

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 1 : 1027614**

**פרטי התכנית**

|            |                                                |
|------------|------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1027614</b>                                 |
| סוג דיון   | התנגדויות                                      |
| מהות הבקשה | הרחבות דיור ברח אדמונד פלג 5,7,9, ירושלים      |
| מספר ועדה  | 2024/2                                         |
| סמכות      | ועדה מקומית                                    |
| קוד החלטה  | לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף |

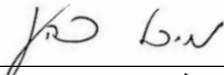
**החלטת הועדה**

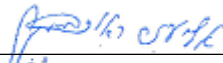
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולפרסם את התכנית על פי 106ב על פי הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא הגדלת התוספות המוצעות יש להציג תכנית מתוקנת בתיאום עם מחלקת התכנון בהתאם להתנגדויות ובהתאם לתכנון שהוצע בדיון למעט התוספת המוצעת שמהווה הפרעה לחלון המצוי בפיר בחלק הצפוני של הבניין שהוועדה סבורה כי לא ניתן להציע הרחבה נוספת לכיוון זה.
2. לקבל את ההתנגדות לעניין החובה להציע מרפסת גג במצב שבונים חלק מהתוספות ולא את כל העמודה- יש לקבוע זאת כאופציה לא מחייבת. יש לבטל את סעיף 2.ד.4.1.2
3. לקבל את ההתנגדות בנושא שלביות הביצוע - המרפסות יבנו ביחד עם התוספות המוצעות של כל דירה באותה חזית.
4. לקבל את ההתנגדות בנושא תוספת סעיף לשלביות הביצוע לתוספת מרתף - התוספת המבוקשת בקומת המרתף תבוצע בנפרד מהתוספת של העמודות.
5. לקבל את ההתנגדות לעניין תיקון חישוב השטחים, ככול ויש טעות בחישוב שטחי הבניה הם יתוקנו בתיאום מחלקת התכנון.
6. לדחות את ההתנגדות בנושא קושי והפרעה בתהליך הבניה - התכנית מציעה הרחבות דיור וממ"דים אשר נועדו להיטיב עם הדיירים ולשפר את איכות חייהם. אין אפשרות להימנע מהפרעה במהלך הבניה.
7. לדחות את ההתנגדות בנושא אי יציבות הבניין - הרחבת הדירות תבוצע באישור מהנדס ומחייבת הוראות חיזוק הבניין בשלב היתר הבניה.
8. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להחלטה בתיאום עם מחלקת התכנון ולפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לחוק התכנון ובניה.

9. הפרסום ייעשה לתקופה של 30 יום באמצעות משלוח הודעות אישיות לדיירים בבנינים בתחום התכנית.

10. ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תדון בהם, ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית המתוקנת תקבל תוקף.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 2 : 788687**

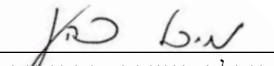
**פרטי התכנית**

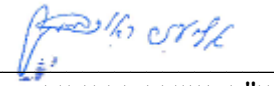
|            |                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>788687</b>                                               |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                            |
| מהות הבקשה | <b>הרחבת דירות בבנין קיים, רח' ברנד 26 הר נוף, ירושלים.</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                               |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                          |
| קוד החלטה  | <b>לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף</b>       |

**החלטת הוועדה**

מאחר שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית כמפורט:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית הוגשה ללא פנייה אלינו כך שלא ניתנה אפשרות לבחון השפעות התוכנית ולהגיש מתואם וכי התוכנית פוגעת בדירה ומחשיכה חדרים פנימיים. התוכנית מרחיבה שתי דירות במפלס +6 בכ- 50 מ"ר כ"א לכיוון מערב בנוסף מכשירה סגירת מרפסת ומרחיבה את המרפסות הזיזיות הפנימיות (בנישה בין קירות) עד קו חזית מזרחית באופן שמצל על חדרי מגורים של דירות 11 – 12 במפלס מתחת (מפלס +3) שהפתחים שלהם בנסיגה פנימה של כ-4 מ' מהחזית זו, חזית שמוצלת רוב היום. - יש לבטל הרחבת המרפסות בכיוון זה במפלס +6.
2. **יש לתקן את הסעיף בתקנון לעניין הריסות שיהיה תנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר בניה.**
3. **לדחות** את ההתנגדות כי התוכנית מחלקת זכויות בניה באופן לא שוויוני ומקנה זכויות בניה לדיירים ספציפיים ע"ח יתר הדיירים. התוכנית מטפלת ב4 יח"ד עליונות במבנה להם יש מקום להתרחב לפי הבינוי הקיים. ההרחבות מקובלות תכנונית והתכנית, הרחבות דיור אינן בהכרח שוויוניות והם תולדה של אפשרויות התכנון בחלקה.
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות** ולתת תוקף לתכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 3 : 1206010**

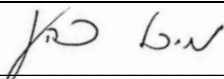
**פרטי התכנית**

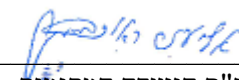
|            |                                                |
|------------|------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1206010</b>                                 |
| סוג דיון   | התנגדויות                                      |
| מהות הבקשה | תוספות בניה לבנין קיים רח עזרת תורה 30 ירושלים |
| מספר ועדה  | 2024/2                                         |
| סמכות      | ועדה מקומית                                    |
| קוד החלטה  | לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף |

**החלטת הוועדה**

**מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:**

- לקבל חלק מההתנגדויות לעניין הריסת שטחים בתת חלקות 28,29.** התכנית מציעה הריסת שטחי שירות מאושרים בהיתר בניה המשמשים בפועל כשטחים עיקריים בקומת הקרקע לדירות 1,2 – אין מניעה לאפשר שימוש בשטחים אלה כשטחים עיקריים מבחינה תכנונית, יש לסמן שטחים אלו להכשרה לשימוש עיקרי של דירות אלו. יש לסמן בנספח הבינוי ולהוסיף שטחי בניה בהתאם, בטבלה 5 וזאת בכפוף להצגת מסמכי בעלות המראים כי מדובר על שטחים הצמודים למתנגדים או לחילופין ככול ומדובר על שטחים משותפים – יש להציג הסכמות בהתאם לתקנות
- לקבל את ההתנגדות בנושא הרחבות בניה לא סימטריות,** התכנית מציעה הרחבות דיור בעמודה הדרום מערבית של הבניין ומציעה את העמודה המקבילה בחלק הדרום מזרחי כתוכנית צל - יש להציע הרחבות גם בעמודה הדרום מזרחית ולא כתכנית צל באותו קונטור של האגף השני. כמו כן, יש לבחון גם את הרחבת המטבח בצד המזרחי של הבניין בדומה למוצע בעמודה בצד המערבי, בתיאום עם מחלקת תכנון העיר. יש לקבל הסכמות של כל העמודה לתוספת המוצעת בעמודה זו
- לקבל את ההתנגדות בעניין הבקשה להוסיף חפירה מתחת לבניין עבור ייצירת מפלס הרחבה נוסף לדירה - הוצגה בדיון הנמכה של החצר באופן שתאפשר אוורור של השטח כך שניתן יהיה להשתמש בשטח זה כשטח הרחבה,** יש לבחון אפשרות להרחבה גם מתחת לדירה חמש בצורה דומה תוך מתן אפשרות לאוורור על פי התקנות.
- לאחר קביעת כל התוספות בתכנית בהתאם להמלצה לעיל יש לבחון את היקף השטחים המבוקש ואת ההתאמה לתכנית בסמכות הוועדה המקומית.**
- יש להציג תכנית מתוקנת והסכמה של לפחות 60% מבעלי הקרקע בתאום מחלקת תכנון העיר.**
- ככל והחלופה התכנונית החדשה כוללת תכנון בשטחים מוצמדים יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי שטחים אלו.**
- לאור השינויים המוצעים בתכנון, התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה.**
- הפרסום יעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים.**
- ככול ויתקבלו התנגדויות לפרסום, הוועדה תשוב ותדון בהם בוועדה.** ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 4 : 1217082**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1217082</b>                                                        |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                                      |
| מהות הבקשה | <b>תוספת יח"ד ושטחי בניה ושינוי בינוי מאושר, מסילת ישרים, ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                                         |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                                    |
| קוד החלטה  | לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף                        |

**החלטת הועדה**

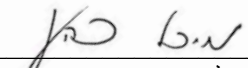
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות, ולתת תוקף לתכנית, כדלקמן:

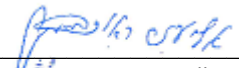
- לקבל חלקית את ההתנגדות כי אין לשנות את גג הבניין שמאחורי הנכס שלנו למצב שטוח, יש להשאירו עם קירות בגובה נוכחי, הקיים, עם גג רעפים משופע כפי שמוצג בהרמוניקה של 2020, אין ליצור גשר או חיבור בין גג המבנה לשימור שמאחורינו לבין השביל בבניין הראשי ממזרח-התכנית מציעה את ביטול גג הרעפים של המבנה הדרומי החד קומתי לגג שטוח, עם זאת לאור העובדה כי מדובר על האזור המאופיין בגגות רעפים, וכי גג שטוח בגבול המגרש יכול לייצר פעילות על הגג אשר עלולה להטריד את הדיירים במבנים המצויים, אין הצדקה לביטול גג הרעפים ויש להשיבו בהתאם להיתר הבניה שאושר, בהתאמה יש לבטל את הגשרון המחבר בין המבנים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.**
- לדחות את ההתנגדות כי יש להסיר הכנות שכבר בוצעו על המבנה הקטן לשימור שמאחורינו ע"מ להוסיף קומות נוספות, לרבות: הגשר הקצר המחבר את הגג לשביל ההליכה בבניין הראשי, יש להסיר צנרת המותקנת לצורכי שירותים על הגג שנוצר, להסיר חיזוקי פלדה ליציקות בטון עתידיות להמשך הבנייה על הגג- התכנית אינה מציגה נושאים אלו- צנרת, חיזוקי פלדה וכדומה, ובכל מקרה בהתאם לסעיף הקודם יש לבטל את הגשר גישה לגג השטח ולהשיב את גג הרעפים שאושר בהיתר הבניה. ככל ותעשה בניה שלא בהתאם להיתר בניה- יש לפנות למחלקה לפיקוח על הבניה.**
- לדחות את ההתנגדויות לעניין ההחלטה להפקיד את התכנית ולאשר ליזם את חריגות הבניה תוך זלזול במוסדות התכנון ושלטון החוק- הוועדה ערכה שני דיונים בעניינה של התכנית, שני הדיונים היו ארוכים ומנומקים, בהם שקלה הועדה את שיקוליה ביחס להמלצת מהנדס העיר ולהמלצה לדחות את התכנית, לנוכח עבירות הבניה שנערכו וביחס לעובדה כי הבינוי המוצע וקיים בפועל שומר על נפח הבניה וגובה הבינוי שאושר בהיתר הבניה ובהתחשב כי מדובר על תוספת זניחה של 4 יח"ד בלבד, קטנות, במרכז העיר. כמו כן קבעה הועדה כי לאור ההתנהלות יקבעו כל יח"ד בבניין להשכרה למשך 5 שנים, ובכך מאפשרת תרומה חשובה ומשמעותית לצורכי העיר בכלל ומרכז העיר בפרט, על כן מדובר על החלטה מנומקת ומאוזנת.**

4. לדחות את ההתנגדות לעניין אי קבלת הודעות אישיות למגרשים סמוכים ולבעלי העניין בשטח התכנית- עפ"י הוכחות הפרסום הקיימות בתיק נשלחו הודעות אישיות.
- לדחות את ההתנגדות כי מדובר על זכויות מפליגות, שטח חלקה 300 מ"ר ובינוי בהיקף של 1,295 מ"ר הינו 400% וכי הבניה חורגת על גבול חלקה שלנו בגובה המבוקש יוצרת צפיפות בין הבתים תמנע מאיתנו אור, תיצור הצללה על חדרי המגורים, תפגע בפרטיות תגרום למטרד רעש, וירידת ערך הנכסים, מצוקת חניה קשה תפגע באיכות החיים שלנו – תוספת הקומה המוצעת הינה בנפח הבניה המאושר בהיתר הבניה מכוח תמ"א 38/1, ועל כן הבינוי המוצע בתכנית לא מייצר שינוי בנפח וגובה הבינוי ביחס למבנים הסמוכים- היקפי הבינוי הנ"ל נבחנו בהליך ההיתר ונמצאו מתאימים לסביבתם. יצוין כי ביחס להיתר הבניה המאושר מדובר על תוספת של 77.37 מ"ר בלבד מעל פני הקרקע ותוספת של 180.56 מ"ר בתת הקרקע (לקומת המחסנים המוצעת – לה אין הבעה מעל פני הקרקע).
5. לדחות את ההתנגדות כי לכל חללי המסחר העשויים להיבנות בקומת הקרקע (או בקומות אחרות) יש למנוע גישה לחצר. יש להגיע לנכסים מסחריים דרך רחוב מסילת ישרים ולא דרך החצר על מנת לצמצם את התנועה והרעש- התכנית לא מציעה שינוי ביחס להיתר הבניה מבחינת פתחים וגישה לשטחי המסחר, הגישה למסחר הינה מרחוב מסילת ישרים.
6. לדחות את ההתנגדות כי חצאי הקירות לאורך השבילים החיצוניים בצד המערבי של הבניין הראשי צריכים להיות מוצקים מבטון ולא מעקה פלדה, על מנת להפחית את הרעש ולהבטיח מעט פרטיות לנכס השכן – ההתנגדות לא ברורה, באם מדובר על מעקה המרפסות, עדיפה מעקה מפלדה/ ברזל על פני בטון וזאת על מנת להקל על מסת הבניה, ובכל מקרה התכנית אינה עוסקת בחומרי בניה, ואינה משנה את מעטפת הבינוי ביחס למאושר בהיתר ולבנוי בפועל.
7. לדחות את ההתנגדות שהוצגה בדיון לעניין שהבניין האחורי בן הקומה אחת מוצע בנפח ובגובה שונה מהיתר הבניה שיצא במקום- לחר בדיקה נוספת של היתר הבניה עלה כי לא מוצע שינוי בבניין זה לעניין הגובה או שטח התוספת, הנושא היחידי ששונה בתכנית היה עניין ביטול גג הרעפים ויצירת הגשר שבהסכמת היזם בדיון ובהתאם להמלצת מהנדס העיר ישונה בחזרה על פי התכנית המאושרת והגשר יבוטל.
8. לדחות את ההתנגדויות בעניין תוספת מרפסות בקרבה גדולה ובלתי סבירה לכיוון חלקת המתנגדים
9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

הערה נוספת :

סה"כ זכויות הבניה לשימוש מגורים בטבלה 5 אינו נכון- יש לתקן. כמו כן יש לוודא התאמה לנספח חישוב השטחים.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

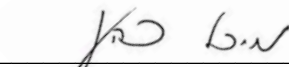
**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 5 : 1207158**

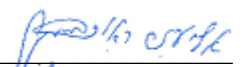
**פרטי התכנית**

|            |                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1207158</b>                                               |
| סוג דיון   | התנגדויות                                                    |
| מהות הבקשה | קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים, הריסות והשלמת קומה, ירושלים |
| מספר ועדה  | 2024/2                                                       |
| סמכות      | ועדה מקומית                                                  |
| קוד החלטה  | להוריד את התכנית מסדר היום                                   |

**החלטת הועדה**

לאחר שמיעת כל המתנגדים הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה  
יש לציין כי מר נתן קרמר הודיע כי הוא לא מתכוון להגיע לדיון בגלל פגמים לדעתו במשלוח ההודעות  
היועצת המשפטית השיבה לו שאין לדעתה פגמים ובכל זאת הוא בחר שלא להופיע לדיון

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 6 : 993139

פרטי התכנית

|            |                                                    |
|------------|----------------------------------------------------|
| מספר תכנית | 993139                                             |
| סוג דיון   | התנגדויות                                          |
| מהות הבקשה | דיוור להשכרה במרכז אורנים, רח' ש"י עגנון בירושלים. |
| מספר ועדה  | 2024/2                                             |
| סמכות      | ועדה מחוזית                                        |
| קוד החלטה  | להוריד את התכנית מסדר היום                         |

החלטת הוועדה

להוריד את התכנית מסדר היום

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 7 : 1231174**

**פרטי התכנית**

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1231174</b>                                           | <b>מספר תכנית</b> |
| <b>התנגדויות</b>                                         | <b>סוג דיון</b>   |
| <b>תוספת בניה לפרויקט ברח' אברהם תלמודי 19, ירושלים.</b> | <b>מהות הבקשה</b> |
| <b>2024/2</b>                                            | <b>מספר ועדה</b>  |
| <b>ועדה מחוזית</b>                                       | <b>סמכות</b>      |
| <b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b> | <b>קוד החלטה</b>  |

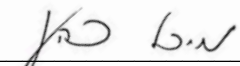
**החלטת הוועדה**

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

1. לקבל את ההתנגדות לעניין בניה מסיבית ובנייה שאינה מקובלת בקווי בניין אפס לכיוון חלקות מגורים סמוכות- התכנית מציעה בינוי מסיבי שאינו תואם למדיניות של השכונה לעניין גובה וקווי בניין, יש לתקן את המסמכים בהתאם לעקרונות הבאים:
  - א. יש לצמצם את קווי הבניין של האגפים החדשים המוצעים לכיוון חלקות המגורים הסמוכים מצפון מדרום וממערב ( חלקות 129, 166, 156, 157 ) לקווי בניין של שלושה מטרים כפי שמקובל בבנייה חדשה לכיוון חלקות מגורים קיימות.
  - ב. התכנית מציעה בינוי שאינו שומר על מרחקים סבירים מבניין לשימור קיים ואף מציעה בינוי צמוד בקווי בניין אפס בקומות מרובות של הבניין וזאת תוך כדי הריסה של אלמנטים ומרפסות לשימור בבניין הקיים- יש לצמצם את האגפים החדשים כך שיישמרו מרחק של 4 מטרים לפחות בין הבניין הקיים המיועד לשימור ובין האגפים החדשים, יש לסמן את כל החזית האחורית של הבניין כולל המרפסות לשימור בתיאום עם מחלקת התכנון.
  - ג. התכנית מציעה 6 קומות וגג רעפים כאשר המדיניות בשכונה היא 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה- יש לצמצם את מספר הקומות המוצע באופן שיוצגו 5 קומות בלבד בכל חתך בהתאם למדיניות.
  - ד. התכנית מציעה פגיעה בחזית של בניין קיים לשימור תוך פגיעה בחזית לשימור וזאת עבור כניסה לחניה , יש לבטל את הפגיעה בחזית ולקובע כפי שמקובל בתכניות דומות בבניינים לשימור באזור זה כי יינתן פטור לחניה בתכנית הממוקמת במע"ר החרדי בקרבה לשני קווי רכבת קלה.

ה. אומנם התכנית המאושרת משנת 2014 קבעה גם היא קווי בניין בעייתיים ופגיעה בבניין לשימור לצורך כניסה לחניה, אך מדובר בתכנית ישנה שקבעה היקפי בינוי מצומצמים משמעותית מהתכנית המופקדת, בתכנית המופקדת יש הגדלה משמעותית של מספר הקומות ואחוזי הבנייה ואין כל סיבה לחזור על הטעויות הקיימות בתכנית ויש לשפר נושאים אלה במסגרת התכנית החדשה.

2. יש לציין כי הוועדה המקומית לא דנה בתכנית ולא התקבלה המלצת מהנדס העיר לתכנית וזאת מכיוון שנערך תיאום עם מגישת התכנית לשפר את התכנית שהוגשה ואף התקבלו הסכמות לתיקון התכנית לחלופה שונה שהוגשה על ידי המתכננת לתכנית שמשמרת בצורה מיטבית את הבניין לשימור ולא מציעה קווי בניין בעייתיים לכיוון מגרשי מגורים שכנים- החלופה התבססה על יצירת בניין חדש אחד ולא שני בניינים נפרדים במקביל לבניין לשימור ולא כפי שמוצע.
3. כדי לשפר את התכנון המוצע יש לשקול לשנות את התכנון המוצע בהתאם לאמור בסעיף 2 כפי שהוצע על ידי המתכננת ולפרסם את התכנית המתוקנת על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה.
4. לדחות את ההתנגדות לעניין ירידת ערך, החשכה וחנק ככול והתכנית תתוקן בהתאם להמלצה לעיל נושאים אלה יקבלו מענה הן בתיקון המסמכים הקיימים בהתאם לסעיף 1 והן בהתאם להצעה המתוקנת על פי סעיף 3, התכנית בהתאם להחלטה תהיה תואמת למדיניות וניתן יהיה לאשרה בהתאם וככול והמתנגדים יסברו כי התכנית פוגעת בהם, הם יהיו רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
5. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון המסמכים.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 8 : 1095124**

**פרטי התכנית**

|            |                                                   |
|------------|---------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1095124</b>                                    |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                  |
| מהות הבקשה | <b>תחמ"ש ירושלים דרום</b>                         |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                     |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                |
| קוד החלטה  | להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית |

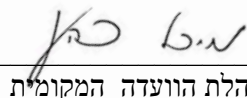
**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

- לקבל את ההתנגדות בעניין שמבקשים לשנות את התכנית באופן שתכלול איחוד וחלוקה ללא הסכמה ותשלומי איזון. שעל פי הערכת השמאי מסתכמים ב 393950 שקלים או לחילופין להוציא את חלק מחלקה 5 מתחום האיחוד וחלוקה ולסמן את השטח להפקעה בלבד, מדובר על שטח קטן ביחס לחלקה כולה ולא יצטרכו לשלם פיצויי הפקעה לבעלים ואז התכנית תכלול שטחים ציבורים בלבד ותוכל לכלול איחוד וחלוקה בהסכמה בלבד. מטרת התכנית היא חילופי קרקע בין שטחים בבעלות ציבורית ומטרתה הקמת תחמש עבור הצרכים של החשמל בדרום העיר ולכן יש לקדם אותה באופן של יגרום לעיכובים אפשריים בביצוע התכנית.  
התכנית מציעה יצירת צומת חדשה מלאה על כביש ברעם במטרה לייצר צומת שתאפשר תנועה לכל הכיוונים וגם תאפשר בעתיד את המשך רחוב פייר קניג הנמצא בביצוע דרומה עד רחוב ברעם ובהמשך ימשיך דרומה לכל אזור גבעת המטוס כחלק ממערך הדרכים הראשי באזור.  
לצורך כך נקבע רחוב הרחוב המוצע בתכנית החוזר כ 84 מטרים לחלקה 5 שהיא בשטח של כ 65 דונם והשטח משמש בפועל כחניון אוטובוסים.  
על שטח זה מנסים לקדם שנים רבות תכנית שתאפשר בניה משמעותית בחלקה ותנצל את הקרקע לשימושים מעורבים ולא לחניון אוטובוסים.  
היות והכביש המוצע בתכנית אינו נותן מענה רק לתחמש והוא חלק מכביש ראשי ומשמעותי כחלק מהכבישים באזור, וגם בתכנית שתוגש על ידי בעלי הקרקע ייכלל הכביש, אין הצדקה להכניס את חלק מחלקה 5 לתחום האיחוד וחלוקה ויש לתקן את המסמכים באופן שתחום האיחוד וחלוקה יצומצם ולא יכלול את החלקה, ושטח החלקה הכלול בתכנית יסומן כדרך והשטח יסומן להפקעה.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין שמנהל הדיור המשלתי לא היה בונה את תחנת הכיבוי אש במיקום זה אם היה יודע על תכנון תחמש בצמוד אליו- התחמ"ש סומן כבר בתכנית מפורטת 5834 הכוללת של גבעת המטוס וגם בתכנית 5834/ג לאחר פיצול התכנית הראשית לארבע תכניות נפרדות. כעולה מסיכומי דיון שנערכו בנושא לאורך השנים, התכנון אף תואם אל מול רשות הכבאות עוד בטרם בניית תחנת הכיבוי. כך, לדוגמה בשנת 2015 התקיימה ישיבה בלשכת מהנדס העיר ירושלים בהשתתפות רמ"ד כבאות ובה נקבע כי יש לתאם בין תכנית רשות הכבאות לחברת החשמל לעניין הקמת תחנת המשנה וכי יש לשמר את המקום לתחמ"ש. בכל מקרה, אין

כל בסיס לטענה שניתן להסתמך על מצב תכנוני קיים כך שלמעשה מוקפאת כל אפשרות לשנות ממנו.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אומנם מציעה דרך חליפית ממערב לתחמש אבל היא תגרום להארכת זמן התגובה של הכבאים במקרה חרום והארכת הכביש מייצרת לדעתנו הארכה של 30 שניות בזמן התגובה כאשר על פי הנהלים הכבאים אמורים לצאת מהתחנה במקרה של קריאה תוך דקה - התכנית משפרת את זמן התגובה ע"י הוספת יציאה מזרחה ופניות לכל הכיוונים בצומת פייר קניג. ואינה מבטלת את היציאות החירום הקיימות ובכך אינה פוגעת בזמן התגובה אלא משפרת אותו. מבחינת הגישה אל התחנה, התכנית מסיטה את צומת הכניסה לתחנה ב 60 מ' מזרחה ומאריכה את הגישה לתחנה בכ-120 מ'. לא מדובר בחירום אלא בגישה אל התחנה.
- על פי התכנית המאושרת והיתר הבנייה של תחנת הכיבוי קיימת אפשרות ליציאה ישירה לרחוב ברעם במקרה חרום.
4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שפסיקת בתי המשפט קבעו מספר רב של פעמים כי באישור תכנית יש לבחון את האיזון בין כל השיקולים הרלוונטיים לאישור התכנית - כמתואר לעיל, וכפי שעולה בבירור מהמסמך הסביבתי שהוכן על-פי הנחיות מוסד התכנון לצורך מילוי תנאי הסף בתכנית, כמו גם בהתאם לתיאומים שנערכו בעניין, במסגרת התכנון בכלל ותכנון כביש הגישה בפרט נלקחו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים, וכן הצורך במתן פתרון ליציאת חירום עבור כבאיות מתחנת הכיבוי. בהתאם לאמור, בדיון להפקדת התכנית קבעה ועדת המשנה הנקודתית תנאים שיביטו את הסדרת הגישה כאמור הנדרשת גם לחירום ובהם שתנאי לביטול הדרך ותחילת העבודות הוא סלילת כביש הגישה החדש; כי תנאי לאכלוס הוא ביצוע בפועל, לרבות הגישה לתחנת כיבוי האש; שלצורך הפקדת התכנית יש לתאם ולקבל חוות דעת של כבאות והצלה ולהטמיע הנחיותיהם; וכי בשלבי הביצוע יש לקבוע בשלב א' להסדיר את הצומת ודרכי הגישה לתחמ"ש ולתחנת כיבוי אש.
5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמיקומו של התחמש בצמוד לתחנה עלול לגרום למפגע נוסף בגלל החשיפה לקרינה של הכבאים המאיישים את התחנה 24 שעות ביום - התכנית לוותה בבחינה של המשרד להגנת הסביבה שאישר כי התכנית עומדת בתקנות הרלוונטיות בנושא איכות הסביבה, בנוסף תקנון התכנית קובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור קרינה מהמשרד להגנת הסביבה.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שגובה התחמש ( 10 מטר) עלול לגרום להצללה על התחנה מרבית שעות היום ולהרע משמעותית את השהות בתחנה ולהוות נזק לתפקוד הכבאים, נוחיותם ורווחתם במקום - התחמש המוצע הוא בגובה שאינו מצריך בחינה של הצללה, בנוסף יש לציין כי הבניין נמצא ממזרח לתחנת הכיבוי הקיימת גם שהצללה יכולה להיות בשעות הבוקר בלבד ולא כפי שנטען בהתנגדות.
7. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

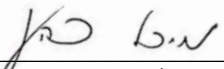
  
יו"ר הוועדה המקומית

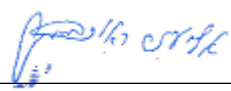
קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 9 : 651869

|             |                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|
| פרטי התכנית |                                                                    |
| מספר תכנית  | 651869                                                             |
| סוג דיון    | התנגדויות                                                          |
| מהות הבקשה  | הרחבות דיור ותוספת קומה חדשה לשם תוספת יח"ד, ברחוב מיכל 9, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/2                                                             |
| סמכות       | ועדה מחוזית                                                        |
| קוד החלטה   | לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף                     |

החלטת הוועדה

|                                                                              |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדות ולתת תוקף לתכנית על פי הפירוט הבא : |                                                                                                      |
| 1.                                                                           | <u>לדחות את ההתנגדות לעניין הקרבה של המרפסות לשכנים מכיוון שהתוספת היא לא משמעותית וניתן לאשרה .</u> |
| 2.                                                                           | לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית                                       |

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 10 : 1094721**

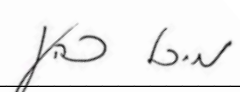
**פרטי התכנית**

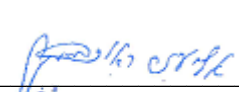
|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| <b>1094721</b>                                           | מספר תכנית |
| <b>התנגדויות</b>                                         | סוג דיון   |
| <b>תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' בית צפאפה- ירושלים</b> | מהות הבקשה |
| <b>2024/2</b>                                            | מספר ועדה  |
| <b>ועדה מחוזית</b>                                       | סמכות      |
| <b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b> | קוד החלטה  |

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית, להלן :  
 נושא הבעלויות נבחן בשלב תנאי הסף בוועדה המחוזית. יש לבחון את ההתנגדות לפני קבלת החלטה  
 סופית בתכנית על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.

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

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 11 : 1182344**

**פרטי התכנית**

|            |                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1182344</b>                                           |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                         |
| מהות הבקשה | <b>תוספת קומות ויח"ד ברחוב שמואל הנביא 15, ירושלים</b>   |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                            |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                       |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b> |

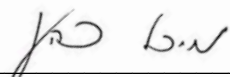
**החלטת הוועדה**

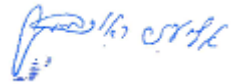
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין אי התאמה בין נספח הבינוי לתקנון – ההתנגדות אינה בהירה לעניין אילו נושאים קיימת אי התאמה. יחד עם זאת יצוין כי נספח הבינוי הינו נספח מנחה והתקנון הינו מחייב, על כן נושאים עקרוניים כגון מס' הקומות, זכויות הבנייה, קווי בניין והוראות כלליות לבינוי יהיו בהתאם לנקבע במסמך המחייב ביותר, בהוראות התכנית.
2. לקבל חלק מההתנגדות לעניין אי התאמה של החניות המוצעות לחניות הקיימות – התכנית מציעה תוספת של 4 מקומות חניה בהתאם לתקן מופחת 3:1 - עבור 12 יח"ד חדשות, תוספת זו תיבחן שוב בהגשת בקשה להיתר בניה ובהתאם לתקן התקף. ככל וקיים פער בין היתרי הבניה לקיים בפועל יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם.
3. לדחות את ההתנגדות בדבר שכנוע לעניין קרבת המגרש לקו הרכבת הקלה אשר בעצם יושב בקו הפנימי לרכבת הקלה – למרות שהמגרש נמצא לא על הדופן של ציר רק"ל אלא בחלק הפנימי, ניתן להחיל את המדיניות על התכנית מהסיבה כי בין המגרש נשוא התכנית לציר רק"ל מפרידה רצועה ביעוד ציבורי.
4. לדחות את ההתנגדות לעניין אי היתכנות ביצוע החניות בפועל תוך שבירת קורות החיזוק – התכנית הינה מסגרת תכנונית ואינה מחליפה את הבדיקות והאישורים הנדרשים בשלב התכנון המפורט להיתר ובשלב הבניה בפועל.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין הצפיפות בעתיד אשר תגרום לסבל ולפקק בזמני העומס בכניסה וביציאה מחנייה – התכנית מציעה תוספת של 4 מקומות חניה אשר מהווים תוספת זניחה ביחס למקומות החניה המאושרים (20 מקומות חניה), כמו כן מדובר על תכנית צמודת מערכת הסעת המונית- ציר רק"ל הקו האדום- קיים ומתפקד וכי הציפוף לאורכו נובע מהיכולת לתמוך בהסעת המונים בתחבורה ציבורית
6. לדחות את ההתנגדות לעניין מס' הקומות אשר אינן משתלבות לא ארכיטקטונית ולא קונסטרוקטיבית לבניין הקיים – התכנית מוגשת מכוח מדיניות רק"ל, אשר מעודדת ציפוף לאורך צירי הרק"ל, ומאפשרת בינוי אינטנסיבי על הציר אשר מכוונת להתחדשות עירונית ועירוב שימושים ולהריסת המבנים הקיימים ובנייתם מחדש. עם זאת, ניתן להחיל מדיניות רק"ל גם מקרים של הרחבות ותוספות למבנה קיים בכפוף ליישום המדיניות בדבר שילוב חזית מסחרית וצרכי ציבור. לאור האמור, ארכיטקטונית הבניין אינו חריג לסביבה המתוכננת. לעניין הקונסטרוקטיביות, כאמור, התכנית מלווה ע"י קונסטרוקטור בכל שלבי התכנון והבניה.
7. לקבל חלק מההתנגדות לעניין בניית מרפסות מחוץ לקו הבניין ואי תיאום עם הדיירים בקומות העליונות לעניין מרפסות סוכה – שינוי קו בניין מתאפשר בהליך של תכנית, להבדיל מהיתר.

- המרפסות המוצעות בקומות החדשות הינן בתחום המרפסות המאושרות. בנוסף מוצעות מרפסות בחזית מערבית אשר גם הן מקובלות מאחר ופונות לשצ"פ ולא לחלקת מגורים, כנ"ל המרפסות מצפון אשר פונות לשביל ביעוד ציבורי. יצוין כי התכנית קובעת קווי בניין כלליים למרפסות, נספח הבינוי הינו מנחה לעניין מיקום המרפסות ואינו מחייב. נושא מיקום המרפסות יתואם בשלב היתר בניה באופן שיאפשר מרפסות סוכה לכל הדירות.
8. לדחות התנגדות לעניין חריגה משמעותית של הבניין בגובה מהסביבה הקיימת - כאמור התכנית מוגשת מכוח מדיניות רק"ל, מדיניות נפחית המאפשרת בינוי אינטנסיבי על הציר ובינוי עד 10 קומות במגרשים הקטנים מ-1.5 דונם כמוצע בתכנית, על כן הבניין אינו חורג מגובה המותר עפ"י המדיניות.
9. לקבל חלק מההתנגדות לעניין חדר תפעולי על הגג המהווה קומה נוספת (11 לבניין) - התכנית מציעה חלל טכני על גג הבניין בגובה של כ-3 מ' (חתך A-A). גובה החלל הטכני יונמך ויותאם לתקנות ויבחן בשלב ההיתר. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש להוסיף הערה כי החלל הטכני אינו יספר במניין הקומות וגובהו יהיה עפ"י התקנות לשטחי שרות.
10. לדחות את ההתנגדות לעניין התקנת מעלית נוספת בבניין רב קומות לאור הצגת חדר טכני על גג הבניין אשר מייצר 11 קומות - מדובר על בניין גבוה ולא רב קומות אשר מפלס הדירה בקומה העליונה ביותר (הקומה השניה בדופלקס אינה נספרת) לא עולה על 29 מ', ועל כן לא תדרש מעלית נוספת. החלל הטכני אינו נספר במניין הקומות. מדובר על השתלבות קומות חדשות בבניין קיים, ולפי התכנון המוצע לא יידרש פיר נוסף, כמובן שכלל ויידרש הנושא יבחן בשלב ההיתר.
11. לקבל חלק מההתנגדות לעניין אי התאמה לנקודות ציון של מי נגר ולחלחול מים - התכנית עוסקת בתוספות מעל בניין קיים, יחד עם זאת מוסיפה מסחר בקומת החניה אשר מוצע בתחום שטח מילוי ובכך מרחיבה במעט את תכנית הבניה. לאור הגדלת התכנית, תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה תוך בחינת פתרון לחילחול מי נגר באמצעים מכניים במידת הצורך, יש לתקן את ההוראות לתיאום נדרש עם איכות הסביבה בשלב ההיתר.
12. לקבל חלק מההתנגדות לעניין הריסות המסומנות בנספח בינוי אשר אינם תואמים את המצב בשטח - התכנית תסמן להריסה את הבינוי שבוצע ללא היתר לרבות סגירת מרפסות, פרגולות וסככות. בהוראות התכנית ייקבע כי ההריסה תהיה תנאי להתחלת העבודות.
13. לדחות את ההתנגדות לעניין ליקויים בטיחותיים ותשתיות לקויות כגון רטיבויות, תאורה לא עובדת בשל תקלות רבות, אי התקנת גנרטור לפי התקן, דוח מהנדס שנמסר ליזם ולא טופל ועוד. מדובר בטענות שאינן תכנוניות ובהסדרים של היזם אל מול הדיירים, יש לפנות לערכאות המתאימות לנושאים אלו.
14. לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר תחזוקה של השטחים המשותפים כגון חדר מדרגות חניונים, חדרים טכניים וכו' - נושא תחזוקת הבניין בשטחים משותפים הינו באחריות היזם או דיירי הבניין ואין טענות תכנוניות, יש לפנות לערכאות המתאימות.
15. לדחות התנגדות לעניין כך כי לא ניתן להוסיף עוד קומות מעל הקיים מבחינה קונסטרוקטיבית - כאמור תכנית הינה מסגרת תכנונית, ישימותה נבחנת ומלווה ע"י קונסטרוקטור הן בשלב ההיתר והן בשלבי העבודה.
16. לדחות התנגדות לעניין כך כי לא ניתן להוסיף יח"ד דיור מהסביבה כי השטחים המשותפים נמכרו (חדרים טכניים, חדר גנרטור וחדר אשפה) - ההתנגדות אינה בהירה ואינה תכנונית. ככל ומדובר בטענה קניינית יש לפנות לערכאות המתאימות.
17. לקבל חלק מההתנגדות לעניין התאמת חדר מדרגות ומעלית לתוספת יח"ד חדשות - מדובר בתוספת יחסית זניחה של 12 יח"ד לבניין הקיים, ככל ויידרש להגדיל תשתיות בניין, הנושא יבחן בשלב ההיתר. יצוין כי תב"ע היא מסגרת תכנונית אשר מגדירה זכויות וקווים כלליים לבינוי המוצע.
18. לדחות התנגדות לעניין כך כי לא ניתן לשלב שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בתוך מבנה למגורים. במקום צפוף ולא נגיש - המסחר המוצע אינו פוגע בשטחי מגורים, כניסה למסחר מוצעת ממרחבים ציבוריים כגון רחוב שמואל הנביא וסמטה ביעוד מעבר להולכי רגל.
19. לקבל חלק מההתנגדות לעניין סימון חריגות מהיתר קיים בתיאום עם בעלי הדירות - כאמור, התכנית תציג במסמכי התכנית הריסת כל החריגות ביחס להיתר המאושר.
20. בהתאם להערות מחלקת נכסים יש להוסיף לתקנון את הסעיפים הבאים:

- א. השטח ייוחד לרשות המקומית
- ב. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
21. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 12 : 668707**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>668707</b>                                                    |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                                 |
| מהות הבקשה | <b>תוספת בינוי ברחובות שאדיקר ואביר יעקב - נווה יעקב ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                                    |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                               |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b>         |

**החלטת הוועדה**

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

- לקבל** חלקית את ההתנגדויות לכל הטענות הקנייניות העולות בהתנגדויות השונות הנוגעות ליכולת של מגיש התכנית להגיש את התכנית על הבניינים הקיימים - יש לבחון נושא זה מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית כתנאי למתן תוקף.
- לקבל** חלקית את כל ההתנגדויות הנוגעות לפגיעה של חצרות פרטיות של בניינים או בפגיעה בזכויות קנייניות של חלק מהדירות כפי שעולה במסגרת ההתנגדויות - יש לבחון נושאים אלה מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לתקן את התכנית בהתאם.
- לדחות** את ההתנגדויות לעניין הקמת בניינים חדשים בשטחים הריקים כפי שמציעה התכנית – התכנית מציעה ניצול מיטבי של הקרקע ובנייה של בניינים חדשים בשטחים המיועדים גם על פי התכנית המאושרת למגורים באחוזי בניה וגובה המקובלים כיום בבניי החדשה בירושלים.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה בבניינים הגובלים לבניינים המוצעים: המתנגדים יטענו כי התכנית המופקדת פוגעת בבניינים הגובלים בבניינים החדשים במידה חמורה ובלתי מידתית, ממספר סיבות, המחייבות את ביטולה - התכנית מציעה בנייה חדשה התואמת למדיניות בקווי הבניין סבירים לבנייה המוצעת בגובה של 8 קומות.
- לקבל** את התנגדות בעניין שכפי שצוין לעיל, קומת החניה בתא שטח 2 ו - 10 מוצעת בקומה 1- ובקו 0 עם גבול המגרש, אף כי מדובר בקומה על-קרקעית באופן מלא, יחסית לבניינים הגובלים במגרשים אלה - יש לתקן את קווי הבניין של הבניינים החדשים כך שגם בקומות המוצעות מתחת למפלס ה 0.00 , לא תותר בנייה של פחות משלושה מטרים מגבולות החלקה גם לקומות שמתחת לקרקע , גם אם הם קומות חנייה.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מבטלת את איכות החיים ברב דירות הבניינים בתא שטח 1 ו-11. התכנית מציעה בנייה חדשה בהתאם לעקרונות התכנון המקובלים בעיר בבניה עירונית.
7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חסימת חזית מזרחית לבניין קיים - הבניין החדש הצפוני חונק את הבניין הקיים ע"י חסימת החזית המזרחית, חסימת אוויר ונוף לעשר משפחות, כך גם נפגע ערך הדירה של הבניין הקיים - אומנם הבניינים נהנים כיום מנוף פתוח לכיוון מזרח אבל מדובר בשטח המיועד למגורים גם על פי התכנית המאושרת ולא ניתן להסתמך על כך שמגרש המיועד למגורים יישאר ריק, ככול והמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
8. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין שהתכנית מבטלת מקלטים קיימים ללא הצגת פתרון מיידי חלופי, אלא הצגת תכנון עתידי לממ"דים שאין כל בטחון אם ומתי יבוצעו על ידי הדיירים הקיימים. יש לקבוע בצורה ברורה במסכי התכנית כי המקלטים הקיימים ייהרסו או יבוטלו רק לאחר בניית כל הממדים לכל הדירות בבניין.
9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין ששטח הבניין מתוכנן על שטח המוקצה לגינת משחקים - מסומן בהיתר המקורי כי השטח עליו מתוכנן הבניה החדשה הינו מיועד לגינת משחקים וכן לחורשת עצים ואנו דורשים כי לפחות חלק מהשטח יוקצה לגינת משחקים. התכנית אינה מציעה שינוי ייעוד של שטחים ציבורים לשטחים פרטיים וזאת גם אם בהיתר הבניה הם סומנו כגינה או חורשת עצים, התכנית מציעה דווקא הגדלה של השטחים הציבורים על ידי יצירת מגרש חדש לצורך בניית ציבורי בשטח שהיה מיועד למגורים על פי התכנית המאושרת .
10. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהפקדת התכנית בניגוד להחלטות הוועדה – הוועדה הכפיפה את ההחלטה בדבר הפקדת התכנית, לאמור להלן:
- א. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שקווי הבניין יהיו בצמוד לבינוי הקיים והמוצע ולא יפחתו מ – 3 מטר למעט עמודות ממ"דים – יש לסמן במסמכים בהתאם.
- ב. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהמרחק בין הבניינים הקיימים לא יפחת מ – 6 מטר- יש לתקן את המסמכים בהתאם גם לעניין הקומות מתחת למפלס ה0.00 הפונים לבנייני מגורים קיימים.
- ג. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שבמגרשים לבניינים החדשים, המרחק בין הבניינים החדשים לא יפחת מ – 7 מטר- יש לתקן את המסמכים בהתאם.
- ד. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שתיקבע בהוראות התכנית התניה בשלביות ביצוע לפיה תנאי לאכלוס ראשון למבני המגורים יהיה הקמת תחנת הטרנפורמציה ומבני ציבור-

סעיף 7.1 קובע שלביות ביצוע לעניין חדר הטרנספורמציה ואינו קובע שלביות ביצוע לעניין השטחים הציבוריים- יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שייקבעו שלביות ביצוע לעניין בניין הציבור , מכיוון שמוצעים במגרש הציבורי כ 3000 מר ציבורי לא ניתן לקבוע את כל השטחים בשלביות הביצוע ולכן יש לקבוע כי תנאי למתן טופס 4 של בנייני המגורים החדשים יהיה בניה של 500 מ"ר לפחות בבניין הציבורי כדי לתת מענה לתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית, בתיאום עם מהנדס העיר.

ה. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שבניגוד להחלטה הנ"ל, קו הבניין של קומות החניה מוצע כ - 0. כך גם קומת החניה במגרש 10 מוצעת בקומה 1- ( מפלס 2.10 ) שאינה תת קרקעית- ניתן להציע קומות חניה שהם מעל לקרקע בצידי המגרש כדי לנצל את הטופוגרפיה הקיימת במגרש וזאת על ידי מיקום של שטחים מגורים בחזית הקדמית וחניה בחזית האחורית אך התוצאה של כך שלכיוון הצדדים יהיו קומות חניה מעל לקרקע, אך יש לקבוע כי גם הם ישמרו על קווי הבניין כפי שנקבע בהחלטת הוועדה לקומות שמעל לקרקע.

11. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שתכנית המדידה בגבול בין מגרשים 1 ו- 2 אף אינה מסמנת הרחבה קיימת בהיתר בניה בתא שטח 1 על פי היתר בניה בתיק, 1074.01/1991 ובפועל רומסת אותה אף מבלי לסמן אותה להריסה- יש לבדוק את היתרי הבניה וככול והתוספת היא תואמת להיתר אין לסמן אותה להריסה ויש לתקן את התכנית בהתאם.

12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הסדרת דרך שאינה סטטורית המתנגדים יטענו כי התכנית אינה בוחנת חלופה של תכנון כניסה למגרשים החדשים מהצד המזרחי של שני המתחמים (גם אם על ידי הרחבת הקו הכחול של התכנית), או חיבור לדרך קיימת ממזרח ובכך ניתן יהיה לצמצם את העומס התנועתי. אנו דורשים שהדרך תסומן כדרך עם זיקת הנאה לציבור והכניסה לחניית הבניין תהיה מהדרך התחתונה -התכנית מציעה כניסה לחניות של הבניינים החדשים מרחובות קיימים ומתפקים ואין כל הגיון תכנוני ליצור כבישים נוספים ממזרח כדי לייצר גישה לבניינים אלה , בכל מקרה גם אם הייתה מוצעת דרך ממזרח כאמור היא לא הייתה מקלה על עומסי תנועה מכיוון שכל התנועה תגיע ממילא לאותו רחוב – רחוב הרב שלמה אליאך גם שהתנועה לא הייתה משתפרת.

בכל מקרה התכנית אינה מציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור שיעמיסו על התנועה ברחובות באופן משמעותי.

13. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שטח לא סביר ליח"ד החדשות - תוספת 7,768 מ"ר עיקרי בתא שטח 2 לשם בניית 34 יח"ד, משמעה כי שטח ממוצע של יחידת דיור הנו כ - 230 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות. תוספת 7,244 מ"ר בתא שטח 10 לשם בניית 35 יח"ד, משמעה

כי שטח ממוצע של יחידת דיור הנו כ- 207 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות- יש לצמצם את גודל הדירות הממוצע בבניינים החדשים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדה ל 100 מ"ר בלבד ולתקן את המסמכים ואת יחידות הדיור בהתאם.

14. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין האפשרות לפיצול יח"ד החדשות בעתיד - בשנת 2019 התכנית הוגשה במתכונת של 150 דירות בשני מתחמים, אולם התכנית נפסלה, על עניין החניות. מגישי התכנית הגישו תכנית חדשה, בה לכאורה הציעו חצי מכמות הדירות, אך נותרו שני בניינים במקום אחד. מגישי התכנית השאירו 4 דירות בקומה כפי שהוצע במתכונת הקודמת וחברו את כל הדירות באמצעות מדרגות פנימיות, כאשר ברור לכל שהמטרה היא למכור את הדירות במה שמכונה 'טאבו משותף' כאשר שתי משפחות קונות דירת ענק דו מפלסית, מבטלים את המדרגות הפנימיות, וכל משפחה נשארת עם דירת ארבעה חדרים- הקטנת גודל הדירה כפי שמומלץ בסעיף הקודם ייתן מענה גם להתנגדות זו.

15. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמספר החניות לא מספיק - היקף החניות המוצע הינו ל - 35 דירות בלבד, מה שנכנס בבניין אחד- יש לקבוע כי מספר החניות ייקבע בשלב היתר הבניה בהתאם לתקן התקף לאותה עת.

16. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין ביטול חניות קיימות - בביש הגישה גורע ארבע חניות שלא הוחזרו בתכנית וכמו כן התכנית אינה מבהירה היכן וכמה פחי אשפה נוספים יותקנו, מה שבהכרח יגרע חניות נוספות וככל שלא יאושרו בתכנית אין לתכנית היתכנות- החניות הם בשטח המיועד לכביש ציבורי ומשמש את הציבור וכניסות לחניות מוצעות באופן טבעי מהכביש כמו כל בניין שמבנה ומציע חניה, לעניין פתרונות אשפה הנושא יתואם מול אגף תברואה לעת הוצאת היתרי בניה, יש לקבוע כי פתרונות האשפה לבנייני החדשים יינתנו בהתאם להנחיות המרחביות בתחום המגרשים .

17. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהרחבות יח"ד קיימות לא יעילות ולא ראליות: התכנית מציעה הרחבות שאין מהן כל תועלת לדירות הקיימות, אלא אם ייעשה שינוי מוחלט לחלוקה הפנימית של הדירה, השקעה שכמובן אינה ריאלית לרב הדיירים. דירה סטנדרטית במתחמים הנ"ל, הנה דירה הנפרשת על רבע משטח הקומה, מדרום לצפון, או צפון לדרום, החל בסלון, באמצע הקומה, ועד חדרי השינה. על כן, התכנון הנכון של הרחבות לדירות אלה, הנו זה המאפשר הרחבות לכיוון צפון ודרום, וכך אכן נעשה בחלק מהדירות. אנו נבקש לתקן את נספח ההרחבות בנוגע להרחבות בצד צפון מזרח הן במיקומי המרפסות, להפנותם לצפון לכיוון הנוף הפתוח ולא למזרח, וכן להסיט את הממדי"ם מעט מערבה מעל המקלט כדי לא לחסום את שארית האוויר לקומה התחתונה- , יש לקבוע בהוראות כי נספח

הבינוי מנחה לעניין התוספות המוצעות והחלוקה הפנימית וניתן יהיה בשלב היתר הבניה לשנות את הבינוי בתחום קווי הבניין בתיאום עם מהנדס העיר.

18. **לדחות** את ההתנגדות לעניין אי שווין בתוספת ממ"דים וביטול מקלט קיים: לחלק מהדירות לא תוכננה כלל תוספת ממ"דים, כך לדוגמא בדירה בקומת הקרקע התחתונה בבניין הדרומי במגרש 8. יש לדרוש ממגישי התכנית, תכנון של ממ"דים לכל הדירות הקיימות בשטח התכנית- הבניין הדרומי במגרש 8 כולל פתרונות ממדים לכל הדירות, יש לוודא כי לכל הדירות בבניינים הקיימים מוצעים ממדים.

19. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שהמתנגדים יטענו כי היקף שטחי הבינוי אשר נכללו בטבלת השטחים בסע' 5 להוראות התכנית בתא שטח 2 ו - 10, אינם מתיישבים עם פירוט שטחי הבניה בנספחי הבינוי של התכנית המופקדת, כאשר היקף השטחים המפורט בסע' 5 עולה בכ- 2,000-3,000 מ"ר עיקרי מעל שטחי הבינוי כפי שהם מופיעים בחישובי השטחים המפורטים אשר נכללו בנספחי הבינוי למגרשים אלה- יש להתאים בין שטחי הבניה המוצגים בתקנון לאלה המוצגים בנספח הבינוי, והבינוי יישקף את מלוא הזכויות.

20. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שהמתנגדים יבקשו לבטל את הוראת הגמישות אשר נכללה בהערות לטבלה בסע' 5, המאפשרת נידוד שטח עיקרי "מעל ומתחת לכניסה הקובעת" (הערה 5 לטבלה בסע' 5 להוראות התכנית). המדובר בהוראה שאף נוגדת תקנות חישוב שטחים. וגם יש לבטל את הוראת הגמישות המתירה נידוד שטחים מבניין לבניין באותו מגרש בשיעור של עד 20% (הערה 4 לטבלה בסע' 5 להוראות התכנית). המתנגדים יטענו כי הבינוי במתחם הנו כה צפוף עד כי לא ניתן להותיר מקום לגמישות מסוג זה- יש לבטל סעיפים אלה בתקנון התכנית

21. **לדחות** את ההתנגדות לעניין חלופת תכנון אפשרית: המצב הקיים בשטח התכנית הינו חמור ביותר, ניתן היה לעשות התחדשות עירונית/ פינוי בינוי בשטח המגרשים, המתנגדים יטענו כי על הועדה להורות על בחינת האפשרות לקדם תכנית בינוי פינוי בשטח התכנית, תוך דחיית חלופת התכנון המוצגת בתכנית המופקדת- התכנית מציעה הרחבות דיור מסודרות לכל הדירות בבניינים ולא הוצגה כל הסכמה של בניינים בתחום התכנית להציע פינוי בינוי, התכנית אינה מונעת בעתיד מבניין שירצה לבחון אפשרות של פינוי בינוי.

22. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין האיחוד וחלוקה - התנגדות לאיחוד וחלוקת המגרשים כפי שהיא מוצגת במסמכים, יזם התכנית מציג כביכול התכנית לאיחוד וחלוקה מוצגת בהסכמת הבעלים וזאת במסגרת הסמכות שניתנה לו בביהמ"ש לנהל את הפרויקט, הגדיל אף לעשות ובמסמך מבט נכתב כי הוא 'אפטרופוס' מטעם ביהמ"ש, אך למעשה אין למר לנגה כל סמכות לגרוע משטח המגרשים שלנו אלא רק את יתרת השטח שאינה מבונה. אנו דורשים להרחיק

את קו חלוקת תא השטח לפחות חמישה מטרים מקיר הבניין הקיים- יש לקבל חוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית לעניין התנגדות זו.

23. **לדחות** את ההתנגדות של מאת עו"ד אהרן פינק בשם הרב נתן קרמר, עמותת "ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים"- למתנגד אין כל נגיעה אישית לצורך הגשת התנגדות לתכנית הממוקמת בשכונה אחרת ממקום מגוריו ואין כל מעמד משפטי לעמותת ירושלים שקופה להגשת התנגדות זו.

24. **לדחות** את ההתנגדות לעניין עומסי תנועה – הרחובות בנווה יעקב מזרח צרים מאוד, עם כניסה/ יציאה אחת לרחובות אליאך, אביר יעקב ושאדיקר. תוספת בנייני מגורים, מעונות יום ומבני ציבור תחמיר את הפקקים ואת עומסי התנועה דבר אשר יגרום לרמת סיכון גבוהה לילדים והולכי רגל- התכנית מציעה תוספת לא משמעותית של יחידות דיור ואין לתוספת בהיקף כזה כדי להשפיע על עומסי התנועה ברחוב.

25. **לדחות** את ההתנגדות לעניין עומס על התשתיות – מערכות הביוב והחשמל כבר עמוסות ברחובות, יש הצפות של שפכים והפסקות חשמל רבות, תוספת בניינים תגרום להחמרה נוספת בעומס על התשתיות- התכנית אינה מציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור שתשפיע על התשתיות ברחוב, ככול וקיימות בעיות כיום ברחוב יש לפעול לגופים הרלוונטיים לשיפור המצב.

26. **לדחות** את ההתנגדות בעניין אובדן השטחים הפתוחים והרס האופי הפסטורלי – הגובה הסטנדרטי של המבנים באזור הינו 4 קומות, בינוי גבוה יגרום לאובדן הנוף. כמו כן, שורת הבניינים היא על אתר טבע, על יער מיר אשר משמש את תושבי השכונה, הפרוייקט יגרום לפגיעה בטבע ובבעלי החיים. יש לערוך בדיקה סביבתית- התכנית אינה מציעה פגיעה בשטחים פתוחים או ביער מיר ומציעה בנייה בשטחים המיועדים למגורים בלבד.

27. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה הנדסית – התכנית לא קובעת הוראות בנוגע לאיום על יסודות המבנים הקיימים, בניית הבניינים החדשים תכלול קידוחים תת קרקעיים נרחבים אשר יכולים לפגוע ביציבות הבניינים הסמוכים- כל היתר בניה נבחן על ידי מהנדס כדי להבטיח שלא תהיה פגיעה בבניינים הקיימים.

28. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שמתנגדים לבניית חדר שנאים של התכנית החדשה בשטח בית הכנסת, בית הכנסת משמש כיום שתי קהילות ובית תפילה מרכזי לכל תושבי האזור, פגיעה בבית הכנסת מהווה פגיעה בתושבי האזור- למרות שבית הכנסת אינו חוקי ומצוי בחלקת מגורים, כדי למנוע את האפשרות לחוסר יכולת לבנות את חדר החשמל המוצע יש להזיז את מיקומו לחלק המזרחי בחלקה שאינו מבונה.

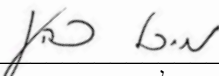
29. **לדחות** את ההתנגדות בעניין אי התאמה להוראות התכנית המאושרת - התכנית מתיימרת להוסיף 2 מבנים במגרש בו קיים כבר מבנה אחד וזאת בניגוד להוראות התכנית המאושרת (3822) המגבילה את מספר המבנים במגרש ל - 2 בלבד - אין מניעה במסגרת תכנית חדשה לשנות הוראה הקיימת בתכנית ישנה וכך מוצע במסגרת תכנית זו בהתאם למדיניות התקפה כיום בעיר.

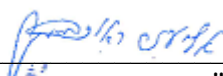
30. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמסומן בדירה ברחוב אביא יעקב 7 תוספת למרפסת זיז בעומק של 3.06 מ' – דבר אשר לא עובד. נבקש להרחיב את הסלון של הדירה התחתונה ובכך ליצר מרפסת עם ריצוף גג לדירתנו- תוספת נקודתית כפי שמבוקשת תצריך פרסום נוסף של התכנית כולה ותעבב את כל התכנית, עיכוב של כל התכנית לא נראה סביר בשלב זה, דיירי הבניין יוכלו להגיש תכנית עתידית נקודתית לשינויים המוצעים בתיאום עם מחלקת התכנון.

31. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה יהא רישום תצ"ר.

32. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה.

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 13 : 840892**

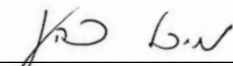
**פרטי התכנית**

|            |                                                                              |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>840892</b>                                                                |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                                             |
| מהות הבקשה | <b>ביטול דרך מאושרת, הרחבות דיור ותיקון גבולות ברח בן ציון 2/4, קרית משה</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                                                |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                                           |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית</b>                             |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית כמפורט:

- לדחות את ההתנגדות לעניין הבעלות על שטח זיקת הנאה. התכנית מיטיבה עם המתנגדים בכך שהיא משנה יעוד הקרקע ממעבר ציבורי למגורים עם זיקת הנאה. אין הגיון בהותרת שטח ביעוד ציבורי כאשר אין בו עניין ציבורי, שכן הוא משרת אך ורק את חלקות המגורים הסמוכות.
- לדחות את ההתנגדות כי עמודת הממ"ד המוצעת כלפי חלקת המתנגדים תפגע בבינוי ממ"דים בחלקתם. עמודת הממ"ד המוצעת וכל ההרחבות המוצעות רחוקות מחלקת המתנגדים ואינן משפיעות או מונעת בינוי עתידי.
- לדחות את ההתנגדות כי נדרש שיעור חתימות בעלים של 60% לאור שינוי הקרקע למגורים ג'. יעוד הקרקע המאושר הוא אזור מגורים 2 ע"פ תכנית מתאר 62. התכנית מותירה את יעוד הקרקע מגורים. התכנית המאושרת היא ישנה, ונוהל מבא"ת יצר האחדה ביעודי הקרקע ודורש ליעד ע"פ יעודי קרקע קבועים במערכת, שנקבעים לפי נפחי בניה. מהות התכנית היא הרחבות דיור ולפיכך נדרשת הסכמת 33% מהבעלים.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 14 : 1285444**

**פרטי התכנית**

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1285444</b>                           |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                             |
| מהות הבקשה | <b>תוספת בניה ברחוב זרחי 66, ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                            |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                       |
| קוד החלטה  | <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>           |

**החלטת הוועדה**

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

1. התכנית מבקשת להכשיר בינוי ללא היתר, הסבה של שטחי חניה ושירות לעיקריים והוספה של בריכת שחיה וחדר מכונות, במפלס קומת המרתף של מבנה המגורים (מעל מפלס הרחוב) ותוספת בניה בקומות קרקע וא' בקו אפס כמעט בכל ההיקף.
2. בהמשך לנ"ל, תוספת השטחים המוצעת היא מעבר ל- 50% שניתן לאשר בסמכות הוועדה המקומית, יש לצמצם את היקף השטח המוצע בהתאם לחוק בתיאום עם מהנדס העיר. ככול וניתן להוסיף שטחים בת הקרקע עבור שטחי שרות ניתן יהיה להוסיף אותם מעבר לשטחים שמעל לקרקע.
3. התכנית המתוקנת תתואם עם מחלקת התכנון . מוצעים פתחים בקו אפס לגבול התכנית בחזית מזרחית לכון מעבר פרטי להולכי רגל, ובחזית דרומית לכון הרחוב. לא ניתן לאשר פתיחת פתחים למרחב הציבורי ולכן יש לבטל פתחים אלו- עקב כך, לא ניתן לאשר שימוש עיקרי בכל השטחים המוצעים בקומת המרתף מכיוון שלא ניתן לאוורר אותם על פי התקנות.
4. ניתן להציע בינוי בקונטור הבניין הקיים והמאושר מתחת למפלס קומת הקרקע, תוך הנמכה של מפלס החצר בקומה א' על מנת לייצר בינוי מאוורר ומואר במפלס קומת המרתף, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
5. מוצעת בריכת שחיה בקומת המרתף מתחת לבניין הקיים, ומתחת לממ"ד מאושר בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג חוות דעת קונסטרוקטור לחפירה המוצעת וחוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה לעניין אוורור הבריכה,
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה
7. התכנית מבקשת לשנות את מיקום החניות המקורות, כך שתיווצר חנייה זו לצד זו בניצב לרחוב עם פתח של כ- 7 מ' לכון המדרכה, ולא חנייה טורית שמייצרת פתח של 3 מ' למדרכה, בהתאם להיתר הבניה המאושר. - יש לבטל שינוי זה ולהשאיר את החניות על פי ההיתר כדי לצמצם את הפגיעה במדרכה
8. לפי תצ"א ניתן לראות קירוי וסגירה כמעט בכל היקף התכנית. יש לסמן להריסה סגירה ובינוי ללא היתר או להציע להכשרה במסגרת השטחים המותרים

9. יש לתקן את גודל המגרש המצוין בסעיף 1.2 בהוראות התכנית, ושטח התכנית המוצג בטבלה 3.2 ובטבלה 5.
10. תנאי לתחילת עבודות הוא הריסת עברות הבנייה.
11. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
12. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
13. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
14. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהגה העיקרית ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

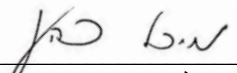
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

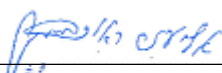
#### הוראות התכנית

15. יש לתקן בדברי ההסבר את מספרי ההיתרים המאושרים במקום.
16. סעיף 1.2 – לתקן את שטח התכנית. יש לתקן שטח התכנית גם בטבלה 5 – זכויות והוראות בניה.
17. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית.
18. סעיף 5ד4.1.2 – יש להסיר הערה בדבר קבלת חו"ד פקיד יערות כיוון שכל העצים מסומנים לשימור.
19. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש להגדיר מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים.
20. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

#### נספח הבינוי

21. יש לתקן מספר היתר הבניה המצוין בחישוב השטחים.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 15 : 1213602

| פרטי התכנית |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1213602                               |
| סוג דיון    | הפקדה                                 |
| מהות הבקשה  | הוספת זכויות וקומות בגוש 31337 חלקה 3 |
| מספר ועדה   | 2024/2                                |
| סמכות       | ועדה מחוזית                           |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים        |

החלטת הוועדה

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים באים:</p> <p>בהתאם למדיניות רק"ל- יש להציע דופן מסחרית מבונה פעילה במפלס הרחוב לכל אורכה במפגש ישיר מהרחוב ללא רמפות/ מעקות/ מדרגות וכו' ,</p> <p>יש לבטל חניות מעל הקרקע ולמצוא להן פתרון בתת"ק.</p> <p>יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים.</p> <p>יש לעבות את החזית המסחרית ע"פ הסרטוט המצ"ב: (כל השטח המקווקו בכחול התחום בקו אדום)</p> <p>מומלץ לשקול להרחיב את כל תכנית כל הקומות בהתאם לתכנית של החזית המסחרית בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.</p> <p>מעל קומת המסחר המוצעת יש לפתח חזית חמישית ולהציע גג בשימוש עבור שטח מגוון (כולל עומק אדמה של 1-1.5 מ' עבור שתילת עצים בוגרים) בשילוב שולחנות ישיבה / ספסלים. יש לאפשר יציאה מקומת המסחר לגג לטובת השימוש בו.</p> <p>קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.</p> <p>יש להציג הפרשה מבונה של 200 מ"ר עבור משרדים לטובת עיריית ירושלים: יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, כתנאי להיתר בנייה של המבנה .</p> <p>יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית כמפורט להלן:</p> <p>בתחום שטח הבינוי עבור משרדים תבוצע הפרשה לצרכי ציבור לצרכי משרדים עירוניים בהיקף של 200 מ"ר שטח בנוי.</p> <p>מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.</p> <p>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.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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' לגינן).

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורור 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.

גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

פתרונות פריקה וטעינה למסחר ברחוב יהיו בחזית האחורית בלבד.

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

תיאום התכנון מול צוות התכנון מקומי בהובלת צתא"ל ולהציג הקשר סביבתי ברור בנספחי הבינוי. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

מדרום מזרח לתכנית ובצמוד לה קיים שני. התכנית מציעה בינוי חדש במרחק הקטן מ-5 יש לקבל התייחסות היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור אגף נכסים.

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

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטח הציבורי.

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי רווחה ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

" השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מהשטחים המשותפים בבניין.

תנאי להפקדה השלמת חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

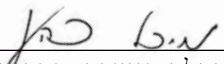
יש להשלים חוות דעת אגף תושיה, מחלקה לאיכות הסביבה, וחברת חשמל.

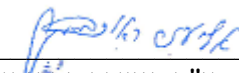
לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

הערה:

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

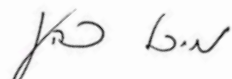
קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 16 : 1053933

| פרטי התכנית |                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1053933                                             |
| סוג דיון    | הפקדה                                               |
| מהות הבקשה  | שינויי קווי בניין לשם הקמת בניין חדש בשכונת אבו טור |
| מספר ועדה   | 2024/2                                              |
| 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 מהנימוקים הבאים |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.                                                                                                               | <b>סמכות מקומית</b> – התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיפים 62(א) ו14 ו4. בהוראות התכנית יש לציין את הסעיפים מכוחם מוגשת התכנית.                                                                                         |
| 2.                                                                                                               | <b>גבול התכנית</b> – הקו הכחול של התכנית עובר במרכז גרם מדרגות אשר נמצא חלק במעבר ציבורי וחלק בתחום המגרש. גרם המדרגות מוצע להריסה. יש להסדיר את היעוד בתחום המדרגות בהתאם לקיים – יעוד שביל ולא לסמן את המדרגות להריסה.          |
| 3.                                                                                                               | <b>חניה</b> – המגרש נמצא באזור אשר אין לו גישה מוטורית סטטוטורית ולכן מציעה 2 יח"ד ללא מקומות חניה כפי שניתן לקבל עפ"י תכנית מאושרת אשר לא דרשה מקומות חניה. על כן אין מניעה לקדם גם תכנית זו ללא מקומות חניה.                    |
| 4.                                                                                                               | <b>עצים</b> - בתחום החלקה קיימים עצים בוגרים שנדרשים לעקירה/ העתקה לטובת הבינוי המוצע.                                                                                                                                            |
| 5.                                                                                                               | יש לסמן בתחום התכנית את העצים בצבע בהתאם למפת סקר כמקובל. עצים 4 ו1 בעלי ערכיות יסומנו להעתקה, עץ 7 לשימור. על כל עץ המוצע לעקירה יש להציע נטיעת עץ בוגר אחד כלפי המעבר הציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.                               |
| 6.                                                                                                               | יש לקבוע הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה, להוסיף בהוראות התכנית סעיף שמירה על עצים בוגרים.                                                                                                                                        |
| 7.                                                                                                               | <b>תכנון</b> - הבניין מוצע במגרש עם טופוגרפיה תלולה, התכנית מציעה הגבהת קרקע מלאכותית, לא מקובל. יש לסמן את הקק"ט באופן ברור, להנמיך את הבינוי עד למפלס החתון של הקרקע. הבינוי ילווה את הטופוגרפיה ללא הגבהות של הקרקע (חתך א-א). |
| 8.                                                                                                               | <b>מחסנים</b> – שטח כל מחסן יהיה עד 20 מ"ר ברוטו. גובה קומת המחסנים תהיה עד 2.20 מ' נטו.                                                                                                                                          |
| 9.                                                                                                               | <b>סעיפים בהוראות</b>                                                                                                                                                                                                             |
| 10.                                                                                                              | תנאי להוצאת היתר בניה - אישור אגף הנכסים.                                                                                                                                                                                         |
| 11.                                                                                                              | סעיפי רישום והפקעה:                                                                                                                                                                                                               |
| 12.                                                                                                              | מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.                                                                          |

13. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
14. לא הוגשה תכנית כאמור, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
15. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
16. בהתאם לחוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה יש לשמור בבינוי מרחק של 6 מטרים מתחנת טרנספורמציה הקיימת בחלק המזרחי.
17. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, , עתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע - תחזוקה וגננות.
18. 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.
- 19.
20. 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

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 17 : 1206770

| פרטי התכנית |                                |
|-------------|--------------------------------|
| מספר תכנית  | 1206770                        |
| סוג דיון    | הפקדה                          |
| מהות הבקשה  | הרחבות בניה ליח"ד ברחוב צפת 25 |
| מספר ועדה   | 2024/2                         |
| סמכות       | ועדה מחוזית                    |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים |

החלטת הוועדה

|                                                      |                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: |                                                                                                                                                                                   |
| 1.                                                   | יש להבהיר במסמכי התכנית שהתכנית מבקשת תוספת יח"ד אחת (בהיתר הבניה מופיע 2 יח"ד כקיימות), והכשרת קומת המרתף כשטח עיקרי. אין מניעה לאשר את הנ"ל, יש לעדכן את כל מסמכי התכנית בהתאם. |
| 2.                                                   | ייקבע פטור מחניה לתוספת יח"ד לאור שמדובר על תוספת בנייה בקומת הקרקע שכבר קיימת מכוח היתר בניה וללא יכולת לתת פתרון חניה במגרש מאחר ויהיה על חשבון חניה ציבורית.                   |
| 3.                                                   | יש לסמן קו בניין קדמי ל- 3 מ' בדופן הצפונית לרבות מרפסות. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.                                                                                          |
| 4.                                                   | גג הרעפים המוצע יהיה ללא הגבה, יתוכנן כך שיהיה המשכי לגג הרעפים בחלקה הסמוכה מס' 33 ובתאום מול מח' שימור.                                                                         |
| 5.                                                   | לקבוע סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה, וקוו הבניין.                                                                                                                        |
| 6.                                                   | תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוו"ד של מח' שימור לרבות לנושא הרחבות הבינוי המוצעות, המרפסות וגג הרעפים.                                                                           |
| 7.                                                   | יש להשלים חוו"ד חוזרת של אגף תברואה לאחר שיובהר במסמכי בתכנית שמדובר על תוספת יח"ד.                                                                                               |
| 8.                                                   | ככל שישנם עצים בחלקה יש לסמנם ע"ג התשריט ולשמרם.                                                                                                                                  |
| 9.                                                   | לתקן את שלביות הביצוע ולקבוע את הבניה להינף אחד.                                                                                                                                  |
| 10.                                                  | תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: שימור, כבאות ותברואה והטמעתם במסמכי התכנית.                                                                                                 |
| 11.                                                  | בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.      |

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

**הערה:**

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

מ.ל. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

א.ד.ט. נא.מ.פ.

יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 18 : 1266170**

| <b>פרטי התכנית</b> |                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b>  | <b>1266170</b>                                       |
| <b>סוג דיון</b>    | <b>הפקדה</b>                                         |
| <b>מהות הבקשה</b>  | <b>תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בשכ' שרפאת - ירושלים</b> |
| <b>מספר ועדה</b>   | <b>2024/2</b>                                        |
| <b>סמכות</b>       | <b>ועדה מקומית</b>                                   |
| <b>קוד החלטה</b>   | <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>                       |

**החלטת הוועדה**

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

1. עפ"י בחינה במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות בשל בינוי של החניון מעל הקרקע. לאחר בחינה מול עורך התכנית, ניתן לאפשר השלמת קומה ג' הקיימת בלבד וזאת לצורך שיפור חזות המבנה.
2. התכנית תסמן להריסה חלק מקירות התמך הקיימים לכיוון הרחוב.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה של חלק מקיר התמך לרחוב כפי שהוצע יל ידי האדריכל בתכנית המתוקנת.
4. בתיאום עם תושבי"ה פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ועפ"י תקן. פתרון החנייה יוצע בתחום החניון, לא יותר פתרון חנייה לבינוי החדש בקו אפס על קרקעי.
5. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע וסימון קווי בניין נפרדים של הבינוי של החניון.
6. יש להשלים חוות דעת מחלקות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושבי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
7. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
8. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

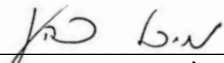
הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית :

בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

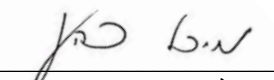
קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 19 : 1261726

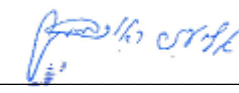
| פרטי התכנית |                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1261726                                                    |
| סוג דיון    | הפקדה                                                      |
| מהות הבקשה  | הריסת מבנה והקמת מבנה חדש ברחוב מימון 16 קריית משה ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/2                                                     |
| סמכות       | ועדה מחוזית                                                |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים                             |

החלטת הוועדה

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.                                                   | התוכנית המוצעת חורגת באופן משמעותי הן בזכויות בניה והן בגובה של הבינוי המוצע ממדיניות תכנון במקום, בנוסף לקביעת מספר קומות החריג התוכנית מתירה גמישות בגובה קומה עד 4 מ' וחריגה בגובה סופי ב- 2 מ' נוספים כך שהגובה המוצג בנספח בינוי אינו רלוונטי ובפועל גבוה בהרבה. הוועדה מחליטה לאשר בינוי בגובה של 8 קומות לאור המחסור של דירות באזור ובמקביל להגדיל את היקף ההפרשה לצורכי ציבור המוצעים בבניין כדי לתת מענה למחסור בשטחים אלה בשכונה יש לקבוע גובה מקסימלי של המבנה בטבלה 5 לפי גובה קומה ברוטו של 3.5 מ' ולתקן את כל המסמכים בהתאם. |
| 2.                                                   | למחוק הערה 2 לטבלה 5 וסעיף 4.1.2א 4 בעניין גובה קומות וגובה המבנה .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3.                                                   | יש להגדיל את ההפרשה לצורכי ציבור ל 250 מ"ר ולקבוע את השימוש עבור בית כנסת לאור המחסור הקיים באזור , תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט עם אגף מבני דת, התכנית תקבע קוו בניין נפרד עבור הבלטת ארון הקודש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.                                                   | על השטחים הציבורים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5.                                                   | השטח ייוחד לרשות המקומית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6.                                                   | הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7.                                                   | התוכנית מסמנת קו בניין של 3 מ' בכל החזיתות קו בניין זה מקובל בבינוי עד 6 קומות, קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין לכיוון מגרשי מגורים סמוכים אלא רק לשטחים פתוחים/ ציבורים כפי שמוצע עד 2 מטרים לכיוון מגרשי המגורים לא יותר להבליט מרפסות מעבר לקו של שלושה מטרים מגבול החלקות                                                                                                                                                                                                          |
| 8.                                                   | בכל תקופת העבודות יש לשמור על נגישות פתוחה לכל הבניינים הקיימים בסמטה הכוללים מוסד של ילדים ומבוגרים עם מוגבלות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 9.                                                   | התוכנית מסמנת את כל העצים בתחומה לעקירה, שכונת קריית משה הינה שכונת גנים וקיימת חשיבות רבה מאוד לשמירה על העצים, השכונה מאופיינת בצמחייה מפותחת ומגוונת לאורך קו הרחוב בשטח הפרטי והציבורי. ולכן יש לשמר עצים ערכיים שאינם בתחום הבינוי ככל הניתן                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

- להשאיר שטח לחלחול טבעי בעדיפות באזורים היכן שנמצאים עצים בוגרים וערכיים בשולי המגרש, כך שניתן יהיה לשמרם
10. קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, רוב המוחלט של העצים בחלקה ממוקמים לאורך גבול החלקה, יש לבחון צמצום של החפירה תת"ק כדי לשמור על 3 מ' מגזע עצים במקבץ הצפוני מזרחי
11. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
12. לא יתאפשר ניוז שטחים והמרת זכויות מעיקרי לשרות ולהפך מעל הקרקע יש למחוק סעיפים ב-ג בהוראות לטבלה 5
13. יש להגיש תיק תיעוד בתיאום עם מחלקת שימור
14. בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
15. התוכנית מסמנת יותר חניות מהנדרש בתקן, יש לצמצם בהתאם לתקן הכניסה לחניון מבטלת חניות קיימות ברחוב יש לקבל אישור תושי"ה.
16. יש לקבוע כי החניה, המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
17. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות הריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמנו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
18. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים
19. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, אגף שפ"ע, אגף תושי"ה.
20. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
21. 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.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 20 : 1281419

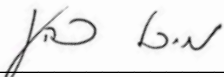
| פרטי התכנית |                                |
|-------------|--------------------------------|
| מספר תכנית  | 1281419                        |
| סוג דיון    | הפקדה                          |
| מהות הבקשה  | מלון הרכס                      |
| מספר ועדה   | 2024/2                         |
| סמכות       | ועדה מקומית                    |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים |

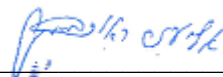
החלטת הוועדה

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>מאחר והתוכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1. למרות שהתכנית מציעה תוספת קומה מעבר למאוסר בתכנית התקפה ולאור העובדה כי מדובר על תוספת עבור שימוש מלונאות שיאפשר שימוש יעיל יותר בגג הבניין – ניתן לאשר תוספת זו.</p> <p>2. יש לצמצם ככל הניתן את תוספת הגובה עבור מתקנים טכניים בתיאום עם מחלקת התכנון.</p> <p>3. בנספח הבינוי מוצג שטח של 400 מ"ר לטובת מטבח הגג ומלתחות במפלס 24.30, נראה כי השטחים הנ"ל לא באים לידי ביטוי בטבלת השטחים, טבלה 5 בהוראות התכנית, נדרשת בחינה של נושא זה בתיאום עם מחלקת תכנון, בהתאם לצורך התכנית תתוקן בהתאם.</p> <p>4. יש להסיר את סעיף הסרת הסטייה הניכרת 4.1 ט' בהוראות התכנית.</p> <p>5. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי בהתאם לשינוי המוצע בתכנית.</p> <p>6. הבנייה תבוצע בהיפך אחד.</p> <p>7. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות בעיריית ירושלים.</p> <p>8. התכנית מציעה תוספת גובה והשמשות חללים בקומת הגג שמשמש לטובת פעילות המלון. תקנון התכנית ייערך כך שיבוא לידי ביטוי השינויים הנ"ל ויתר ההוראות ייקבעו עפ"י התכנית המאושרת מס' 101-0502062.</p> <p>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.</p> <p>10. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.</p> <p>11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 21 : 1261452**

**פרטי התכנית**

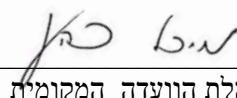
|            |                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1261452</b>                                                            |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                                              |
| מהות הבקשה | <b>תוספת 3 קומות לבניין קיים לשם תוספת 6 יח"ד ברחוב חבקוק 9 בית ישראל</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                                             |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                                        |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                                     |

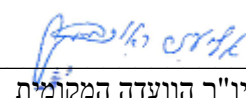
**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. מספר הקומות יהיה 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה בכל חתך בהתאם למדיניות מע"ר צפון. יותר שימוש בחלל גג רעפים למגורים
2. הצעת מגישי התכנית לעניין אטימה עד לשלב ההיתר לחריגות הבנייה מעבר ל- 70 מ"ר, אשר הצגה בדיון תאושר ע"י היועצת המשפטית של הוועדה ובתיאום עם לשכת התכנון והיועצת המשפטית של עיריית ירושלים.
3. המרפסות הזיזיות החורגות מקונטור המבנה בצידי המבנה יסומנו להריסה ויהרסו כחלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד קונסטרוקטור כי המבנה אינו מסוכן .
5. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור קונסטרוקטור ליציבות המבנה ולהתאמה לת"י 413 .
6. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, גובה בנין.
7. נדרש לקבוע הוראות לגבי לשימור ושתיילת עצים – במגרש 3 עצים בוגרים יש לבמנים לשימור ולהציע שתילה של 3 עצים בוגרים חדשים בחזית הקדמית לרחוב.
8. חניה- מוצע פתרון של 2 מקומות חניה במגרש. פתרון זה בא על חשבון 2 מקומות חניה לפחות שמתבטלים כתוצאה מכך ברחוב כמו כן המרחק לציר רק"ל הינו כ- 170 מ' על כן יש לבטל 2 מקומות חניה אלו ולהסתמך על תשתית הסעת המונים (רק"ל) התכנית תקבע פטור מחניה
9. בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפניה אליו מי נגר בהתאם לנקבע בתמ"א/ 34/ ב/ 4 הוועדה קובעת כי יותרו 15% פנויים משטח התכנית פנויים להחדרה מי נגר.
10. 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 המצויים.

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: 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

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 22 : 1268150**

**פרטי התכנית**

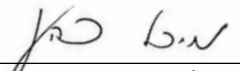
|            |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1268150</b>                                             |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                               |
| מהות הבקשה | <b>הרחבות יח"ד קיימות ברח בית וגן 58 שכונת בית וגן י-ם</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                              |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                         |
| קוד החלטה  | להפקיד את התכנית בתנאים                                    |

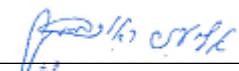
**החלטת הוועדה**

**מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :**

1. **תחום התכנית** כולל שטח המיועד להרחבת דרך על פי תכנית מאושרת יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים ולקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר..
  2. **עיצוב מבנה** - התכנית מציעה חזיתות שכוללות בליטות רבות, החזיתות המתקבלות אינן באופי החזיתות הקיימות ברחוב: חלק מהרחבות אינן ממשיכות לכל הגובה, הנ"ל נוגד הנחיות מרחביות. יש להציג חלופה תכנונית אחרת ומסודרת להרחבות יח"ד קיימות התואמת הנחיות מרחביות ומאפשרת שמירה על מספיק מקומות החנייה המאושרים בהיתר בתיאום מול מחלקת תכנון.
  3. ממ"ד דירה 3 מוצע בנפרד מעמודה (כיוון שיש יותר יח"ד בקומה זו), באופן שחוסם אוורור של חללי מגורים ובקרבה גדולה לחלקת המגורים המצרנית. לפיכך יש לבחון הזזת הממ"ד של דירה 3 מערבה חלקית על חשבון שטח מרפסת שרות קיימת ובקומות מעל יוצעו מרפסות זיז בתיאום מחלקת תכנון.
- ראה סקיצה תכנונית קומת קרקע לדוגמה :**
4. התכנית מציעה שימור עצים בתחום המגרש. יש לקבל אישור אגרונום כי ניתן לשמר עצים הקיימים בתחום המגרש אשר בקרבת הבינוי המוצע.
  5. **חנייה** : בכפוף לחוו"ד מחלקת תוש"ה התכנית לא מקובלת מפני שעמודי ההרחבות יורדים למפלס החניה. בנוסף, מוצעת הפיכת חניות מאושרות למחסנים. השטח שנוטר לתמרון בשטח המגרש אינו מספק ומחייב תמרון בשטח הדרך- יש לתקן את התכנית באופן שלא תיפגע במספר החניות המאושרות.
  6. **פיתוח**: יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מהבינוי.
  7. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.
  8. **תברואה** - פתרון אשפה המוצע כלפי רחוב, אינו תואם הנחיות מרחביות. לא התקבלה חוו"ד מחלקת תברואה – יש להתאים להנחיות
  9. **עצים** - יש להציע נטיעות חדשות בהתאם להנחיות מרחביות. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בחזית הרחוב, בתיאום עם אגף שפ"ע.

|     |                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10. | <b>הוראות התכנית :</b>                                                                                                                                                                                  |
| 11. | להוסיף בשלבי הביצוע כי תוספות הבנייה המוצעות יבוצעו מהקרקע כלפי מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במצב של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכו' לרווחת הדירה שמעל.            |
| 12. | הקומה העליונה המוצעת תבוצע ללא תלות בעמודות (בשטח שמעל קונטור הבינוי הקיים).                                                                                                                            |
| 13. | יש לעדכן טבלה 3.2 לפרט                                                                                                                                                                                  |
| 14. | יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.                                                           |
| 15. | יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנה, מספר קומות ותמהיל דירות.                                                                                                            |
| 16. | יקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין עיצוב המבנה ומיקום מערכות טכניות : עיצוב המבנה מיקום מערכות טכניות וכד' בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.                                     |
| 17. | נספח בינוי- חישוב שטחים- יש לתקן את השטח חלקה בטבלת חישוב המפרטת השטחים בהתאם לשטח המופיע במדידה מעודכנת 650.4                                                                                          |
| 18. | שליחת הודעות לחלוקת המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.                                                                                                                                            |
| 19. | התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות                                                                                                                                                                |
| 20. | שליחת הודעות                                                                                                                                                                                            |
|     | <b>הערה :</b>                                                                                                                                                                                           |
| 21. | בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. |
| 22. | בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. להעביר לסוף                                               |

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 23 : 1131192**

**פרטי התכנית**

|                   |                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b> | <b>1131192</b>                                                     |
| <b>סוג דיון</b>   | <b>הפקדה</b>                                                       |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>קדמת גונו, פינוי בינוי ברחוב בר יוחאי ירושלים - תוספת קומות</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2024/2</b>                                                      |
| <b>סמכות</b>      | <b>ועדה מקומית</b>                                                 |
| <b>קוד החלטה</b>  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                              |

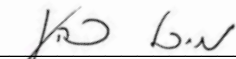
**החלטת הוועדה**

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

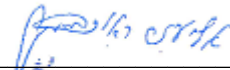
1. ניתן לאשר תוספת 3 קומות לשלושת המגדלים בתאי שטח 1 – 3, ע"י צמצום התכנית המאושרת במסגרת תכנית 511923, ללא תוספת זכויות ושטחים.
2. בכך התאפשר תכנון מיטבי ושיפור המרחב הציבור במפלס הרחוב. כמו כן, הורדת מערך האשפה ממפלס הקרקע לתת הקרקע הינו תכנון ראוי בהתאם להנחיות המרחביות.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון המסמכים בהתאם לחוות הדעת של מחלקת מידע תכנוני.
4. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית. לבעלי העניין באזור מגרש הספורט הקיים ומבנה "נעמת" גו"ח 30200/12 (בר יוחאי 9) יש לשלוח הודעה בדואר רשום.
6. 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.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 24 : 1283035**

**פרטי התכנית**

|            |                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1283035</b>                                           |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                             |
| מהות הבקשה | <b>תוספת בניה להרחבת בית פרטי קיים ברח' רקם, ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                            |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                       |
| קוד החלטה  | <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>                           |

**החלטת הוועדה**

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

1. התוכנית מבקשת להגדיל את אחוזי בניה במגרש ואת מס' קומות מתוכנית 1998 ב' המאושרת במקום בהתאם למדיניות של אזורים לא לציפוף, לפיה ניתן להוסיף 50% משטח הבניה העיקרי המאושר.
2. התוכנית מציעה הרחבות בקומת קרקע תוספת קומה מלאה על גג קיים, הבינוי שמתקבל בחזית דרומית לכיוון רחוב הינו של 4 קומות יש לבצע נסיגה בבינוי לכיוון זה כדי לשמור ככול הניתן על גובה הבניינים ברחוב.
3. לפי GIS נראה חלון בחזית מערבית במפלס קומת מרתף, לפי היתר 1997/764.0 ולפי נספח בינוי של התוכנית לא מופיע בינוי במפלס זה בצמוד לחזית. יש להציג שטח זה בתוכנית בינוי להכשרה ולהוסיף לשטחי התוכנית, ולהוכיח כי התוספת אינה חורגת מהמדיניות. במידה ומשמש למגורים יש להראות גובה תקני ופתרונות אור ואווירור לפי התקנות.
4. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור מחלקת פיקוח על הבניה על אי קיום עבירות בניה נוספות ושאינן מופיעות בתוכנית.
5. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות
6. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
8. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- הערה : לידיעתך : אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**הערות טכניות**

9. בחזית צפונית ודרומית החלונות של תוספת מוצעת ממוקמים בתחום התקרה - לתקן ותאם גובה פתחים בחדר ובחזיתות.
10. בהרחבה שמוצעת במפלס 0.00 לכיוון חזית מערבית התוכנית מראה חדר ללא כניסה אליו.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 25 : 1080290**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1080290</b>                                                          |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                                            |
| מהות הבקשה | <b>הקמת מבנה מגורים שדר' הרצל פינת רח' תרצה בשכונת יפה נוף, ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                                           |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                                      |
| קוד החלטה  | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים                                          |

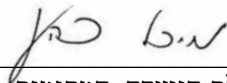
**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

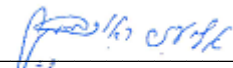
1. **מדיניות** - התכנית, הממוקמת בלב הרובע ועל ציר רק"ל, מציעה פינוי תחנת דלק הנמצאת במיקום מרכזי ומבנה מסיבי בן כ-6 קומות, מטייבת את ניצול הקרקע ועתידה לשפר את העירוניות והמרחב הציבורי ע"י עירוב שימושים ובינוי שתואמים את המיקום המרכזי. כמו כן התכנית מפרישה קרוב ל-20% משטח התכנית עבור מרחב ציבורי שבין היתר מאפשר את החיבור הסטטוטורי של רחוב מגדים.
- התכנית כוללת חלקה יחסית קטנה ולכן במסגרת בחינת החלופות שתואמו עם מתכנן המחוז ואגף התכנון הוחלט לאפשר בניה לגובה בחלקה בתמורה להפרשה לצורכי ציבור של כ 20% בחלק האחורי עבור חיבור המרחב הציבורי והפרשות בנויות לצורכי ציבור, חלופה זו נמצאה עדיפה על פני בניה על פי מדיניות רק"ל נפחית של 10 קומות ללא הפרשה כלל.
2. **דרך משולבת** - יש להרחיב את צוואר הבקבוק של תא השטח המופרש עבור החיבור של רחוב מגדים (ת"ש 2), כך שתתאפשר מיסעה ומדרכה נאותה, בתיאום עם אגף תוש"ה.
3. **קווי בניין**
4. התכנית תקבע קו בניין אפס כלפי רחוב תרצה תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לכל הפחות על חשבון מגרש המגורים באמצעות הפקעה או הוראות איחוד וחלוקה לפי חו"ד נכסים. רחוב המדרכה נדרש על מנת לאפשר את קיבולת הולכי הרגל הצפויה לאור עיבוי ושתאפשר נטיעת עצים ותעודד הלכתיות. הקולונדה המוצעת אינה מאפשרת נטיעות והיא נקטעת בכניסה לחניון. יש לתאם את הרוחב המדויק עם אגף תוש"ה.
5. התכנית תשמור על קו בניין של 5 לכיוון חזית דרום מערבית - יד שרה – גם עבור המסד, בשל הבינוי הקיים של יד שרה וכדי לשמור על מרחק סביר בין הבניינים.
6. **חזית מסחרית** – יש לקבוע חזית מסחרית כלפי רחוב הרצל הפונה לרק"ל. כלפי רחוב תרצה ניתן להשאיר גמישות. יש לקבוע כי מפלס כניסה לקומה המסחרית יהיה ממפלס הרחוב עם אפשרות לסטייה של עד חצי מטר ממפלס הרחוב.
7. **תמהיל יח"ד** – התכנית מציעה יח"ד בשטח לא סביר בממוצע של כ- 146 מ"ר כולל ממ"דים. יש לשנות תמהיל יח"ד כדלקמן: התכנית תקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר

- שטח אינו יעלה על 80 מ"ר. יתר היחידות יהיו בשטח ממוצע של עד 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
8. התכנית תאפשר דיור להשכרה בהיקף של 10% מסך יח"ד, הוראות מתאימות יוכנסו להוראות התכנית.
9. **הפרשה מבונה** - התכנית תציג הפרשה ציבורית מבונה בגודל 500 מ"ר. שטח זה ישמש עבור צרכי חברה רווחה וקהילה, כגון המחלקה לשירותים חברתיים לטיפול באנשים עם מוגבלות ובני משפחותיהם, וכדומה. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת ועם גישה ברורה ומזמינה גם ממפלס רחוב הרצל.
10. השימושים ירשמו בהוראות התכנית בסעיף 4.2.1
11. יש לתאם את מיקום השטח הציבורי ואופי הבינוי מול המח' לתכנון, מבני ציבור ולשביעות רצונם.
12. יש להגדיר בהוראות התכנית כי השימוש הציבורי הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון.
13. השטח ייוחד לרשות המקומית.
14. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
15. **עצים** – התכנית תציג שתילת עצים על חזית הרחוב תרצה בתחום הרחבת המדרכה ובשטח הפיתוח כלפי רחוב מגדים. תנאי לתעודת גמר תהיה נטיעה בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.
16. **מתקנים טכניים** - כל התשתיות ימוקמו בתת הקרקע במלואן, לרבות פריקה וטעינה, מים, חשמל.
17. **גורמים לחוו"ד**
18. יש לפעול בהתאם לחוו"ד המחלקות הבאות:
19. **אגף תוש"ה**
- יש לתאם את התוכנית עם צוות תוכנית אב לתחבורה לעניין ציר הרכבת הצמוד.
- יש להציג טבלת מאזן חניה לתוכנית.
- יש להראות את ההתחברות למערכת הדרכים הקיימת.
- יש להציג פתרון עבור החניה התפעולית לשטחי המסחר.
20. **תברואה** - יש לתכנן דחסנית אשפה בנפח 10 קו"ב בתת הקרקע ולדאוג לחברת אחזקה לניהול השוטף. תנאי לקבלת ההיתר אישור אגף תברואה.
21. להשלים חוו"ד גורמים של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה.
22. בהתאם לבקשת המשרד לאיכות הסביבה יש לבצע כתנאי למתן היתר בניה סקר קרקע וגזי קרקע, ולהציג אמצעים לטיפול בזיהום ככול שימצא בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
23. יש להטמיע את חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה.
24. 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.
25. 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.

26. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.
27. **הערות טכניות**
28. יש לציין שימושים בסעיף 4.1.1 להוראות התכנית.
29. אין התאמה של מס' הקומות בין סעיף 4.2.2 א(2) לטבלה 5. יש לתקן כי מס' הקומות יהיה 23 כטבלה 5 ולא 26.
30. יש לבטל סעיף 4.2.2 א(5) כי הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובאישור מהנדס עיר או מי מטעמו. נספח הבינוי הינו רקע ואינו מחייב.
31. לתקן סעיף 4.2.2 א(8) כי גובה מעקה ח. מדרגות, חדרים טכניים מעל גג הבניין יהיו עד 5 מ', לגובה מעקות וחללים טכניים יהיו בהתאם לתקנות.
32. לבטל סעיף 4.2.2 א(9) כי תותר תוספת של 20% מהיקף יח"ד לעת מתן ההיתר.
33. לבטל סעיף 4.2.2 א(10) כי יותר שימוש בגג המבנה לדירות צמודות עבור מרפסת. גג הבניין יהיה משותף.
34. לבל סעיף 4.2.4 ב(1) כי התקן מתייחס למבנה התעסוקה והמסחר בלבד.
35. לתקן את המשפט הראשון של הסעיף 4.2 ג(2) ל"יותר שימוש בחומרי גמר משולבים בהתאם להנחיות מהנדס עיר או מי מטעמו".
36. שטח המגרש בטבלה 5 כולל את יעוד הדרך המשולבת. יש לתקן את שטח המגרש לאחר הורדה של יעוד הדרך המשולבת ל 1,320.5 מ"ר.
37. יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית ולתקן סעיף 7.2 ל 7 שנים במקום 15 שנים. יש לציין כי 'בוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
38. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיפים של איחוד וחלוקה: השטחים הכלולים בתכנית זו, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. ולקבל חו"ד ממחלקת היטלי השבחה
39. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

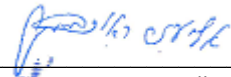
קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 26 : 1081652

| פרטי התכנית |                            |
|-------------|----------------------------|
| מספר תכנית  | 1081652                    |
| סוג דיון    | הפקדה                      |
| מהות הבקשה  | פינוי בינוי                |
| מספר ועדה   | 2024/2                     |
| סמכות       | ועדה מחוזית                |
| קוד החלטה   | להוריד את התכנית מסדר היום |

החלטת הוועדה

להוריד את התכנית מסדר היום כי התברר כי התכנית לא עמדה בתנאי סף

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 27 : 1115484**

**פרטי התכנית**

|            |                                                |
|------------|------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1115484</b>                                 |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                   |
| מהות הבקשה | <b>מתחם מבני חינוך וציבור, גוננים, ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                  |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                             |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>          |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. כל השטח המוצע בחזית רחוב הורקניה ומוצעת בו חניה ישונה לייעוד דרך לצורך הסדרת החניה וההעלאה והורדה למבני הציבור.
2. המעבר המוצע בחזית הצפונית ולאחר מכן במערבית יסומן בייעוד שביל ולא בזיקת הנאה וזאת לאור ביטול השביל במרכז והרצון לשמור על רציפות השבילים להולכי רגל במתחם.
3. יש להתאים את זכויות הבניה לבינוי המוצג בנספח הבינוי.
4. לנושא חדר שנאים בקו 0 כמופיע בהוראות בסעיף 4.1.2 א ס"ק 3. יש לתקן - נושא זה יבחן ע"י המחלקה לאיכות סביבה בהליך הרישוי.
5. יש לתאם נספח תנועה שהוגש ולקבל את הסכמת אגף תושי"ה בנושא ואת חוות דעתם.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. יש להסיר את סעיף 6.4.1 (ג).
7. העצים מחוץ לקו הכחול לא יסומנו.
8. יש להציג בנספח התנועה מפרצי העלאה והורדה גם בחזית המערבית.
9. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מספר 2 יהיה אישור תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 על ידי הוועדה המקומית. בתכנית הבינוי יפורטו האלמנטים הבאים : העמדת הבניינים במגרש, השימושים בהם, חתכים, פיתוח שטח סכמטי, פתרונות חניה, שבילים לתנועת הולכי רגל, גבהים ומפלסים של כניסות הבניינים ביחס לרחובות.
10. בנכס 3511 (מרכז צדק) הנמצא בתחום התכנית יש שימוש לבית כנסת. יש לגבש בשלב היתר הבניה פתרון מוסכם לבית הכנסת בשיתוף אגף הנכסים, אגף מבני דת.
11. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה חדשה, יש לבחון את הנושא מול מחלקת נכסים ולקבוע אם יש צורך בכך.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בחלקות המצרניות.

**הערות טכניות**

הוראות התכנית :

- סעיף 6.4.3 תנאים למתן היתר בנייה מופיע בכפילות. נא לתן  
 סעיף 4.1 ס"ק ה' - זיקת הנאה - מופיע בכפילות. יש לתקן  
 סעיף 4.3 ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת - יש למלא פרטים  
 סעיף 6.2 מקרקעין - ל"ר - יש להסיר



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 28 : 1291038

| פרטי התכנית |                                         |
|-------------|-----------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1291038                                 |
| סוג דיון    | הפקדה                                   |
| מהות הבקשה  | הרחבה ליח"ד רחוב שמואל תמיר 23, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/2                                  |
| סמכות       | ועדה מקומית                             |
| קוד החלטה   | להפקיד את התכנית בתנאים                 |

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הרחבת יח"ד אחת קיימת מתחת למפלס הרחוב ובאופן שלא פוגע בחזית הבניין הקיים ואינה נצפית מהרחוב. המבנה הינו אחד מתוך 3 מבנים שנבנו באותו אופן ברחוב, כאשר החזית הקדמית נבנתה בקו בינוי אחיד ובעיצוב זהה. על כן, התוספת המוצעת מקובלת תכנונית. יש להוסיף לטבלה 5 בהוראות התכנית, את פירוט שטחי השירות במגרש.
2. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר הקומות.
3. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
4. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
5. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

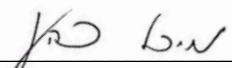
הערה:

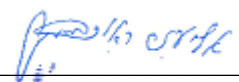
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הוראות התכנית:

8. יש לתקן בדברי ההסבר לתכנית את מספרי התכניות החלות במקום – 3398א', ב', ג.
9. לפי סעיף בחוק – יש לציין מספרי הסעיפים.
10. סעיף 1.6 – יש להשמיט תכנית 3398.

11. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. לתקן תיאור לנספח הבינוי - מחייב לעניין מספר הקומות, גובה הבניין, קוי הבניין.
  12. סעיף 3.2 – יש להתאים את שטח התכנית במצב המוצע לשטח התכנית בסעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה.
  13. סעיף 4.1.1 יש להגדיר שימוש למגורים.
  14. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים: הוראות בינוי, ניהול מי נגר, פסולת בניין, תנאים למתן היתר בניה, שימור עצים, הריסה.
  15. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן את מספר הקומות ל – 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. יש לציין בהערה מתחת לטבלה – קומה נוספת מובלעת בחלל גג רעפים.
- נספח הבינוי:**
16. יש למספר את יח"ד על גבי התכניות.
  17. יש לתקן את טבלת חישובי השטחים כך שהתוספת המוצעת מכח סעיף 62 א (14).
  18. יש לציין במלל על גבי התכנית ובחזית - פתיחת פתחים - במפלס +2.70.
  19. אין לסמן כתוספת מוצעת את החלל המאושר במפלס +0.00 בצד הצפוני של יח"ד, בהתאם להיתר הבניה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 29 : 1278803**

**פרטי התכנית**

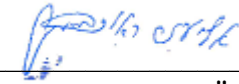
|            |                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1278803</b>                                                        |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                                          |
| מהות הבקשה | <b>תוספת קומות ויח"ד ברח' בית וגן 60 והפסגה 41, בית וגן, ירושלים.</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                                         |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                                    |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה</b>                             |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. במקום בנויים 2 מבנים בני 6 קומות עם 28 יח"ד ב-240% לפי מדיניות התכנון באזור- מתאר 2000 לחלקות שקטנות מדונם (שטח חלקה 155 בית וגן 60-687 מ"ר ושטח חלקה 157, הפסגה 41-578 מ"ר). התוכנית מציעה תוספת 12 יח"ד חדשות בתוספת שתי קומות לכל מבנה, והגדלת אחוזי הבניה לשיעור של 368%, בחריגה משמעותית ממדיניות תכנון.
2. במגרש קיימות שתי תכניות שמיצו את היקפי הבניה שניתן לאשר, תכנית 10989 משנת 2012, ותוכנית נוספת 336958 שאושרה לא מכבר בשנת 2017 ואיפשרה מיצוי מדיניות למגרשים קטנים מדונם, של 240% ב-6 קומות, יודגש כי המדיניות באזור לא שונתה ועל כן אין הצדקה חריגה משמעותית מהמדיניות, כמוצע..
3. התכניות המאושרות במקום (תכנית 10989 קבעה תוספת יח"ד ל-סה"כ 23 יח"ד חדשות, תכנית 336958 קבעה תוספת של 5 יח"ד, כעת מוצעת תוספת של 12 יח"ד) הוסיפו מספר לא מבוטל של יח"ד ללא מענה פרוגרמטי לצורכי ציבור. תוכנית לתוספת 12 יח"ד חדשות לשכונה, גם אם להשכרה ל-10 שנים, הסובלת ממחסור חמור בשטחי ציבור ושצ"פים, ללא התייחסות להפרשות ציבוריות אינה מקובלת.
4. התוכנית מציעה יח"ד חדשות ללא תוספת מקומות חניה לפי התקן, מדובר על אזור המוגדר בתקן חניה גבוה, לא בקרבה לציר רק"ל-שד' הרצל (כ-700 מ"ר מתחנת רק"ל).

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 30 : 1274026

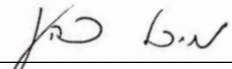
| פרטי התכנית |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1274026                                          |
| סוג דיון    | הפקדה                                            |
| מהות הבקשה  | תוספת יח"ד ברח' יוסף זיו 7, שיכון חב"ד, ירושלים. |
| מספר ועדה   | 2024/2                                           |
| סמכות       | ועדה מקומית                                      |
| קוד החלטה   | להפקיד את התכנית בתנאים                          |

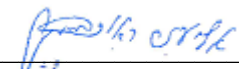
החלטת הוועדה

|                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                          |
| 1.                                                                                                                                                                                                                                             | התכנית מבקשת להסב שטח מאושר למחסנים בקומת עמודים לשטח עיקרי עבור יח"ד חדשה בגודל של 50 מ"ר ללא פתרון מיגון - יש להציג בתחום השטח החדש המוסב למגורים פתרון לממ"ד בתיאום עם מחלקת התכנון.                  |
| 2.                                                                                                                                                                                                                                             | יש לבטל את החלונות המוצעים ללובי הבניין.                                                                                                                                                                 |
| 3.                                                                                                                                                                                                                                             | גובה הקומה על פי התכנית המאושרת וגם על פי התכנית החדשה הוא 2.2 מטר בלבד, גובה שאינו תיקני לדירת מגורים, יש להציע במסגרת התכנית הנמכה של הרצפה כך שניתן יהיה לעמוד בתקנות בנושא זה.                       |
| 4.                                                                                                                                                                                                                                             | תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת הפתרון לנושא אזורי יחידת הדיור לאישור הרשות לאיכות הסביבה.                                                                                                                  |
| 5.                                                                                                                                                                                                                                             | תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לנושא אזורי יחידת הדיור.                                                                                                                                  |
| 6.                                                                                                                                                                                                                                             | יש להסיר הערות לטבלה 5 המתייחסות לתוספת שטחים למיגון. כלל השטחים המוצעים יוצגו במסמכי התכנית ובטבלה 5.                                                                                                   |
| 7.                                                                                                                                                                                                                                             | יש להטמיע במסמכי התכנית את הבקשה להיתר מספר 1992/0521.04 ולסמן כ"היתר בתהליך".                                                                                                                           |
| 8.                                                                                                                                                                                                                                             | כתנאי להפקדה, יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי השטח המוצע להסבה בקומת המחסנים עבור תוספת יח"ד המוצעת ככול ומדובר בשטח משותף, יש להציג הסכמות של 60 אחוז מהבעלים בהתאם לתקנות.                                |
| 9.                                                                                                                                                                                                                                             | התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.                                                                                                                                                                          |
| 10.                                                                                                                                                                                                                                            | שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.                                                                                                                             |
| 11.                                                                                                                                                                                                                                            | בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. |
| הערה:                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                          |
| לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה. |                                                                                                                                                                                                          |

**הוראות התכנית:**

12. סעיף 1.6 – יש לקבוע יחס כפיפות לתכנית 651497, כיוון שטרם מומשה הבניה מכוחה.
  13. סעיף 1.7 יש להשלים נתונים.
  14. סעיף 4.1.2 א – יש לבטל סעיף 3. לא יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין.
  15. סעיף 7.2 – יש להגדיר זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.
- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 31 : 1288422**

**פרטי התכנית**

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1288422</b>                           |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                             |
| מהות הבקשה | <b>הרחבת מעון יום ברחוב אגרות משה 15</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                            |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                       |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>    |

**החלטת הוועדה**

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

1. התכנית המוצעת מבקשת להכשיר בינוי קיים בקומת המרתף של המבנה הצפוני ולהסב אותו לשימוש של מעון יום, הכולל 3 כיתות וגם חצרות. התכנית מציגה גם שתי קומות בית כנסת בהתאם להיתר בתהליך.
2. לפיכך, יש להטמיע במסמכי התכנית את כל הבינוי המאושר והמוצע במגרש. במסגרת התכנית יש להגדיר את השימושים, שטחי הבניה ומספר הקומות עבור כל אחד מהמבנים בנפרד בנספח הבינוי ובהוראות התכנית בטבלת זכויות והוראות בניה, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
3. יש להציג בנספח הבינוי את כל המגרש והמבנים הקיימים והמאושרים הנמצאים בו, לרבות מדרגות ופיתוח. יש למספר את כל המבנים ולסמן להריסה את המבנה הארעי הקיים בחלק הדרום מזרחי של המגרש, בתיאום מחלקת התכנון.
4. במסגרת התכנית יש לקבוע שלבי ביצוע לכל מבנה ושימוש בנפרד, בתיאום מחלקת תכנון העיר.
5. תתוכנן כניסה נגישה ונפרדת לכל שימוש במגרש ולכל המפלסים.
6. יש לסמן בתשריט מצב מוצע ונספח הבינוי את קווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים והמוצע בתכנית בחזית צפונית, דרומית ומערבית כלפי מעבר ציבורי ושצ"פ, בכל היקף המגרש. בחזית מזרחית כלפי מגרשי מגורים יוגדר קו בניין 3 מ'.
7. תנאי להפקדה הוא צירוף תשריט מוצע חתום מתוקן דיגיטלית ע"י מודד מוסמך, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגיטלית".
8. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
9. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
10. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
11. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

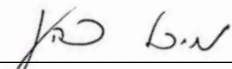
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

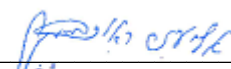
**הוראות התכנית**

12. דברי ההסבר לתכנית – יש לתקן כיוון שמגיש התכנית אינו בעל זכויות בקרקע. מדובר בעמותה שצריכה להגיש בקשה לרשות שימוש לאחר אישור התכנית.
13. יש לציין כל היתרי הבניה המאושרים מכוחם הוקמו מבנים במגרש.
14. סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.
15. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.
16. סעיף 4.1.1 יש להגדיר את השימושים המוצעים במגרש עבור: גני ילדים, מעון יום, בתי כנסת.
17. יש להוסיף הוראה למסמכי התכנית כי לא תותר בנייה מחומרים קלים, כולל מדרגות חיצוניות
18. יש להוסיף סעיפים לתקנון – ניהול מי נגר, פסולת בניין, הריסה.
19. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש להגדיר שלבי ביצוע להקמת כל מבנה ושימוש בנפרד.

**נספח בינוי**

20. יש להציג מפלסים אבסולוטיים ויחסיים בכל תכניות הקומות.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 32 : 1280759

| פרטי התכנית |                                |
|-------------|--------------------------------|
| מספר תכנית  | 1280759                        |
| סוג דיון    | הפקדה                          |
| מהות הבקשה  | אולשן 1, רמות                  |
| מספר ועדה   | 2024/2                         |
| 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:

- התכנית מבקשת להכשיר חפירה ובינוי של שתי קומות תת קרקעיות עבור הרחבת יח"ד ותוספת חניה מקורה, בקו אפס כלפי גבול המגרש הדרומי לכון יער רמות והמערבי לכון חלקת המגורים הצמודה וללא תוספת ממ"ד. תוספת השטחים המוצעת היא מעבר ל – 50% שניתן לאשר בסמכות הוועדה המקומית, יש לצמצם את היקף השטח המוצע בהתאם לחוק בתיאום עם מחלקת התכנון
- בקומה תת קרקעית מינוס 2 (מפלס 10.21-) מציעה התכנית לקבוע 2 מקומות חנייה מקורים ושטח למחסן וחדר הסקה. לא ניתן לאשר חניות במיקום זה מכיוון שהם מוצעים מתחום שטח שאינו דרך סטוטריט ואין גישה לרכב ממיקום זה.
- התכנית אינה מציעה תוספת של יח"ד, וחניה עבור מגרשים אלו היא בתחום הדרך הפרטית ברחוב אריך מנדלסון ויצחק אולשן, בהתאם לתכנית 3162.
- ניתן להציע מחסן בשטח של 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר, בהתאם לתקנות.
- קיר התמך הפונה לחזית הדרומית ישוחזר
- יש לקבוע סעיף סטיה ניכרת לתוספת ליח"ד.
- יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"
- תנאי לתחילת עבודות הוא הריסת כל עבירות הבנייה בשטח החלקה שהתכנית אינה מכשירה.
- יש לוודא התאמה מושלמת בין תכניות חתכים וחזיתות. יש לסמן כל המוצע בקו אדום רצוף ובקו אדום מקוטע בניה מוצעת להכשרה, בקו צהוב בניה קיימת מוצעת להריסה.
- התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות.
- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

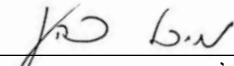
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

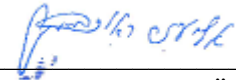
#### הוראות התכנית

13. סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק.
14. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. לתקן תחולה לנספח הבינוי למחייב חלקית.
15. סעיף 4.1.2 – יש להוסיף סטיה ניכרת לעניין תוספת יח"ד.
16. טבלה 5 זכויות והוראות בניה – יש לציין בהערה מתחת לטבלה את קומת הגלריה המובלעת בחלל גג רעפים.
17. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.

#### תשריט מצב מוצע

18. יש להציג סימוני הריסה בתשריט המוצע.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 33 : 1298694**

**פרטי התכנית**

|            |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1298694</b>                                             |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                               |
| מהות הבקשה | <b>תוספת בניה חדשה לבניין קיים בשכונת בית צפפא ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                              |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                         |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                      |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. עפ"י בחינה במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא זכויות הבנייה בשיעור שכ-34% בנייה מרבי וחריגה בנושא מס' הקומות וזאת מאחר שחלקים מקומת המרתף בנויים מעל הקרקע שמחושבים במסגרת שטחי הבנייה המרביים. יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע לעד 150% בנייה מרבי ו-4 קומות בכל חתך מעל הקרקע בהתאם למדיניות.
2. בתיאום עם תושי"ה פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ועפ"י תקן. פתרון החנייה יוצע בתחום קומת המרתף בלבד ולא בתחום הפיתוח.
3. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה בינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.
4. יש להשלים חוות דעת מחלקות : כבאות, תברואה, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה ושפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
5. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
6. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
7. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
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 על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

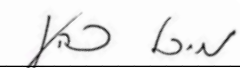
הערה :

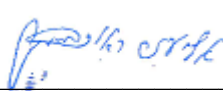
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.  
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

**הערות טכניות**

נספח בינוי :

9. יש לסמן את הבנוי בנספח הבינוי את הבינוי המוצע ביחס להיתר הבנייה המאושר ובהתאם סימון הבינוי הקיים ללא היתר.
10. הוראות התכנית : נדרשת בחינה של שטח התכנית במופיע בסעיף 3.2 ביחס למצב המאושר והמוצע ולתקן בהתאם את שטח התכנית בטבלה שבסעיף 5.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 34 : 1151042

| פרטי התכנית |                                         |
|-------------|-----------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1151042                                 |
| סוג דיון    | הפקדה                                   |
| מהות הבקשה  | תוספת קומה לחלקה 76 בגוש 30066, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/2                                  |
| סמכות       | ועדה מחוזית                             |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים          |

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

המגרש נמצא בשכונת זכרון משה, שכונה היסטורית שמאופיינת בחלקות קטנות, רחובות צרים ובניה טורית אשר מדיניות מע"ר צפון החלה על האזור קבעה בינוי של עד 4 קומות סה"כ וגג רעפים לא מוגבה.

כבר היום המבנה הינו בעל מופע של 5 קומות לכיוון צפון ומערב וכבר חורג מהמדיניות שחלה על המקום, מאחר וקומת המרתף הינה מעל פני הקרקע ונספרת במניין הקומות, ועל כן לא ניתן להוסיף קומות חדשות מעבר לקיים.

על כן יש לבטל את הקומה האחרונה המוצעת, ניתן יהיה להשלים את הקומה האחרונה המובלעת בגג רעפים כקומה בגובה מלא, ולהציע גג רעפים מוגבה בשימוש מעליה. יש להרחיב את הבינוי הקיים עד קו אפס בחזית דרומית לאורך כל החזית, כמו כן להרחיב את הבינוי בחזית הצפונית עד קו אפס אך ורק במקטע שנבנה בהיתר (לא כולל חזית לשימור) ולהכניס בתוכו את המעלית והמדרגות המוצעות.

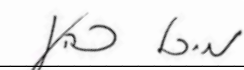
בנוסף קומת המרתף הקיימת המשמשת כשטחי שרות והיא מעל לקרקע לשתי חזיתות לפחות ישלאפשר בה שימוש עבור שטחים עיקריים עבור יחדיות דיור חדשות או הרחבות של הדירות שמעל.

1. קיימות אי התאמות בין הבינוי שבהיתר לבין הנספח הבינוי בתכנית. יש לתקן את הבינוי עפ"י ההיתר ולסמן את השינויים בהתאם. לדוגמה הפתחים בחזית צפונית ומערבית בקומת המרתף. כמו כן גובה קומות, והמערכות המאושרות בחזית צפונית בקומת מרתף. כמו כן תוספת המעלית שאינה מסומנת כחדשה, והשלמת המרפסת בפינה הצפון מערבית.
2. יש לסמן מרחבים מוגנים ליח"ד.
3. יש לסמן סגירות מרפסות שנבנו ללא היתר להריסה.
4. התייחסות לחוו"ד מח' שימור-

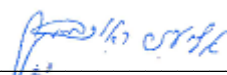
5. גגות: יש להקפיד על שיפוע גג תקני ולכל גובהו עד שיאו. לא יותר חלק שטוח בראש גג הרעפים. מערכות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלקו העליון של חלל הגג למעט אם יידרש מחוות דעת של רשות מוסמכת בשלב היתר הבניה
6. בנוסף להוראות התכנית 2784 שישמשיכו לחול הוועדה מחליטה לשמר את הקיר המערבי של הבניין.
7. עפ"י חו"ד מח' תברואה פינוי האשפה יתבצע למכולה הקרובה הקיימת (במידה ויהיה שינוי בשיטת הפינוי בעתיד לדחסנית שיטת הפינוי תשתנה). יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר
8. עפ"י חו"ד מח' מידע תכנוני יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. יש להגיש לבדיקה חוזרת
9. לקבוע סטיה ניכרת למס' הקומות, גובה הבניה וקווי הבניין.
10. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
11. תנאי לתחילת עבודות עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
12. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
13. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: בבאות, חשמל, תושייה והטמעתם במסמכי התכנית.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקה 75 בגוש 30066.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

#### הערה:

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 35 : 1285212**

**פרטי התכנית**

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1285212</b>                    |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                      |
| מהות הבקשה | <b>יוסף לוריא 5- תוספת זכויות</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                     |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                |
| קוד החלטה  | <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>    |

**החלטת הועדה**

מאחר והתוכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. בתשריט מצב מוצע, נדרש לתקן את קווי הבניין המוצעים רק על האזור בו מבוקשים שינויים, יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור כל המבנה המוצע לרבות הבינוי הקיים ולהסיר קווי בניין פנימיים למרפסות שירות.
2. בתשריט מצב מוצע, יש לבצע מדידה בכל תחום התוכנית, לרבות השטח בו לא מוצע שינוי. במידה וישנה בניה שלא בהיתר, יש לסמנה להריסה בהתאם.
3. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף 6 (הוראות נוספות) כי תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם מחלקת השימור.
4. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין.
5. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : מידע תכנוני ושפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
6. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
7. 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.
8. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

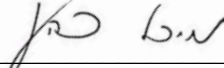
הערה :

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 :**

10. בסעיף 1.6 בהוראות התכנית יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62. בנוסף, יש לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5022א' ותכנית 5166ב'.
11. יש למחוק את סעיף 4.1.2(ב)3 הקובע כי כל שינוי במספר הקומות התת- קרקעיות לא יחשב לסטייה ניכרת ולא יהיה טעון פרסום "הקלה".

12. בטבלה בסעיף 5 יש לקבוע מס' קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.  
נספח בינוי :
13. יש לעדכן את נספח הבינוי בהתאם לבינוי שאושר בהיתר בנייה מס' 2020/0246.00.
14. בנספח הבינוי, יש להציג את החלק ההיסטורי של המבנה לשימור בסגול כמקובל ולקבל על כך את אישור מח' שימור.
15. יש לציין במלל בנספח הבינוי כי קירוי החצר האנגלית ע"י הרשת תהיה במפלס החצר.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 36 : 1002757**

**פרטי התכנית**

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1002757</b>                        |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                          |
| מהות הבקשה | <b>בר כוכבא - התחדשות עירונית</b>     |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                         |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                    |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b> |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את תכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה יהיה קבלת הסכמות של בעלי הקרקע בתחום התכנית בהתאם לתקנות , יובהר כי הצטרפות הוועדה המקומית היא לאור העובדה שהתכנית כוללת שטחים בבעלות עירונית ולא במקום הסכמת בעלים, ככול ולא יוגשו הסכמות כאמור החלטת הוועדה המקומית בעניין ההצטרפות מבוטלת.
2. **חיבוריות ותנועה** - התכנית מציעה מתחם מגורים חדש לטובת 1019 יח"ד תוך יצירת דרך פנימית חדשה ומעברים רגליים ע"י זיקות מעבר אשר מייצרים חיבוריות בין הרחובות הקיימים בר כוכבא, ההגנה לבין הרחוב הפנימי החדש והשטחים הפתוחים המוצעים.
3. התכנית מציעה כביש פנימי עם כניסה ויציאה אחת והיתכנות להמשכיות הכביש מצפון מחוץ לקו הכחול של התכנית (תכנית צל). מאחר ומדובר בשכונת מגורים גדולה לא ניתן להישען על כניסה ויציאה אחת, על כן ירשם בהוראות התכנית כי השביל המוצע מצפון בתא שטח 60, 61, 63 יתפקד באופן זמני ככביש חד סטרי (יציאה או כניסה) בתיאום עם אגף תושבי"ה עד לביצוע המשכיות הכביש הפנימי שיתחבר חזרה לרחוב בבר כוכבא מצפון לתכנית, לאחר ביצוע המשך הכביש צפונה החלקות ישנו את שימושם לשביל להולכי רגל.
4. התכנית מציעה מעברים להולכי רגל ע"י זיקות מעבר. יש להציג את כל המעברים הרגליים ביעוד "שביל" ולא כזיקות מעבר, השטחים מחברים בין רחוב בר כוכבא לפנים המתחם ולשטחים הציבוריים והם צריכים להיות ביעוד ציבורי, תותר חניה מתחת לשטחים אלה בתת הקרקע בתיאום עם מחלקת נכסים.
5. בהוראות התכנית יירשם כי תותר הנגשה מכאנית בשטחי ציבור.
6. **איכות הסביבה**
7. **מסמך סביבתי** - התקבל מסמך סביבתי אשר נערך בצורה בסיסית ביותר ולוקה בחוסרים רבים. התכנית מוצעת צמוד לציר דרך ראשית- רח' עוזי נרקיס, לא ניתן לאשר את התכנית ללא בדיקה מפורטת לשינוי מיקום המגורים בצמוד לרחוב עוזי נרקיס ולכן יש לבצע דוח אקוסטי ודוח איכות אוויר לבחינת השפעת הכבישים על הבינוי ולקבוע הנחיות לאור הממצאים. מטרתו של הנספח הסביבתי הוא לערוך כבר בשלב זה את החיזוי הנדרש ולהציג את הממצאים שיאפשרו את הקמת הפרוייקט.

יש לערוך בחינה סביבתית מקיפה, להציג מדידות של רעש ואיכות אוויר בנייני המגורים לכביש עוזי נרקיס בתא שטח 10-12 ולערוך חיזוי למצב המוצע.

8. מסמך מיקרו אקלימי – לתכנית נערך מסמך מיקרו אקלימי. בתחום התכנית קיימים מס' גגות וחזיתות שאינם עומדים בקריטריון ההצללה המגרש.

עבור בחינה של השפעת הרוחות על התכנית, נלקחו נתונים מתחנה מטאורולוגית מעלה אדומים. שימוש בתחנה זו מנוגד להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. יש לערוך חיזוי מחדש ולהזין נתונים מתחנה אחת בתוך ירושלים בהתאם להנחיות.

9. בינוי בסמיכות לקו מתח - בסמיכות לתכנית מצפון קיים קו מתח עליון. קו המתח נדרש להטמנה מכוח תכנית 362400 של הפרדה המפלסית. יש לוודא כי הקו אכן הוטמן על מנת לאפשר את קידום התכנית. במידה וההטמנה עוד לא בוצעה בפועל, תנאי לקבלת ההיתר עבור המבנים הסמוכים לקו המתח יהיה הטמנת קו המתח.

10. נספח ניהול מי נגר - התכנית נדרשת להגיש נספח ניהול מי נגר כתנאי להפקדת התכנית. נספח הניקוז שהוגש אינו מספק.

11. סקר פוטנציאל - התכנית נדרשת להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה כתנאי להפקדת התכנית.

12. פרוגרמה – התכנית תציג פתרון עבור השימושים הציבוריים הבאים:  
הפרשות מבונות:

1. מעון יום - 8 כיתות מעון יום בשני מקבצים. מקבץ אחד - 4 כיתות בגודל של 440 מ"ר.  
2. חצר בגודל של 305 מ"ר. מקבץ שני - 4 כיתות בגודל של 587 מ"ר שטח בנוי וחצר בגודל של 440 מ"ר.

3. גן ילדים – 11 כיתות גן. כל כיתה בגודל של 128 מ"ר שטח בנוי ו175 מ"ר חצר צמודה ורציפה.

4. בתי כנסת – 3 בתי כנסת לפחות בגודל של 400 מ"ר מקסימלי לכל אחד.

5. מתנ"ס – בגודל 500 מ"ר.

6. מועדון נוער – בגודל 250 מ"ר.

7. יש להוסיף בשלביות הביצוע כי תנאי לטופס 4 של כל בניין יהיה השלמת הבנייה של השטח הציבורי הכלול באותו בניין.

8. הפרשות קרקע עבור בית ספר – התכנית נותנת מענה לבית ספר יסודי (בתא שטח 50) בשטח של כ-3.2 דונם ושטח חום נוסף (בתא שטח 51) שגודלו הוא 2.1 דונם שאינו מספק עבור בית ספר.

9. לאור הביקוש שהתכנית מייצרת עבור כיתות בית ספר, יש להגדיל את תא שטח 51 ל-3 דונם וימוקם בו בית ספר יסודי.

10. מענה לבית ספר תיכון יינתן בתא שטח 50 אשר יורחב בעתיד מחוץ לקו הכחול לכיוון צפון מזרח לכשתוגש התכנית מצפון.

11. באחד מבתי הספר יש להציג תחנה לשיטור קהילתי (בעדיפות לבית ספר תיכון) בשטח שלא יפחת מ-100 מ"ר.

12. בכל אחד מתאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור אחוזי הבנייה יקבעו ל-240% ומספר הקומות יקבע ל-6.

13. בהוראות התכנית ביעוד מבנים ומוסדות ציבור השימושים יקבעו ל-חינוך, חברה, קהילה ושיטור קהילתי.

14. יש להציג בנספח הבינוי תכנון בקנ"מ 1:500 לפחות על מנת להראות היתכנות לשימושים שלעיל.

15. יש לציין בהוראות התכנית, בכל תא שטח בו יש מעון יום, את מספר הכיתות, השטחים (שטחים בנויים ושטחי חצרות) והשימוש. בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין את שטחי

החצרות בהערות לטבלה. יש להציג בנספח הבינוי כניסה נפרדת ועצמאית וכן גישה מוטורית עבור מטבח מבשל.

16. יש לציין בהוראות התכנית, בכל תא שטח בו יש גן ילדים, את מספר הכיתות, השטחים (שטחים בנויים ושטחי חצרות) והשימוש (גם בסעיף 4 וגם בסעיף 5). בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין את שטחי החצרות בהערות לטבלה. יש להציג בנספח הבינוי את גני הילדים.

17. בכל תא שטח בו יש בית כנסת, יצוין בהוראות התכנית בשימושים בית כנסת וכן יצונו השטחים. יש להציג בנספח הבינוי את בתי הכנסיות ושטחם, יש לסמן קוו בנין נפרד מעבר לקוו הבניין עבור הבלטת ארון קודש.

### 13. קווי בניין

14. בתשריט מצב מוצע יש להסיר קו בניין עלי וקו בניין עזר (לא ברור מה מטרותו). קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

15. התכנית תכלול מרפסות זיז עבור סוכה בכל הבניינים הנמוכים ועד קומה 8 בבניינים הגבוהים.

16. תשריט מצב מוצע אינו מציג מרחקים מגבול התכנית עד לקו הבניין, יש להציג מרחקים של קווי בניין.

17. בתאי שטח 11 ו 10 – ישמר קו בניין של 3 מ' לכל החזיתות. כאשר בין המבנים בתוך התא שטח ישמר מרחק של 10 מ' לכל הפחות.

18. בתא שטח 12 – יתאפשר קו בניין אפס לחזית מסחרית, מעל החזית המסחרית יוצע בינוי בנסיגה של 3 מ' לכל הפחות.

19. תאי שטח 50, 51 מבנים ומוסדות ציבור, יותר קו בנין אפס כלפי מגרשים ביעוד ציבורי, כלפי מגרשים ביעוד מגורים ישמר קו בניין של 3 מ'.

20. **יעוד עירוני מעורב תא שטח 12** - על מנת לאפשר גמישות תכנונית וחזית פעילה לרחוב ניתן לאפשר שימושים לתעסוקה ושימושים ציבוריים שאינם מייצרים חזית אטומה לרחוב בתחום תא שטח 12.

21. **עצים** - בשטח התכנית קיימים עצים רבים המהווים חלק מהאופי של השכונה ומראה נופי מרשים. התכנית מציעה לכריתה והעתקה כמעט 80% מהעצים הקיימים בשטח התכנית. הכריתה המאסיבית של כ 404 עצים נראית לא סבירה. יש לצמצם את הכריתה המוצעת עד למינימום ככל הניתן:

עצים המוצעים לכריתה בשטחים הפתוחים בעלי ערכיות גבוהה, יש לסמן לשימור.

עצים המוצעים לכריתה בתחום שטחים מבונים בעלי ערכיות גבוהה יש לשמר ככל הניתן באזורים לא מבונים.

בהוראות התכנית יקבע כי לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים באישור מחלקת שפ"ע, כמובן בחזיתות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים.

### 22. חניונים

1. בהוראות התכנית ירשם כי מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע במלואם. ללא מופע של שטחי שירות/חניון כלפי החזיתות.

2. בהוראות התכנית יקבע כי כניסה לחניונים תהיה מתוך מסת הבינוי ולא דרך רמפה חיצונית.

3. יש לשקול לאחד שני חניונים תת קרקעיים בתאי שטח 50 ו 51 לחניון תת קרקעי אחד.

4. יש להשאיר 20% של קרקע לא מבונה לטובת חלחול מי נגר טבעיים עם עדיפות למיקום עבור עצים בעלי ערכיות גבוהה.

### 23. הסדרי תנועה

24. יש להציג שבילים / מדרכות בנספח התנועה עד להגעה לתחנת הרכבת הקלה.

25. יש להציג את המדרכות בצורה ברורה בכל שטח התוכנית, להראות המשכיות לשביל הולכי הרגל מוצע בדופן מזרחית של התוכנית. יש לתכנן מדרכות ברוחב 3.5 מ' לפחות.
26. יש לערוך בחינה לרמת השרות במעגל תנועה בצומת ההגנה – בר כוכבא, עם מימוש התוכנית. להציג רמת שירות צפויה.
27. יש לצרף גיליון 1:1000 בו ניתן לראות את מלוא זכות הדרך ואת המשכיות מערכת הדרכים בסביבת הפרויקט.
28. בהוראות התכנית ירשם כי לא תותר כניסה / יציאה מ/כיוון הרמפה עוזי נרקיס.
29. בקומת הקרקע יש להציג את הסדרי התנועה אליהם מתחברים.
30. **רישום תלת מימד** - תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד, צריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו)
31. **תנאים להפקדה ותנאים שירשמו בהיתר**
32. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
33. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו).
34. לא הוצג מצב בעלויות ולא ידוע אם יש העברת בעלויות של קרקעות עיריית ירושלים, לא ניתן לפצח זאת מהחומר אשר צורף לתכנית. תנאי להפקדת התכנית הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בבעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
35. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
36. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
37. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
38. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים הציבוריים השונים.
39. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
40. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור.
41. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
42. בחלק מתאי שטח 7,10,12 הנמצאים בתחום גושים 30553 ו-30554 תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגושים יוסדרו.
43. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
44. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, חב' גיחון, כיבוי אש, מבני ציבור, אגף תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה וגננות, תכנית אב לתחבורה, היטלי השבחה.
45. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

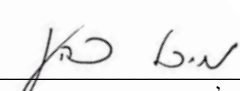
הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה

#### 46. הערות טכניות

47. סעיף 4.1.1 ג'
48. סעיף ב' " משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר". יש להעביר שימוש למשרדים לתא שטח 12 ביעוד עירוב שימושים.
49. סעיף ד' לבטל "נספח בינוי הוא מנחה ויהיה מחייב בכל האמור בתקנון זה ביחס למס' הדירות והשטחים המותרים בכל תא שטח".
50. סעיפים ד' 1, 2, 3 לבטל " יותר שינוי בגובה הבניין", "יותר איחוד מבנים ובלבד שיבנו בתחום קווי הבניין", "יותר שינוי מס' יח"ד וגודלן..."
51. בפרק השימושים יפורטו בקצרה השימושים בתחום התכנית בלבד.
52. סעיף 4.2.1 לבטל סעיפים ז', ח' "תשתיות תת קרקעיות", "עירום זמני של עודפי עפר".
53. סעיף 4.2 ב' לבטל "הועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או
- לפצלם ללא צורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה..."
54. סעיפים 4.3.1 ד', ה', ו', ט' לבטל "התקנת מתקנים הנדסיים", "אמצעי ביטחון, בטיחות, הגבלת נעבר וכיבוי אש...", "שילוט מסוג הכוונה, הסברה, מפות..."
55. סעיף 4.3.2 ג' לבטל "תותר הקמת מבנה שירותים הכולל מחסן בתת הקרקע ובתי שימוש בשטח הכולל שלא יעלה על 50 מ"ר". ניתן להוסיף הערה בטבלה 5 להקמת מחסן ציוד בתת הקרקע בתיאום עם אגף שפ"ע.
56. סעיף 4.5.1 ט' לבטל "קירות פיתוח, גשרונים ואמצעי הנגשה וכן מבנים הנדסיים להרחבת שטח הטיילת ויצירת חיץ אקוסטי לקומות הנמוכות..."
57. סעיף 4.6.1 להוסיף שימוש למשרדים בעירוני מעורב.
58. סעיף 4.6 ג' 5 לתקן את גובה הקומה המסחרית במקום 6.5 מ' ל 5.25 מ' מרצפה לרצפה וזאת בהתאם להנחיות מרחביות.
59. סעיף 4.6 ג' 6 לתקן כי תותר הקמת גלריות בשטחי מסחר בהתאם לחוק תכנון ובניה.
60. סעיף 4.6 ג' 8 לתקן כי כניסה למבנה תהיה ממפלס הרחוב ותותר סטייה של 0.5 מ'.
61. יש להוסיף סעיף כללי לעניין מתקנים טכניים אשר לא יופנו כלפי הרחוב, מתקנים הנדסיים וחדר טראפו, כי ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן ובהתאם להנחיות מרחביות.
62. סעיף 5 יש לתקן בעמודה של מס' הקומות בתא שטח 10 ו 11 לגובה מקסימלי 30 קומות, בהערות ניתן לפרט את הדירוג של הקומות.
63. סעיף 6.2 ד' לעניין מרפסות ופרגולות לבטל "יותר מרפסות קונזוליות, תותר חריגה של מרפסות מקווי הבניין לכיוון שטחים ציבוריים. עומק המרפסות הוא 1.8 מ', מרפסת זיז לא תבלוט יותר מ 1.5 מ' ממישור חזית הבניין. כל מרפסת או חצר מעל 10 מ"ר תחויב בפרגולה מעץ או מתכת ללא קירו בשטח מינימלי של 6 מ"ר..."

- קווי בנין של המרפסות יסומנו בתשריט מצב המוצע ויבחנו בהתאם. פרגולות יבחנו בשלב ההיתר בהתאם לתקנות.
64. סעיף 6.2 יד' לבטל סעיף 1 ו2 " במבני מגורים תותר תוספת חומרים קלים..." , " במבנים ציבוריים ... יותר שימוש בחומרים אחרים לצרכי גימור המבנה..." במקום, יש לציין כי חומרי גמר יהיו בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לאישור מהנדס עיר או מי מטעמו.
65. סעיף 6.3.2 לבטל " בכל תאי שטח בהם מסומן קו בניין קדמי הפונה אל הרחוב בסימון חזית מחייב יבנה דופן הבניין הפונה לרחוב צמוד לקו הבניין הקדמי באורך שלא יפחת מ60%..."
66. להסיר סעיפי בגין פרטי שילוט.
67. סעיף 6.6 ח'3 לבטל "תותר תוספת שטחי שירות בתת הקרקע לבניית חניונים אלו עפ"י שטחי של 35 מ"ר לכל מקם חנייה".
68. סעיף 6.6 י'4 לבטל " מותרת חניית אופניים במחסנים פרטיים של דיירים במידה וגודל המחסן לפחות 6 מ"ר.
69. סעיף 6.7.3 לבטל " למרות האמור לעיל...יותר קיר תומך עד לגובה של 6 מ'..." קירות תמך יהיו עד 3 מ' עם דירוגים אופקיים של 1 מ' לכל הפחות.
70. סעיף 6.7.6 לבטל "בקירות תומכים ובגדרות ישובו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל , תקשורת ומוני מים..." לציין כי מתקנים טכניים לא יופנו כלפי הרחוב ויהיו בהתאם להנחיות מרחביות.
71. סעיף 6.7.6 ג'1 לתקן סעיף לעניין מיקום חדר אשפה, יצוין כי מתקני אשפה יהיו בתחום הבינוי המוצע ככל הניתן ובהתאם להנחיות המרחביות.
72. סעיף 6.12 ג'4 – לבטל סעיף 2 ו3 כי חדרי השנאים ימוקמו במפלס הכביש/ המדרכה וכי תותר הקמת שנאים בשטחים ציבוריים פתוחים.
73. סעיף 6.21 – לבטל כל סעיפי סטיה ניכרת.
74. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מפלסי קומת הקרקע ילוו את מפלסי רחוב ההגנה.
75. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית תוך שמירה על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות.
76. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. יש לערוך את התיאום מול אדריכל העיר בטרם הפנייה למחלקת תברואה ואישורה. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע.
77. יש להסיר ממסמכי התכנית את הבינוי העתידי מצפון לתכנית ומערב לתכנית.
78. בסעיף 3.2 יש להשוות בין סה"כ שטחים במצב המאושר לבין מצב מוצע.
79. היקף השטחים הציבוריים במצב המוצע יהיה כהיקף שטחים ציבוריים במצב המאושר.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 37 : 1257922

| פרטי התכנית |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1257922                               |
| סוג דיון    | הפקדה                                 |
| מהות הבקשה  | פינוי בינוי ברחוב החבצלת 3-5, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/2                                |
| סמכות       | ועדה מחוזית                           |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים        |

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

תכנון

1. המדיניות באזור זה עומדת על 8 קומות ברחובות פנימיים במיוחד כשמדובר על חלקות היושבות על סמטה צרה כדוגמת סמטת החבצלת, והכוללות בינוי היסטורי. יודגש כי החריגה ב- 2 קומות נוספות בתכנית התקפה אושרה לאור השימוש של יח"ד להשכרה לצמיתות- צורך ציבורי שהינו בחסר רב באזורים כמו אזור מרכז העיר.  
התכנית שבנדון מציעה איחוד של 2 החלקות, ביטול שימוש מגורים להשכרה ותוספת שימוש חדש של תעסוקה אך בשטח מינורי ביותר (230 מ"ר). על כן יש לתקן את התכנית באופן הבא:
2. יש לצמצם את מס' הקומות המוצע ל- 10 סה"כ ולקבוע ש 40 אחוז מיח"ד בתכנית יהיו להשכרה למשך 10 שנים ייקבע סעיף סטיה ניכרת על כך.
3. יש לעדכן את קו הבניין האחורי ל 3 מטרים מגבול המגרש .. י
4. התכנית תאפשר מסחר בכל קומת הקרקע, המסחר לכיוון הרחוב החבצלת יהיה מחייב ולא יותר שינוי שלו למגורים, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת .
5. ש לשקול להרחיב את הקו הכחול על מנת לאפשר זיקת הנאה ומעבר בצד הצפון – מערבי –עד לסוף השטח המרוצף של בניין אשדר כהמשך ישיר לסמטה לכיוון צפון.
6. קיימים עצים בשטח החצר הצפון – מערבית, ביניהם עצי זית בוגרים רבים בשתי החלקות שאין להם כל התייחסות בתכנית, יש לסמן עצים אלו לשימור יש להגיש סקר עצים ולתאם מול מח' שפ"ע.
7. תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בשטח הגינה בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לדאוג כי יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5מ' לכל הפחות.
8. יש לקבוע את תמהיל הדירות בתוכנית באופן הבא: 40% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 40% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר ו-20% מיחידות הדיור יהיו ללא מגבלת גודל.

9. יש לבטל את ההערות הקטנות מתחת לטבלה 5 סעיף א-ד ולקבוע כי לא ניתן לנייד בין שטחי שימושים שאינם למגורים לשטחי מגורים.
10. יש לבטל את ההערות הקטנות 1-6 מתחת לטבלה 5 המתירות חריגות במס' יח"ד, מס' קומות וקווי הבניין לרבות מרפסות. טבלה 5 תסכם באופן סופי ובלעדי נושאים אלו ובהתאם למתווה שהוצע לעיל. את כל מה שמבוקש יש להציג בצורה מפורשת במסמכים.
11. על מנת לאפשר חזית מסחרית מיטבית, יש להציע את חדר האשפה במיקום אחר שלא פונה ישירות למרחב הציבורי בתאום מול אדריכל העיר ומח' תברואה.
12. בחצר האחורית 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.
13. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר או פתרון אחר בהתאם לתכנית מתאר ארצית 34..
14. מיקום תאורה בחזיתות המבנים יהיה בתאום מול אדריכל העיר לעת היתר בניה.

#### שימור

15. יש לסמן לשימור גם את החזית הדרום-מערבית ( הפונה לחלקה 29 ) בשל ערכה השימורי הגבוה. החזית הבנויה אבן, עוצבה בסגנון הבינלאומי וכוללת אלמנטים מעוגלים – פינת המבנה, טור מרפסות מעוגלות, קירות מעוגלים בכניסה לבניין. קומות נוספות ישמרו על אותו הקונטור.
16. יש לסמן את הפינה הדרום-מערבית (חזית האבן הפונה לחלקה 29 ) לשימור כולל מקטע קיים בחזית אחורית (מערבית) החופף כמעט לגמרי את קו הבניין המוצע. הפינה נצפית מסמטת הרב אג"ן.
17. יש לסמן לשימור בתשריט ולעדכן את הוראות התכנית. כמו כן, יש לסמן בסגול בנספח הבינוי – בתכניות, חתכים וחזיתות.
18. חדר המדרגות של החבצלת 3 הינו בעל ערך גבוה לשימור. הוא כולל מעלית היסטורית המוגנת בסבכת רשת ברזל מקורית, מדרגות טראצו צהובות לרבות מדרגה ראשונה מעוגלת, ריצופי טראצו בפודסטים, מאחז יד ותיבות דואר מקוריות. חדר המדרגות הוא דוגמא יוצאת דופן לקידמה שהובאה לירושלים בימי המנדט שכללה טכנולוגיה מתקדמת. המעלית היא מתוצרת meg berlin 1929 automatic lift sw. כמעט ולא נשמרו מעליות היסטוריות בירושלים ולכן יש חשיבות רבה לשמר את חדר המדרגות והמעלית, ניתן יהיה לשקול במסגרת היתר הבניה פירוק והרכבה בתיאום וליווי של אדריכל שימור.
19. יש לשמר מרפסות היסטוריות בחזית לרחוב ובחזית דרום-מערבית.
20. יש לשקם/לשחזר את דלתות הכניסה והפתחים.
21. יש להשלים את תיק התיעוד בעיקר לעניין תיעוד של החצר, הצמחייה, צילומי חזיתות ופרטים.
22. מרחבים מוגנים יהיו בהתאם לתקנות, ואין למקם אותם בחזיתות לשימור.
23. תיבות דואר המקוריות יוחזרו ללובי המבנה בקומת הקרקע. כמו כן יוצב שלט זיכרון המספר את תולדות המבנה ודייריו.

**צרכי ציבור**

24. בהתאם לחו"ד מח' מדיניות תכנון, לאור נתוני התכנית גודל השטח והתכנית שלה, יש להציע הפרשה מבונה בגודל של 460 מ"ר. יש להטמיע בהוראות הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 460 מ"ר עבור מנהל קהילה, חברה תרבות, פנאי, ספורט ומשרדי עירייה.
25. יש לקבוע בסעיף 4.1 בהוראות התכנית את ההוראות הבאות:
26. בתא שטח מספר 1 תבוצע הפרשה לצרכי ציבור לצרכי קהילה כגון: מנהל קהילה, חברה תרבות, פנאי, ספורט ומשרדי עירייה בהיקף של 460 מ"ר שטח בנוי.
27. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
28. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
29. תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
30. לקבוע בהוראות בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
31. תנאי להיתר בניה יהא תיאום של השטחים הציבוריים עם המחלקה למדיניות התכנון.
32. לקבוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

**מידע תכנוני**

33. בהתאם לחו"ד מח' מידע תכנוני יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
34. יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'
35. יש להוסיף לתקנון את הסעיף הבא:  
איחוד וחלוקה:  
- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
36. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
37. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר, השטחים בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד.
38. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
39. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
40. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

41. תנאי להפקדת התכנית אישור של מח' מידע תכנוני לדרישות הנ"ל.
  42. השטח הציבורי הבנוי יירשם על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
- כללי**
43. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
  44. 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. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד.
  45. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה, קווי בניין, מס' קומות) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים.
  46. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
  47. להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בינוי, קווי בניין, ושימושים.
  48. תנאי למתן היתר בניה הינו הסרת כל המפגעים החזיתיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
  49. יש להסיר את כל השילוט מחזיתות הבניין. יש להוסיף הוראה לתיאום השילוט.
  50. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
  51. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
  52. יש לקבוע סעיף- חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
  53. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חיוב בעמידה 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
  54. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B. וליחידת דיור יהיה C
  55. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
  56. על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה לאיכות הסביבה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בקומת המרתף שטח עבור מערכות אלקטרומכניות, אוורור, מיזוג, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות התכנית.
  57. יש לבחון מול חח"י את הצורך בהקמת שנאי בשטח התכנית, ומידה ונדרש יש לקבוע כי 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.
  58. יש קבוע כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים עבור הבריקה המתכוננת יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור וימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.
  59. יש לקבוע פיר ייעודי עבור ארובת הבריקה שיעלה לגג העליון.
  60. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

61. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית ולהותיר שטח פנוי מבינוי על ובתת הקרקע לצורך כך.

62.

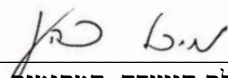
63. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: איכות הסביבה, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע גננות, היטלי השבחה, והטמעתם במסמכי התכנית.

64. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים, חלקות: 91, 29, 162 בגוש 30052 ולכל בעלי העניין בתכנית.

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

הערה:

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 38 : 1268812**

**פרטי התכנית**

|                   |                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b> | <b>1268812</b>                                            |
| <b>סוג דיון</b>   | <b>הפקדה</b>                                              |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>תוספות בניה לבניין קיים ברחוב שנאורסון 75, ירושלים</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2024/2</b>                                             |
| <b>סמכות</b>      | <b>ועדה מקומית</b>                                        |
| <b>קוד החלטה</b>  | <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>                            |

**החלטת הוועדה**

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

1. במסגרת התכנית מוצעת הרחבה ותוספת ממ"ד בצורה מסודרת ודומה לבינוי המאושר, לכל יח"ד בבניין. בדירות הקיימות בקומה העליונה מוצעת הרחבה בתוספת קומה חדשה וחדר מחוזק. התכנון המוצע מקובל תכנונית.
2. יש לסמן את קו הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית זו.
3. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא - יש לתקן את שלב 1 המתייחס לתוספת הבניה בחזיתות המבנה. בבניין הקיים ישנם שלושה אגפים מרכזיים – מזרחי, מרכזי ומערבי. כאשר בכל אגף ישנה כניסה מחדר מדרגות משותף / גרם מדרגות משותף או אזור כניסה קרוב (לדירות במפלס הקרקע). יש לסמן על גבי נספח הבינוי את שלושת האגפים – א', ב', ג'. תוספת הבניה בחזיתות תיבנה בהינף אחד בכל אגף, באופן שכל שתי יחידות דיור באגף - הצמודות לחדר מדרגות משותף, מדרגות משותפות או כניסה קרובה, תיבנינה בהינף אחד.
- יש להוסיף סעיף המתייחס לתוספת הקומה על הגג - תוספת הקומה תהיה ללא תלות ביתר תוספות הבניה בבניין ובאופן ששתי יח"ד מחוברות בגרם המדרגות המשותף בבניין יבנו בהינף אחד.
4. בהיתר הבניה המקורי של הבניין מאושרות 28 יח"ד. בתכנית המוצעת מצוין כי מאושרות 27 יח"ד בבניין ואין תוספת או הפחתה של יח"ד במסגרת התכנית. יש לציין את מספר הדירה בתכניות הקומות בנספח הבינוי. יש להבהיר את מספר יח"ד המאושר ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, בתיאום מחלקת התכנון.
5. בהיתר הבניה של הבניין מאושרים 16 מחסנים בקומת הקרקע באגף המערבי. מאחר והתכנית מציעה ממ"ד או חדר מחוזק לכל יח"ד בבניין, מצוין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להסב שטח המקלט הקיים למחסנים עבור יח"ד נוספות, כאשר תושלם הקמת הממ"דים לכל יח"ד בבניין. יש לציין זאת גם במלל על גבי התכנית.
6. יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.

7. יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש לרבות מרפסות יתוחם בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. יש לציין ע"ג התכנית שטח מרפסות מאושרות שמבוקש להסב למגורים ולתחם בקו אדום רצוף. אם מדובר במרפסת שנסגרה ומבוקש להכשירה, יש לתחם בקו אדום מקוטע. יש לציין על גבי התכנית בינוי מאושר בהיתרי בניה. גבול התכנית יוצג בכחול. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.
8. יש להציג בנספח הבינוי מרפסת מאושרת בהיתר בניה באגף המזרחי של הבניין במפלס +5.60.
9. יש לוודא התאמה מושלמת בין תכניות, חתכים וחזיתות.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.
11. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות.
12. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
13. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

#### הוראות התכנית

15. דברי ההסבר – יש לתקן את הרקע התכנוני המאושר ולציין מספרי היתרי הבניה המאושרים.
16. סעיף 1.4 – לתקן לפי סעיף בחוק בהתאם לסעיפים הרלוונטיים. איחוד וחלוקה – יש לתקן – ללא איחוד וחלוקה.
17. סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167. יש לציין יחס החלפה.
18. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לתקן בנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה. אינו מחייב לעניין השטחים. חישוב השטחים הנו נספח נלווה למסמכי התכנית.
19. סעיף 3.2 – יש להתאים בין שטח התכנית המופיע בסעיף זה ובטבלה 5 זכויות והוראות בניה. יש פער גדול בשטח התכנית.
20. סעיף 4.1.2ב – תת סעיף 3. מחסנים – יש לתקן כי תותר הקמת מחסנים בהתאם לתקנות התוב"ב, בשיעור של עד 8% משטח יח"ד ועד 20 מ"ר ליח"ד. יש להשמיט כל הממ"דים המוצעים ולהשאיר – ניתן יהיה להסב שטח מקלטים קיימים למחסנים ובתנאי שבוצעו בפועל ממ"דים לכל יח"ד הקיימות בבניין.
21. סעיף 4.1.2ג חניה – יש להשמיט את הסעיף. התכנית אינה מציעה תוספת של יח"ד. החניה בהתאם למאושר.
22. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש להבהיר מספר יח"ד המאושר ולתקן בהתאם. ראו לעיל.

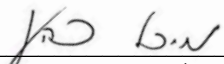
23. סעיף 6.3 מקרקעין – איחוד וחלוקה – יש להשמיט את הסעיף.
24. סעיף 6.4 הוראות אחרות - עתיקות – יש להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת בניה לבניין קיים.
25. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן כמפורט לעיל.

#### תשריט מצב מוצע

26. יש לסמן את קו הבניין המוצע בתכנית על גבי התשריט כמפורט לעיל.
27. יש לסמן אלמנטים המוצעים להריסה בקו צהוב.

#### נספח בינוי

28. ראו הערות לעניין הצגת התכניות, חתכים וחזיתות, מיספור יח"ד וכו' המפורט לעיל.
29. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין.
30. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות. ראו לדוגמה מרפסת מוצעת במפלס +8.40.
31. חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום 2167 ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 14, והשלמה מכוח סעיף 12. יש לתקן את הסעיפים בחוק בהוראות התכנית בסעיף 1.4.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 39 : 1189109**

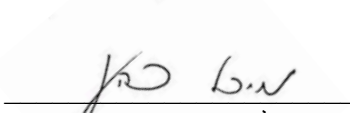
**פרטי התכנית**

|            |                                                      |
|------------|------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1189109</b>                                       |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                         |
| מהות הבקשה | <b>בנית מבנה חדש למגורים ברחוב עמשא 98. ירושלים.</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                        |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                   |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה</b>            |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

1. התוכנית ממוקמת בגרעין הכפר מלחה. מדיניות התכנון במקום היא לשמר ככל הניתן את אופי המקום, עם טיפולוגית בניה מלווה טופוגרפיה והמרקם הקיים, גם עקב יחודיות המקום, וגם לאור חשיבות לשמור על מקומות יותר "מאזוררים" לנוכח תנופת הבניה ועליה לגובה בפרויקטים פינוי בינוי בשכונות הסמוכות.
2. התוכנית המוצעת הורסת מבנה היסטורי ללא תיק תיעוד. ועדת שימור המליצה להוריד את התכנית מסדר היום לצורך הכנת תיק תיעוד, מחלקת שימור המליצה לדחות את התכנית.
3. התכנית מציעה יותר מ-1400 מ"ר מירבי, באופן חריג משאר הבינוי באזור, ומציעה נפחי בניה לא אופייניים.
4. קומת החניה מוצעת מעל הקרקע, לרבות מכפילים, ואינה מספקת את המענה הנדרש בהתאם לתקן החניה.
5. בנוסף התוכנית מסמנת חניון בתחום כל החלקה תוך עקירה של כל העצים הקיימים עם רמפת כניסה פתוחה ומכפיל בצד המבנה. תכנון זה לא תואם את אופי המקום של בינוי כפרי מוקף חצרות, יוצר קירות תמך.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

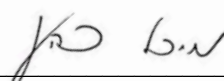
קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 40 : 1203090

| פרטי התכנית |                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1203090                                            |
| סוג דיון    | הפקדה                                              |
| מהות הבקשה  | תוספת 5 יח"ד והרחבות דיור רח' שחראי 21-23, בית וגן |
| מספר ועדה   | 2024/2                                             |
| סמכות       | ועדה מקומית                                        |
| קוד החלטה   | להפקיד את התכנית בתנאים                            |

החלטת הוועדה

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.                                                                                                                   | <p>בבדיקה חוזרת של מסמכי הבעלויות והסכמות שהוגשו לתכנית לצורך בדיקת תנאי סף, נמצא כי הוגשו רק 9 הסכמות מתוך 23 תתי חלקות (דירות) בבית המשותף בחלקה 256 הכוללת שלושה מבני מגורים, ההסכמות הנ"ל מהוות 39% בלבד, וזאת ללא תשריט בית משותף. לאור העובדה כי התכנית מציעה תוספת יח"ד והכשרת בינוי בתחום שטחי מילוי ואדמה, בשטח מסדרונות ציבוריים ובתחום החניה המשותפת, שכנראה אינם משוייכים לאף דירה, ושטחים שככל הנראה מוצמדים, נדרשת בדיקה חוזרת של ההסכמות הנדרשות עפ"י התקנות, על כן לצורך קידום התכנית יש להציג לבדיקה חוזרת 60% מהסכמות הבית המשותף של חלקה 256 ותשריט בית משותף. ככל ולא תוצע יח"ד חדשה, אלא רק הרחבות דיור ידרשו הסכמות של 33% בלבד- ההסכמות יבחנו לאחר עדכון ותיקון התכנית עפ"י החלטה זו .</p> |
| 2.                                                                                                                   | <p>קביעת גבול התכנית לא ברור ומציע הצמדות לקיר בניין 25 קיים, התכנית תכלול את מלוא שטח החלקה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.                                                                                                                   | <p>נספח הבינוי אינו מעיד על חלוקה קניינית ועל כן יוסרו שמות משפחה ושיוך של מחסנים לדירות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.                                                                                                                   | <p>הוועדה מחליטה לתת פטור מחניה לאור העובדה שיש חניות לכל הדירות .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5.                                                                                                                   | <p>ליח"ד המוצעת, ככל ותתאפשר ובכפוף לסעיף זה ולקודם, יוצעו אור ואיוורור בהתאם לתקנות אל האוויר הפתוח ולא אל פנים הבניין בתאום מחלקת תכנון העיר. ליתר יח"ד ניתן לבחון הרחבות דיור בלבד, וזאת בכפוף להסכמות הנדרשות עפ"י התקנות, כמפורט בסעיף 1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.                                                                                                                   | <p>קיימים פערים רבים בין היתר הבניה המקורי לבניין לבין המוצע בתכנית זו, לרבות ביטול מסדרונות ציבוריים ומעברי תשתיות, בינוי בשטחי מילוי וכדומה, יש לתקן בהתאם עם מחלקת התכנון בהתאם להחלטת הוועדה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7.                                                                                                                   | <p>התכנית לא מסמנת בנספח הבינוי קירות קיימים כפי שאושרו בהיתר הבניה המקורי "להריסה" (כמו קיר המעבר המקורה המוביל למעלית, במפלס 4, בהיתר הבניה המקורי של הבניין), יש לסמן את כלל הקירות כפי שאושרו וככל הנראה נבנו עפ"י ההיתר המקורי. לאור העובדה כי התכנית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

- מבקשת את השטחים להכשרה בבינוי ששונה מהיתר הבניה, יוצג כבר בשלב ההפקדה אישור מהנדס להעדר/ הריסת קירות אלו.
8. יש להתאים את המוצג בנספח הבינוי למאוסר בתכנית 11266א.
9. יש לצרף מסמך המעיד כי שטחי הבניה המוצעים הינם בסמכות מקומית, המסמך יהיה מסמך רקע שיצורף לצרופות במערכת מבא"ת, ולא חלק ממסמכי התכנית.
10. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
11. תנאי להיתר יהיה תאום עם אגף תברואה לפתרון האשפה.
12. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
13. גובה גדרות חדשות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
14. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
15. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
16. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדרישות של מחלקת מידע תכנוני וקבלת חו"ד המעודכנת בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
18. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית.
- הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

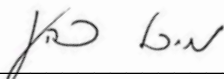
  
יו"ר הוועדה המקומית

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 41 : 1273663

| פרטי התכנית |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1273663                                                 |
| סוג דיון    | הפקדה                                                   |
| מהות הבקשה  | הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברח' רש"י 113, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/2                                                  |
| סמכות       | ועדה מחוזית                                             |
| קוד החלטה   | להוריד את התכנית מסדר היום                              |

החלטת הוועדה

להוריד את התכנית מסדר היום

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

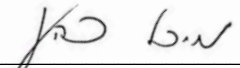
קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 42 : 1215508

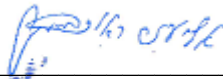
| פרטי התכנית |                                         |
|-------------|-----------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1215508                                 |
| סוג דיון    | הפקדה                                   |
| מהות הבקשה  | תוספת בניה בבנין ברח' הקבלן 37, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/2                                  |
| סמכות       | ועדה מחוזית                             |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים          |

החלטת הוועדה

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.                                                   | התכנית מציעה הרחבת 2 יח"ד באמצעות תוספת קומה לכדי דירות בשלוש קומות, עם כניסות מרובות מחדר המדרגות. על מנת למנוע פיצול יח"ד בעתיד ולאור העובדה כי מתקבלות יח"ד גדולות באופן חריג ב-3 קומות, יש לערוך את מסמכי התכנית כך שהיח"ד הקיימות תהינה ב-2 קומות, והשלישית המוצעת תשמש לתוספת יח"ד. יש לספק מקומות חניה בהתאם לתקן עבור כל יח"ד בשטח המגרש, בתאום עם אגף תוש"ה. |
| 2.                                                   | הכשרת הבניה בקומה שלישית +8.50 תוצע באופן אחיד לשתי יחידות הדיור, לצורך שמירת חזות הבניין.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.                                                   | הפתחים וחיפוי הבינוי יעשה באופן זהה ליתר הקומות, יש לקבוע הוראה בעניין ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.                                                   | התכנית מציעה הכשרת יח"ד ללא תוספת חנייה. יש להציע תוספת חנייה גם עבורה בשטח התכנית בהתאם לתקן חניה במקום.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5.                                                   | התכנית מציעה הוספת מרפסות במפלס +2.50 בקו בניין 0. אין הצדקה תכנונית להוספת מרפסות הפונות לרחוב הקבלן שאינן בקונטור המבנה במיוחד לאור העובדה שבבעלות אותן יח"ד מרפסות נוספות בחזית הנגדית.                                                                                                                                                                            |
| 6.                                                   | התכנית מציעה הכשרת עבירות בנייה ליח"ד הנמצאות מתחת לקרקע עם חלון אוורור אחד. יש להציע את ההכשרה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לעניין אוורור חללי מגורים.                                                                                                                                                                                                                |
| 7.                                                   | התכנית מציעה הגדלת מטבח הפונה לרחוב הקבלן. על מנת לשמור על חזית אחידה יש להציע את ההרחבה גם במפלס +2.50.                                                                                                                                                                                                                                                              |

8. התכנית מתעלמת מעבירות בניה קיימות. יש לסמן את חריגות הבנייה להריסה או להכשרה בכפוף לבחינה תכנונית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסות כל עבירות הבניה בשטח התכנית.
9. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד וגובה המבנה.
10. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
11. יש לערוך את נספח הבינוי כך שחדר היציאה מגרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג יהיה בגובה של עד 2.20 מטר.
12. בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני, יש להתאים את נק' הגבול הצפון מזרחית של חלקה 24 בהתאם לנק' g281 שבתצ"ר 1354/2009.
13. לשלוח הודעות לכל בעלי העניין בשטח התכנית ובחלקות המצרניות
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.
- הערות טכניות**
15. יש לערוך את נספח הבינוי ולבצע הבדלה בסוגי הקווים ובטקסט, בין תוספת מוצעת לבין תוספת מוצעת להכשרה אשר קיימת בפועל.
16. מספר יח"ד המוצע בתוכנית אינו תואם את הרשום בהוראות התכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 43 : 1277706

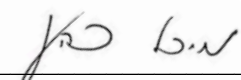
| פרטי התכנית |                                                          |
|-------------|----------------------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1277706                                                  |
| סוג דיון    | הפקדה                                                    |
| מהות הבקשה  | תכנית לקביעת זכויות בנייה בחלקה 31 בגוש 30645, נווה יעקב |
| מספר ועדה   | 2024/2                                                   |
| סמכות       | ועדה מקומית                                              |
| קוד החלטה   | להפקיד את התכנית בתנאים                                  |

החלטת הוועדה

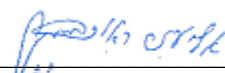
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

- יש לבחון מול מחלקת נכסים ואגף תושיה את שינוי ייעוד הכביש הקיים בפועל ומצוי בייעוד מגורים לדרך חדשה.
- התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה והוראות הבינוי, להיקף של 250% , 8 קומות. יש לצמצם את זכויות הבניה ל – 240% בניה מירבי ל – 8 קומות ולציין בטבלה 5 בהוראות התכנית.
- התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי. התכנית תכלול הוראות, תשריט מצב מוצע, נספח תנועה ונספח שמירה על עצים בוגרים.
- יש להגדיר את השימושים במגרש ל: בית כנסת, מקווה, חינוך - בית ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, שימושי חברה וקהילה.
- יש להציג בנספח התנועה טבלת מאזן חניה.
- יש לתקן בתקנון:  
- בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
- פינוי האשפה יעשה באמצעות מיכלי אשפה מוטמנים. מיקומם ומספרם יקבע בעת הוצאת כל היתר בניה בשטח עם גישה מטורית למשאית פינוי.
- יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
- יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
- השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור, מח' מדיניות התכנון, חברת החשמל, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המחלקה לאיכות הסביבה.

12. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
13. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הוראות התכנית:
15. דברי ההסבר לתכנית – יש לציין כי התכנית מבקשת להגדיל שטחי הבניה ולקבוע הוראות בינוי ומספר קומות במגרש.
16. סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.
17. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש להשמיט את נספח הבינוי ממסמכי התכנית.
18. סעיף 3.2 – יש לתקן את הפער בשטח המגרש בטבלה 3.2 וטבלה 5.
19. סעיף 4.1.1 – יש להגדיר שימושים כמפורט לעיל.
20. סעיף 4.1.2 – יש לתקן סעיף 3. לתוספת לבית הכנסת הקיים בצדו הצפון – מערבי של המגרש. יש לתקן סעיף 4 – להקמת מוסדות חדשים, הרחבה ועיבוי של מוסדות קיימים.
21. סעיף 4.1.2 ג חניה – יש לתקן כמפורט לעיל.
22. סעיף 4.1.2 ד עיצוב אדריכלי – יש להשמיט תת סעיף 2 לעניין קירוי חצר גן הילדים.
23. סעיף 4.1.2 ח תנאי להיתר בניה – יש לתקן סעיף 7 – תנאי להיתר יהיה תיאום ואישור אגף מבני ציבור. יש להשמיט מנח"י.
24. סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן את מספר הקומות ל – 8 קומות. יש לציין 240% בניה.
25. סעיף 6 – יש להוסיף סעיף לעניין עצים לשימור / העתקה / עקירה.
26. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן – כל מבנה ציבור ייבנה בנפרד ממבני הציבור האחרים. כל מבנה ייבנה בהינף אחד.
27. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לתקן למועד משוער למימוש התכנית 10 שנים.
- תשריט מצב מוצע**
28. לא יסומנו עצים לשימור מחוץ לתחום התכנית. אין סיבה לסמן עצים לעקירה בגבול המגרש, מחוץ לבינוי קיים או מוצע, ויש לסמן עצים אלו לשימור.
29. יש להשמיט סימון קווי הבניין מחוץ לתחום המגרש בחלק הדרומי.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

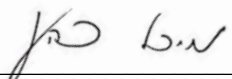
קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 44 : 1249358

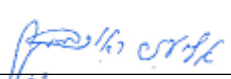
פרטי התכנית

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| מספר תכנית | 1249358                 |
| סוג דיון   | הפקדה                   |
| מהות הבקשה | מקור חיים 62 ירושלים    |
| מספר ועדה  | 2024/2                  |
| סמכות      | ועדה מקומית             |
| קוד החלטה  | להפקיד את התכנית בתנאים |

החלטת הוועדה

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :                   |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.                                                                                                                                      | התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד בלבד, לאחר שהוגשו 2 תכניות מפורטות לתוספת זכויות בנייה על אותה חלקה. לאור זאת ועל מנת לתת פתרונות דיור במבנה גם עבור דיור להשכרה, תוספת יח"ד המוצעות בתכנית יוצעו להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים, הוראות מתאימות יוטמעו בהוראות התכנית. |
| 2.                                                                                                                                      | בתיאום עם תושי"ה פתרון החנייה יוצעו בתחום המגרש, בתת הקרקע ובהתאם לתקן. בהתאם לכך, סעיף 6.1.2 יבוטל, הקובע פטור ליח"ד קטנות מ-45 מ"ר.                                                                                                                                  |
| 3.                                                                                                                                      | לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.                                                                                                                                                                                                       |
| 4.                                                                                                                                      | תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד תושי"ה עדכנית בהתאם.                                                                                                                                                                                                                      |
| 5.                                                                                                                                      | בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בחלקות המצרניות.                                                                                                                                |
| 6.                                                                                                                                      | 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.                                                                                                                                               |
| 7.                                                                                                                                      | בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.                                                                  |
| הערה :                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                        |

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 45 : 1295633**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1295633</b>                                                        |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                                          |
| מהות הבקשה | <b>הגדלת זכויות בניה והקצאת שטח ציבורי פתוח, שכ בית חנינא-ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                                         |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                                    |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                                 |

**החלטת הועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. התכנית מציעה כניסה לחניון תת קרקעי משותף לכל המתחם מ שביל ברוחב 3.5 מ' עם סימון זיקת הנאה למעבר רכב, מהדרך מדרום לשטח התכנית ויציאה ישירה אל הדרך המאושרת והקיימת ממערב לשטח התכנית. השביל המוצע יבטל. התכנית תציע כניסה ויציאה בנקודה אחת בתחום יעוד מוצע למגורים ישירות מהרחוב ממערב לשטח התכנית על מנת לשמור על רצף המדרכה להולכי רגל. שטח השצ"פ המוצע מדרום לשטח התכנית יגדל ויהווה 20% משטח התכנית ל – 392 מ"ר, בהתאם למדיניות.
2. פיתוח השצ"פ יעשה בתיאום מול אגף שפ"ע בעיריית ירושלים
3. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
4. פתרון החניה יעשה מול אגף תושייה ובאישורם.
5. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
6. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
7. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
9. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
10. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.
11. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
12. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
13. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
14. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
15. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
16. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

17. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
18. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
19. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
21. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חברת החשמל לישראל, רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

#### **הערות טכניות**

##### נספח הבינוי:

22. יש לסמן באדום את הבינוי המוצע.

23. יש למספר את החניות.

##### הוראות התכנית:

24. יש לתקן את דברי ההסבר לתכנית - אחוזי הבניה המאושרים בתכנית 7828 ויעוד הקרקע המוצע בתכנית זו.

25. סעיף 1.6 - יש לתקן סוג יחס לתכנית 5022א'. יש לתקן הערה ליחס של תכנית 7828 "למעט הוראות איחוד וחלוקה".

26. סעיף 1.7 - להשלים נתונים.

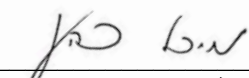
27. סעיף 3.2 - יש לודא התאמה בין שטח יעוד מגורים ג' למצוין בטבלה 5 בת"ש 1.

28. סעיף 4.1.2 אב חניה - יש להוסיף - החניה תהיה בתחום המגרש.

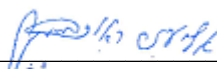
29. סעיף 4.1.2 אה (א) סטיה ניכרת - יש להוסיף סטיה ניכרת ליח"ד, גובה הבנין.

30. יש להוסיף הוראות למי נגר.

31. יש להסיר סעיף 4.1.2 אה (ג) - "גמישות להיתר - תתאפשר גמישות של עד חצי מטר בגובה הכניסה הקובעת שהוצגה בנספח הבינוי."



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 46 : 1261064**

**פרטי התכנית**

|            |                                                |
|------------|------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1261064</b>                                 |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                   |
| מהות הבקשה | <b>תוספת 75 יח"ד למתחם אפרסמון בשכונת גילה</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                  |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                             |
| קוד החלטה  | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים                 |

**החלטת הוועדה**

מאחר והתוכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

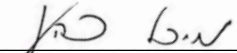
1. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית הכוללת שטחים ציבורים.
2. יש לאפשר מרפסות סוכה בבניינים הנמוכים לכל הדירות ובמגדלים ככול הניתן ולקבוע קו בניין בהתאם..
3. נדרש להשלים את התיאום מול מח' היטלי השבחה בכל הנוגע לבדיקה הכלכלית/ שמאית ביחס לתוספת יח"ד המוצעות בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לצורך.
4. בתיאום מול מח' תכנון עיר בטבלה שבסעיף 5 בהוראות התכנית, יש להטמיע את הערות שנקבעו בתכנית 101-0403428 המאושרת.
5. יש לתאם את הוראות הבינוי שנקבעו בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית מול מח' תכנון עיר. במידת הצורך, התכנית תתוקן בהתאם להערות שיינתנו.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר.
7. סעיף הפקעה – יש לעגן בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמקובל זאת על אף קיום סעיף איחוד וחלוקה.
8. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית, כל זאת מלבד ההתייחסות בנושא סעיף ההפקעה.
9. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לתכנית ל-7 שנים מיום אישורה.
10. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
11. יש להסיר את סעיף 6.4.3(2) בהוראות התכנית הקובע כי הוספת הקומות המותנות מכוח תב"ע מאושרת מס' 101-0403428 יהיה ללא צורך בפרסום.
12. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : כבאות, מח' מדיניות תכנון, אדריכל העיר, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, מח' היטלי השבחה, המח' לעבודה קהילתית, מח' תועלות ציבוריות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
13. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
14. 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.

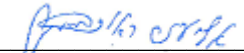
15. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 47 : 1222421**

| <b>פרטי התכנית</b> |                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b>  | <b>1222421</b>                                             |
| <b>סוג דיון</b>    | <b>הפקדה</b>                                               |
| <b>מהות הבקשה</b>  | <b>מגורים, מסחר ותעסוקה, דו נואס 6, מרכז העיר, ירושלים</b> |
| <b>מספר ועדה</b>   | <b>2024/2</b>                                              |
| <b>סמכות</b>       | <b>ועדה מחוזית</b>                                         |
| <b>קוד החלטה</b>   | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                      |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

**תכנון וקווי בניין**

1. יש לצמצם את מס' הקומות ל- 10 סה"כ. גובה הקומות המאושרות והחדשות יתוקן בהתאם לקומות המאושרות בתכנית התקפה מס' 664243. יש לציין כי מעבר לעובדה שזו המדיניות באזור, מדובר בבניין המצוי על סמטה צרה ואין כל הצדקה לחרוג בגובה הבניין במקרה זה.
2. תוספת הקומות החדשה תהיה על כל שטח קונטור הקומות המאושרות וללא נסיגה. יש לעדכן את נספח הבינוי.
3. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות בתכנית התקפה אין סיבה תכנונית להרחיב את הבינוי בדופן הדרומית מעבר לקו המאושר העומד על 2 מ', יש לשמור על מרחק ראוי לבניין הסמוך ולסמן את קו הבניין בהתאם למצב המאושר.
- שטח פתוח זה שנותר בדופן הדרומית בחצר הצרה ייקבע בזיקת הנאה לטובת שאר החלקות בבlook (חלקות 19, 84 ו-99).

**שימושים**

4. יש לקבוע כי תוספת הבינוי החדשה תהיה עבור יח"ד קטנות עד 45 מ"ר להשכרה לצמיתות. ניתן יהיה לשלב את יח"ד החדשות בקומות אחרות בבניין ולא בהכרח בקומות החדשות.
5. אין לצמצם שטחי מסחר ותעסוקה ביחס למצב המאושר, יש לתקן את השטחים בטבלה 5.
6. יש לשמור על תמהיל הדירות שנקבע בתכנית התקפה לדירות המאושרות ולתקן בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית בהתאם.

**שימור**

7. יש להתאים את העיצוב לחזיתות לשימור ולסגנון הקיים. מבוקש חיפוי אלומיניום דמוי עץ. החיפוי אינו מתאים לסגנון הבניין לשימור. על אף שעיצוב עכשווי הוא לגיטימי מעל בניין

לשימור, נדרש דו-שיח בין 2 הסגנונות. חיפוי דמוי עץ הוא זר מדי ואינו אופייני לבנייה בירושלים בכלל ובמרכז העיר בפרט. יש להציע עיצוב אחר.

8. לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא תיאום נושא עיצוב החזיתות מול מחלקת השימור.  
9. מבוקשת חצר צרה מאד בין 2 הבניינים. על אף שהחצר צרה מאד ותכלול מערכות תשתית, ראוי שתהיה מגוננת. החפירה מתחת לחצר צריכה לאפשר נטיעות ולכן יש להוסיף עומק שיאפשר אדמה גננית.

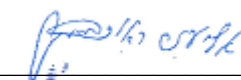
#### כללי

10. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא השימושים, קווי הבניין, מס' הקומות, גובה הבינוי ונושאי שימור.  
11. ייקבע בהוראות התוכנית חובת תיאום מול חברת החשמל לעת היתר.  
12. ייקבע בהוראות התוכנית כי כל המתקנים הטכניים הנדרשים (מים/חשמל/בבאות/תברואה/תקשורת וכד') ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן, ולא על החזיתות הראשיות (מערבית וצפונית). בתיאום אדריכל העיר ניתן למקם חלק מהמערכות על החזית המזרחית לכיוון החצר הפנימית.  
13. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: איכות הסביבה,  
14. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.  
15. יתווסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.  
16. בהתאם לחו"ד מח' מידע תכנוני ובהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת, כמו כן לצרף נסח טאבו עדכני.  
17. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30052 חלקות 99, 19.  
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

#### הערה:

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 48 : 1128420**

**פרטי התכנית**

|            |                                           |
|------------|-------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1128420</b>                            |
| סוג דיון   | תיקון החלטה להפקדה                        |
| מהות הבקשה | תוספות בניה לבנין קיים רח רש"י 71 ירושלים |
| מספר ועדה  | 2024/2                                    |
| סמכות      | ועדה מחוזית                               |
| קוד החלטה  | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים            |

**החלטת הוועדה**

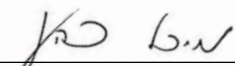
**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
2. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
3. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

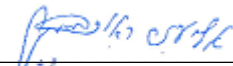
הערה:

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

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 1.10.24 לבדיקתנו תוקנו.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 49 : 1119452**

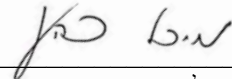
**פרטי התכנית**

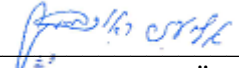
|            |                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1119452</b>                                                    |
| סוג דיון   | מתן תוקף לתכנית                                                   |
| מהות הבקשה | שינוי הוראות בינוי מתכנית תקפה להקמת שלושה מבני מגורים בבית צפאפא |
| מספר ועדה  | 2024/2                                                            |
| סמכות      | ועדה מקומית                                                       |
| קוד החלטה  | לאשר את התכנית למתן תוקף                                          |

**החלטת הועדה**

מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לתת תוקף בכפוף להערות הבאות שנובעות מהערות השר :

1. סה"כ שטח התוכנית יתוקן בתשריט התוכנית ובסעיפים 1.2 ו 3.2 שבתקנון התוכנית ל- 6190.25 מ"ר בהתאמה לתצ"ר שמקודם בשטח התוכנית.  
שטח התוכנית המתוקן הנ"ל קטן ב- 7.10 מ"ר משטח התוכנית 425454 המאושרת , ומבוסס על הנתונים המדויקים יותר שבתצ"ר כאמור.
  2. שטחי היעודים השונים שבסעיף 3.2 שבהוראות התוכנית יתוקנו כמפורט להלן :
    - שטח הדרך המאושרת שבתוכנית (מגרש מס' 3) יתוקן ל- 803.58 מ"ר , בהתאמה לתצ"ר המקודם בשטח , ובאופן שיהא זהה לחלוטין לשטחו בתוכנית 425454 המאושרת בשטח.
    - שטח השצפי"ם בתוכנית (מגרשים 2 ו 4) יתוקן ל- 1675.10 מ"ר , גם בהתאמה לתצ"ר המקודם בשטח , ובאופן שיהא זהה לחלוטין לשטחו בתוכנית 425454 המאושרת בשטח.
    - שטח המגורים שבתוכנית (מגרש מס' 1) יתוקן ל- 3711.58 מ"ר , גם בהתאמה לתצ"ר המקודם בשטח , ובאופן שיקטן ב- 7.10 מ"ר משטחו בתוכנית המאושרת בשטח .
    - סה"כ שטח התוכנית שבסעיף 3.2 יתוקן ל- 6190.25 מ"ר , ובאופן שיקטן ב- 7.10 מ"ר משטח התוכנית המאושרת בשטח , גם בהתאמה לתצ"ר כאמור.
- מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם למפורט לעיל.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

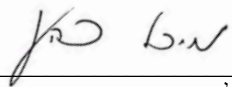
**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 50 : 476ב**

**פרטי התכנית**

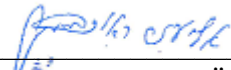
|            |                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>476ב</b>                                                                       |
| סוג דיון   | <b>תכנית בינוי</b>                                                                |
| מהות הבקשה | <b>הקמת מבנה עבור 6 גני ילדים ומעון תלת כיתתי + מג"ר רח' נתיב המזלות פסגת זאב</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                                                     |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                                                |
| קוד החלטה  | <b>לאשר את תכנית הבינוי</b>                                                       |

**החלטת הוועדה**

|                                                                 |                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: |                                                                                                                                              |
| 1.                                                              | התכנית המאושרת לא קבעה היקף שטחי הבניה המותר במגרש, ולכן נדרש לאשר תכנית בינוי.                                                              |
| 2.                                                              | תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע לטיפול בקירות התמך בחזית הצפונית והמפגש עם השטח הציבורי הפתוח וממשק עם יער מיר.                          |
| 3.                                                              | יש להציג טבלת שטחי בניה המפרטת שטחי הבניה לכל שימוש בנפרד – גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת ומרכז לגיל הרך. יש לפרט גם שטחי חצרות לכל שימוש. |
| 4.                                                              | בתכנית העמדה, אין לסמן עצים לשימור או לעקירה מחוץ לגבולות התכנית.                                                                            |



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 51 : 479ב

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| פרטי התכנית |                            |
| מספר תכנית  | 479ב                       |
| סוג דיון    | תכנית בינוי                |
| מהות הבקשה  | בי"ס יאסא תוספת אולם ספורט |
| מספר ועדה   | 2024/2                     |
| סמכות       | ועדה מקומית                |
| קוד החלטה   | לאשר את תכנית הבינוי       |

החלטת הוועדה

|                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :                                                                               |
| 1. יש לבדוק הגדלת שטח שרות עבור אולם ספורט לטובת מחסן.                                                                                         |
| 2. יש לבדוק עיצוב ומיקום של המעלית החיצונית המשרתת את אולם ספורט באופן שיהיה חלק אינטגרלי מעיצוב ונראות המבנה                                  |
| 3. התוכנית מבטלת את המרפסת שהייתה במפלס האולם רב תכליתי . יש לבדוק שימוש בגג החדש שנוצר מעל חדר אומנות וחיבור שלו לגג ירוק                     |
| 4. מדרגות חירום של אולם ספורט ממוקמות בשטח המעון, יש להראות תוכנית פיתוח המראה שביל מעבר מהמדרגות ליציאה תוך שמירה על עצים קיימים וגינון מוצע. |
| 5. יש להשלים חוות דעת של מחלקת מדיניות תכנון ואגף מבני ציבור                                                                                   |

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 52 : 1189786**

**פרטי התכנית**

|            |                                              |
|------------|----------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1189786</b>                               |
| סוג דיון   | <b>סעיפים 77-78</b>                          |
| מהות הבקשה | <b>מתחם פינס - הודעה לפי סעיף 77-78 לחוק</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/2</b>                                |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                           |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ למחוזית לאשר</b>                   |

**החלטת הועדה**

בהמשך להחלטות הוועדה המקומית והוועדה המחוזית בעניין פרסום על פי סעיפים 77 78 לחק התכנון והבנייה הוגשו שני עררים למועצה הארתי על ההחלטה של הוועדה המחוזית.  
 ערר אחד הוגש על ידי עו"ד המייצג את חלקה 58 מרחוב יהודית 6 המקדם צמא 38 על החלקה.  
 ערר שני הוגש על ידי עו"ד המייצג את חלקה 142 המקדמת היתר בניה לתוספת קומות על פי תכנית מאושרת.  
 הערר הראשון נדון בפני וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית וטרם התקבלה החלטה בערר.  
 במסגרת הערר השני שהוגש התברר שהוועדות לא התייחסו אליו במסגרת ההחלטות על ה 77 78 מכיוון שההיתר שהוגש נסגר ונפתח מחדש רק לאחר ההחלטות.  
 הושגה הסכמה בין הצדדים כי הערר ימשך וייערך דיון נוסף בפני הוועדה המחוזית בעניין החרגת חלקה זו מה 78 77 .

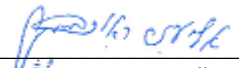
יו"ר הוועדה המחוזית שירה תלמי והיועצת המשפטית של הוועדה המחוזית שרית בן הרוש ביקשו מאיתנו שלקראת הדיון תהיה המלצה של הוועדה המקומית או לפחות עמדת מהנדס העיר.

מדובר על בקשה להיתר בניה מכוח תכנית מספר 206748 שאושרה בוועדה המחוזית בשנת 2016 וקבעה בינוי לתוספת שתי קומות על הבנין הקיים.

מגישי הערר הם הבעלים היחידים בחלקה והם מתנגדים לתכנית המוצעת על כל המתחם והם מעוניינים להתקדם עם היתר הבניה שהגישו.  
 הערר מצורף לסדר היום .

להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את הבקשה להחרגה של החלקה מתחום ה 78 77 ולאפשר הוצאת היתר בניה במתחם היות ותכנון המתחם לא מתקדם .  
 תוספת הקומות לא תמנע את האפשרות להציע התחדשות עירונית במתחם.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 53 : 14295**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | 14295                                                          |
| סוג דיון   | תיקון טעות סופר                                                |
| מהות הבקשה | תוספת שימושים, קומות ושטחי בניה בשטחים למבני ציבור, גבעת המטוס |
| מספר ועדה  | 2024/2                                                         |
| סמכות      | ועדה מקומית                                                    |
| קוד החלטה  | לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית                             |

**החלטת הוועדה**

הוועדה המקומית מחליטה לדחות את ההתנגדויות שהוגשו מהנימוקים הבאים ולתת תוקף לתכנית:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין חלקות 37 ו 38 בהתאם לחוות הדעת של השמאית העירונית.
  2. מסמכי התכנית בהם טבלאות האיחוד וחלוקה הובאו בפני שמאי חוקר ומוצה הליך ההתנגדויות לתכנית, לפני למעלה מעשור, מן טעם של סופיות הדיון וחלוף השנים מוצע לדחות את ההתנגדות.
  3. במסגרת ההתנגדויות בפני החוקר התנגדות מספק 8 הוגשה על ידי חברת אולד סיטי ברוטרס בע"מ, על ידי עו"ד מוהנד גבארה, והשמאי התייחס להתנגדויות והוועדה קיבלה את המלצתו.
  4. מן הטעם הזה יש לדחות את ההתנגדות כהשתק וסופיות ההליכים.
  5. מגישת ההתנגדות חברת גראנד חומות ירושלים רכשה את הקרקע בשנת 2021 כלומר בעלי הזכויות הם בעלים אחרי אישור התב"ע מכאן שאין כל שינוי ביחס לממכר אותה רכשה המתנגדת.
  6. מוצע לדחות את ההתנגדות מאחר ואינה בעלת הדין במועד הקובע לעת אישור התכנית והטבלאות.
  7. השמאי החוקר נתן את דעתו לחלקות הנכנסות ביעוד ציבורי במסגרת ההחלטה.
  8. מוצע לדחות את ההתנגדות מן הטעם שאין בחלקות מושא ההתנגדות משום שוני ביחס לחלקות דומות אשר גם בעניינן בוצעה ההקצאה על בסיס נספח עקרונות האיחוד וחלוקה בתכנית.
  9. לדחות את הטענה כי החלקות נשמטו או הוחרגו מהמצב הנכנס וצוינו מתחת לקוו כטעות זיהוי ולא על פי תכנית 3488 הקודמת, החלקות לא הושמטו אלא הובאו בשיקול הדעת השמאי אשר נבחן ואושר כפי שפורט.
  10. כמו כן החלקות לא הוחרגו שכן כאמור לעיל עקרונות האיחוד וחלוקה יושמו ביחס לחלקות דומות אשר נכנסו ביעוד ציבורי.
  11. לדחות את ההתנגדות כי התיקון הנוגע לחלקות 37 ו 38 הוא תיקון טעות סופר ויש לתקן את התכנית במסגרת תיקונים אלה- לא מדובר על טעות סופר או טעות כלל בהתאם למפורט בהמלצה.
  12. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הטענות שהוצגו בהתנגדות כי התיקונים המוצגים כתיקון טעות סופר הם לא תיקונים המתאימים להליך של תיקון טעות סופר - מבדיקת הטבלאות עלה כי הטבלאות המוצעות הוכנו בהתאם להסדר המקרקעין שבוצע לאחר אישור התכנית כך שכללו את שרשור החלקות מחלקות בגוש לא מוסדר לחלקות בגושים מוסדרים.
- המודד הונחה להכין טבלאות מתוקנות שאינן מתחשבות בהסדר שבוצע לאחר אישור התכנית.
- הטבלאות המתוקנות כוללות את תיקון הטעויות הבאות בלבד:
- תיקון מספרי חלקות הדרכים.

תיקון טעויות ברישום זכויותיהם של לילה עוצ'י בדור, שעה יוסף ולוי דוד.

תיקונים אלה הם בגדר טעות סופר וניתן לקדם את הבקשה

יש לתקן את מסמכי התכנית ולפרסם אותם למתן תוקף. 13.

מ.ל. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה יא'סון

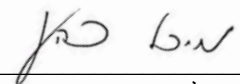
יו"ר הוועדה המקומית

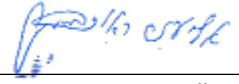
קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 54 : 1136035

|             |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| פרטי התכנית |                                          |
| מספר תכנית  | 1136035                                  |
| סוג דיון    | הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה        |
| מהות הבקשה  | שינוי יעוד בחי אל-עקבה בית חנינה ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/2                                   |
| סמכות       | ועדה מחוזית                              |
| קוד החלטה   | לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה        |

החלטת הוועדה

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הוועדה המקומית מחליטה להגיש/להצטרף כמגישה לתכנית מהסיבות הבאות: |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.                                                              | הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית על מנת לאפשר התחדשות עירונית והסדרת המצב הסטטוטורי, יצירת שלד ציבורי, קביעת יח"ד, היקפי בניה ושימושים נוספים.                                                   |
| 2.                                                              | יש לקבוע במסמכי התכנית חלוקה למתחמים.                                                                                                                                                                                                   |
| 3.                                                              | תנאי למתן היתר בניה של כל מתחם יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית במסגרתה יוצגו שלביות הביצוע שתכלול בשלב הראשון הריסה של כל הבניינים המסומנים להריסה בתכנית וייצירת השלד הציבורי המוצע ורק בשלב השני הוצאת היתרי בניה לבנייה החדשה. |
| 4.                                                              | שלביות הביצוע יהיו הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.                                                                                                                                                                           |

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

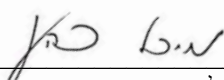
קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 55 : 1070911

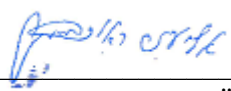
| פרטי התכנית |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1070911                              |
| סוג דיון    | הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה     |
| מהות הבקשה  | התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/2                               |
| סמכות       | ועדה מחוזית                          |
| קוד החלטה   | לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה    |

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את שיפור המרחב הציבורי במתחם והעברת מגדל אחד מחוץ למתחם.

ההצטרפות לא תחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין הסכמות נדרשות להגשת תכניות להתחדשות עירונית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

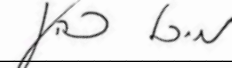
**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 56 : 1284074**

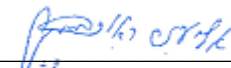
**פרטי התכנית**

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| <b>1284074</b>                                    | מספר תכנית |
| <b>הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה</b>          | סוג דיון   |
| <b>פינוי בינוי רחוב איסלנד 19-21, קולומביה 16</b> | מהות הבקשה |
| <b>2024/2</b>                                     | מספר ועדה  |
| <b>ועדה מחוזית</b>                                | סמכות      |
| <b>לא לאשר לעיריית ירושלים להצטרף כמגישה</b>      | קוד החלטה  |

**החלטת הוועדה**

בפני הוועדה הוצג כי לא נעשתה עבודה חברתית במתחם כפי שמקובל בתכניות פינוי ולאור זאת הוועדה מבקשת מיזם התכנית להשלים את התיאום ובשלב זה לא להצטרף כמגישת התכנית לאחר השלמה העבודה וקבלת חוות של מנהל קהילה התכנית תשובץ שוב לוועדה

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

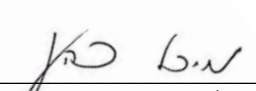
**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 57 : 1151901**

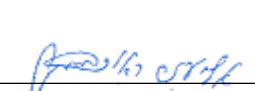
**פרטי התכנית**

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| <b>1151901</b>                           | מספר תכנית |
| <b>הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה</b> | סוג דיון   |
| <b>התחדשות עירונית - יצחק שדה 5-7</b>    | מהות הבקשה |
| <b>2024/2</b>                            | מספר ועדה  |
| <b>ועדה מחוזית</b>                       | סמכות      |
| <b>לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה</b> | קוד החלטה  |

**החלטת הוועדה**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לטובת הסדרת ייעודי הקרקע הציבוריים בשטח התכנית.                                                                                                                                                               |
| 2. | הצטרפות הוועדה אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות בתחום המגרש הפרטי.                                                                                                                                                                         |
| 3. | הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה                                                                                                                                                                      |
| 4. | תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.                                                                                                                                                             |
| 5. | תנאי להפקדה יהיה קבלת הסכמות של בעלי הקרקע בתחום התכנית בהתאם לתקנות, יובהר כי הצטרפות הוועדה המקומית היא לאור העובדה שהתכנית כוללת שטחים בבעלות עירונית ולא במקום הסכמת בעלים, ככול ולא יוגשו הסכמות כאמור החלטת הוועדה המקומית בעניין ההצטרפות מבוטלת. |
| 6. |                                                                                                                                                                                                                                                          |

  
 מנהלת הוועדה המקומית

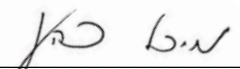
  
 יו"ר הוועדה המקומית

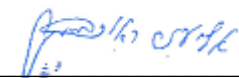
**קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד**  
**תכנית מספר 58 : 1041466**

| <b>פרטי התכנית</b>                |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>1041466</b>                    | מספר תכנית |
| הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה  | סוג דיון   |
| תוספת בניה ברחוב פתח תקווה 14     | מהות הבקשה |
| 2024/2                            | מספר ועדה  |
| ועדה מחוזית                       | סמכות      |
| לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה | קוד החלטה  |

**החלטת הועדה**

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לצורך מילוי התנאים להפקדה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, לצורך הסדרת גישה מהדרך הסטוטורית הסמוכה עבור כלי רכב והולכי רגל, לאפשר פיתוח השצ"פ כהמשכי לשצ"פ ממזרח ופיתוח חניה ציבורית בשטח שמתחת לשצ"פ.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

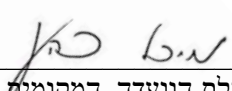
  
 יו"ר הוועדה המקומית

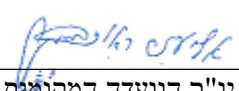
קליטת החלטות בוועדה מתאריך: 29/05/2024 - כא אייר תשפ"ד  
תכנית מספר 59 : 1214279

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| פרטי התכנית |                                   |
| מספר תכנית  | 1214279                           |
| סוג דיון    | הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה  |
| מהות הבקשה  | מתחם הגימנסיה העברית              |
| מספר ועדה   | 2024/2                            |
| סמכות       | ועדה מחוזית                       |
| קוד החלטה   | לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה |

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית לטובת הסדרת מתחם מבני הציבור, תוספת זכויות, הסדרת שבילים והרחבת דרך.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית