוועדה המחוזית מתאריך :
התכנית מציעה חניה תת קרקעית מתחת למבנה היסטורי אשר מיועד לשימור. החניה תת קרקעית מתחת למבנה הקיים תבוטל, כן תוצע חניה תת קרקעית מתחת למבנה החדש. פתרון החניה יתואם עם אגף תושי"ה.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין הבקשה לדחיית התכנית – בהמשך לסעיפים הקודמים בהמלצה וצמצום התכנית מביא לכך שהתכנית תציע בנייה של 4 קומות על חזית הרחוב בהתאמה למדיניות ובמרחק משמעותי מחלקת המתנגדים, בדומה לבניינים אחרים ברחוב.
- לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1038231

פרטי התכנית

מספר תכנית	1038231
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש במסגרת תמ"א 38/2 ברח' בית הערבה 15, ירושלים
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בדבר הטענות השונות בנושא היקפי הבינוי, גובה הבינוי ומס' יח"ד: בהתאם להמלצת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה:** המגרש מסומן להתחדשות עירונית בתכנית האב אבל נראה שאין הגיון תכנוני להציע תכנון בהיקף כפי שמוצע בסביבה של מגורים שלא תעלה מעל 6 קומות. מדובר בחלקה צרה וקטנה יחסית לבינוי המוצע. כמו כן, מדובר במכפיל גבוה בהתאם למצב הנכנס מול המצב היוצא. נדרש לבחון את הנושא השמאי ולצמצם בהתאם את גובה הבינוי, מס' הקומות ואחוזי הבנייה.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא מרחב המרפסות המוצעות מהמבנה המצרני:** יש להציע את המרפסות במרחק של 3 מ' כלפי החזית הדרומית והצפונית.
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא יצירת עומס על התשתיות הקיימות:** תוספת יח"ד המוצעות לא צפויה להעמיס על התשתיות הקיימות באזור. אך בכל אופן, הנושא הנ"ל ייבחן בשלב היתר הבנייה ובהתאם לצורך יינתנו פתרונות.
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בעניין פגיעה באיכות החיים ובערך הדירה וכן חסימת אור ויצירת צל והיזק ראה:** ביחס להיקפי הבינוי ראה מענה לעיל. יחד עם זאת ככל שימצא לנכון, ניתן לנסות ולפעול למיצוי טענות המתנגדים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא הטענה בנושא העצים:** בשלב הרישוי יש לעשות מאמץ ולשמר את העצים הקיימים בתחום התכנית. יש להציע נטיעות עצים חדשים בתחום המגרש בתיאום שפי"ע ולא רק כלפי החזית האחורית כפי שמצוין בהוראות התכנית.
6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה בדבר עריכת סקר סביבה:** הנושא הסביבתי ייבחן בשלב הרישוי בתיאום מול מח' איכות הסביבה.
7. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה בנושא חריגה מתכניות מאושרות בחלקה:** מאחר ומדובר על הליך תכנון של אישור תכנית חדשה בתחום התכנית, ניתן לחרוג מהוראות התכנית המאושרת החלה במגרש.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע ליצירת עומס תחבורתי:** התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ואושרה ע"י יועץ התנועה של לשכת התכנון המחוזית וכי בהתאם במסגרת התכנית מוצע פתרון חנייה בתחום המגרש וכן הרחבת הרחוב ע"י זיקת הנאה. יחד עם זאת, נושא התנועה והחנייה ייבחן בשלב הרישוי ובהתאם לצורך יינתנו פתרונות.
9. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענות בעיין ביצוע הבנייה מבחינה הנדסית וסיכון מבנים שכנים:** הנושא ההנדסי ייבחן בשלב הרישוי תוך קבלת האישורים הנדסיים המתאימים.
10. **ביחס לטענות בנושא פרסום התכנית, נדרש לבחון נושא זה מול לשכת התכנון המחוזית.**
11. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית למתן תוקף.**

חצי ח"ג

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה נאמן

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/01/2025 - ח טבת תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1364744

פרטי התכנית

מספר תכנית	1364744
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד ל-2 והגבהת מדלפות גג רעפים ברחוב יפו 77, ירושלים
מספר ועדה	2025/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים:

1. יודגש כי קודמה תכנית בשנה שעברה 2023 (נגנזה בסוף לבקשת היזם), אשר הציעה חריגה נוספת בתוספת הבניה מעבר לחריגה שאושרה במסגרת של התמ"א 38 שאושרה בשנת 2020 (על מנת לממש את התמ"א) ביחס לתכנית השבונתית.
המלצת מהנדס העיר הייתה לדחות אותה אך **המלצת הוועדה המקומית הייתה כדלקמן:**
"התכנית תתוקן ותציע הרחבות דיור בלבד ולא תוספת יחידת דיור וזאת לא הגבהה של גג הרעפים ביחס לגובה שאושר בבקשה להיתר בניה על פי התמ"א- כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם."

על כן, יש לבטל את תוספת יח"ד המוצעת בתכנית דנן, את הגבהת הגג, ולצמצם את התכנית כך שתהיה תואמת להחלטת הוועדה המקומית שכבר דנה בתכנית בכלל ובנושא של מספר יח"ד וגובה הגג בפרט.

2. יש לתקן את הגבול המזרחי של החלקה ובהתאם את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g1 לנק' g5 מתצ"ר 484/2019.

3. יש לתקן את הגבול הצפוני, מערבי ודרומי של החלקה ובהתאם את הקו הכחול בהתאם לגבולות החלקה מתצ"ר 252/1947.

4. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך עדכני לאחר התיקונים אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

5. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת למח' מידע תכנוני.

6. התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות .

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

8. 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.
9. 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.

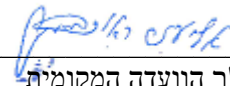
הערה:

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.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית