

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/3 מתאריך 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה

הבהרות:

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

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

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

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1245828

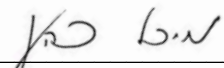
פרטי התכנית

מספר תכנית	1245828
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	משה קול 19 - תוספת 2 יחידות דיור , והרחבות דירות קימות
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של הנושאים הבאים:

1. בחינה משפטית של אפשרות קידום התכנית על פי סעיף 62 א א 13 לחוק התכנון והבניה.
2. בחינה של ההסכמות הנדרשות מול היועץ המשפטי של הוועדה בהתאם לתקנות לעניין הגשת תכנית .
3. בחינה של תוספות בניה נוספות כהרחבות דיור לדיירים שהגישו התנגדות לתוספת ושל דיירים נוספים שהשתתפו בדיון בתיאום עם מחלקת התכנון.
4. הצגת פתרון חניה בהתאם לתקן בתחום החלקה בתיאום עם מחלקת התכנון.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

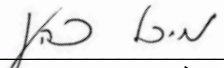
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1245778

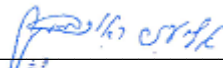
פרטי התכנית

מספר תכנית	1245778
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	מתחם קוקיא- מגורים, מסחר, מלונאות ותחבורה, רח' יפו ירושלים.
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה בבקשה לתיקון ההחלטה לצורך חשיבה על ההצעות שעלו במסגרת הדיונים על ידי חברי הוועדה השונים ומהנדס העיר כולל לעניין בחינה של ערכי שימור הקיימים בתחום התכנית ולא קיבלו התייחסות במסגרת התכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1259159

פרטי התכנית

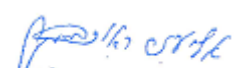
1259159	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
תוספת בניה ברחוב שוירא גאון 2	מהות הבקשה
2025/3	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. יובהר כי במסגרת החלטת הוועדה להפקדה אושרו על ידי הוועדה המרפסות הזיזיות המוצעות בתכנית.
2. יתיר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1344654

פרטי התכנית

מספר תכנית	1344654
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קו בנין עבור מרפסות ברח רש"י 75, ירושלים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מרפסות: לא ניתן להציע מרפסות כמוצע בתוכנית, **יש לתקן את המרפסות כמפורט דלהלן:**
בחזיתות הצפונית והמערבית - המרפסות יהיו עוקבות לפי מרפסות היסטוריות בקומה הראשונה, לא יינתנו מרפסות קופצות. ניתן להציע פתרון של מרפסת דמה על מנת לאפשר מרפסות סוכה.
בחזית דרומית - נדרש להציע את המרפסות המוצעות בתוך "הנישה" הדרום מזרחית לא ניתן להציע מרפסות בודדות בחזיתות הפונות לרחוב.
חזית מזרחית - לא ניתן להציע מרפסות עקב קרבה של כ- 1 מ' בין בניינים סמוכים, נדרש לבטל.
2. שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות גבוהה ויש לשמר במלואו ולהקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש גם במסגרת היתר הבניה הנוכחי למימוש תמ"א 38 וגם בהיתרי בניה עתידיים לתוספת המרפסות המבוקשות כעת.
3. טבלה 5- לא הוצגה טבלה 5 כלל במסמכי התכנית-יש למלא את טבלה 5 בכפוף לתוכנית המאושרת 15487.
4. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות להגנת המבנה ההיסטורי הקיים בזמן העבודות ולאחריהן.
5. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל"לא מוסדר'.
6. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
7. הבניה תבוצע בהינף אחד.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים. הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

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**תשריט:**

10. יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי.

נספח הבינוי:

11. יש לתקן את הגרפיקה בנספח ע"פ נוהל מבא"ת.
 12. יש להראות בגרפיקה המקובלת מרפסות מוצעת בכל התוכניות, חתכים, חזיתות.
 13. יש להראות את כל התוכניות חתכים וחזיתות שאושרו בתמ"א כלל קומות מרתף.
 14. יש להסיר סימון צהוב להריסה.
- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

מ.ל. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

אליזבט וילינג
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1339969

פרטי התכנית

מספר תכנית	1339969
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבנה חדש מעל קומת מסחר קיימת ברחוב אביר יעקב 2
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה לתקופה של 45 יום לצורך תיאום עם בעלי המסחר הקיים שלא מסומנים להריסה בתכנית לצורך תכנון מיטבי של החלקה ותיאום עם מחלקת התכנון


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1364744

פרטי התכנית

מספר תכנית	1364744
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד ל-2 והגבהת מדלפות גג רעפים ברחוב יפו 77, ירושלים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית תאושר כפי שהוגשה .
2. יבוטלו סעיפים הבאים מהחלטת הוועדה הקודמת:
3. יודגש כי קודמה תכנית בשנה שעברה 2023 (נגנזה בסוף לבקשת היזם), אשר הציעה חריגה נוספת בתוספת הבניה מעבר לחריגה שאושרה במסגרת של התמ"א 38 שאושרה בשנת 2020 (על מנת לממש את התמ"א) ביחס לתכנית השבונתית.
4. המלצת מהנדס העיר הייתה לדחות אותה אך המלצת הוועדה המקומית הייתה כדלקמן:
5. "התכנית תתוקן ותציע הרחבות דיור בלבד ולא תוספת יחידת דיור וזאת לא הגבהה של גג הרעפים ביחס לגובה שאושר בבקשה להיתר בניה על פי התמ"א- כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם."
6. על כן, יש לבטל את תוספת יח"ד המוצעת בתכנית דנן, את הגבהת הגג, ולצמצם את התכנית כך שתהיה תואמת להחלטת הוועדה המקומית שכבר דנה בתכנית בכלל ובנושא של מספר יח"ד וגובה הגג בפרט.
7. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1276641

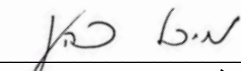
פרטי התכנית

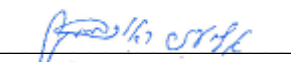
1276641	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
תוספת קומה לבית הכנסת "דרכי דוד" רח' תחכמוני 2, ירושלים	מהות הבקשה
2025/3	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

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

1. הסעיף בדבר קבלת חוות דעת של הג"א כתנאי להפקדה ישונה ויהיה תנאי להיתר בניה.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1083351

פרטי התכנית

מספר תכנית	1083351
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במתחם שנלר, ירושלים.
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים :

1. תוכנית מתחם שנלר, תכנית 1083351-101 אושרה למתן תוקף ביום על ידי הוועדה המקומית ביום 23.8.23.
2. התכנית מוסיפה שטחי שירות תת קרקעיים למחסנים עבור יחידות דיור ומסחר קיימים.
3. לתכנית הוגשה התנגדות אחת בשם מספר מתנגדים. הוועדה המקומית דחתה את ההתנגדות ברובה וכאמור אישרה את התכנית.
4. כנגד החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר על ידי מי שהתנגדותם נדחתה. בין היתר העלו העוררים טענה בהתנגדות ובערר לפיה התכנית משנה או מבטלת את מיקומם של מעברים ציבוריים להולכי רגל המאושרים בתכנית 2447 ג.
5. יצויין בהקשר זה כי הוועדה המקומית קבלה חלקית את התנגדות העוררים בנושא זה וקבעה כדלקמן:
"לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שביטול מעברים ציבוריים להולכי רגל רכבי שרות חירום ותשתיות והחלפתם בזיקת הנאה למעבר ברכב בלבד או זיקת הנאה למעבר רכב מבלי לציין עבור מי זיקות ההנאה וכי התכנית למעשה מבטלת זיקות מעבר שהמתנגדים הסתמכו עליהם – התכנית אינה משנה ואינה מבקשת לבטל זיקות הנאה מאושרות. יש לוודא זאת במסמכי התכנית. בנוסף יש להציג תכנית פיתוח מפורטת של כל המעברים המוצעים בזיקות ההנאה להולכי רגל לרבות מפלסים, יש להוסיף הוראה לגביי קביעת שלטי הכוונה ברורים למעברים אלו".
6. בנוסף, בדיון שהתקיים בפני וועדת הערר הבהירו יזם התכנית ונציגי הוועדה המקומית כי "התכנית אינה משנה ואינה מבקשת לבטל זיקות הנאה מאושרות".
7. ועדת הערר בהחלטה מנומקת דחתה את הערר על כל טענותיו. בכל הנוגע למעברים ולזיקות ההנאה דחתה וועדת הערר את הערר והבהירה כי לאור הוראת סעיף 4.1.2(ב) לתכנית אשר קובע כי כל הוראת תכנית 2447 ג' ממשיכות לחול ללא שינוי, שוכנע הוועדה כי המעברים הציבוריים הנ"ל המצויים ברום הקרקע אינם מושפעים מהתכנית המוצעת.
8. לאחר דחיית הערר, ונוכח החלטת הוועדה המקומית אשר קבלה באופן חלקי את ההתנגדות בקשר לזיקות ההנאה וקבעה כי אין פגיעה בזיקות המעבר במסמכי התכנית וזיקות ההנאה חייבות להיות תואמות למסמכי התכנית וכי יש לוודא זאת במסמכי התכנית,
9. לאחר סיום הדיונים התברר על ידי יזם התכנית כי במסגרת בקשה להיתר בניה 2018/0536.00 להקמת הבניינים, אושרה עוד ביום 29.5.2019 הקלה ל"שינוי תוואי זכות מעבר לציבור ללא שינוי

בשטחו המצטבר" ובפועל המעברים הקיימים בשטח תואמים להקלה שניתנה ולא לסימון הקיים בתכנית המאושרת.. זאת ביגוד למה שנאמר על ידי המגישים בדיון והובן על ידי החברים , מדובר על ביצוע בפועל של המעברים כפי שמוצג במסמכי התכנית.

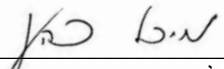
.10

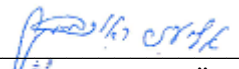
יתר החלטות הוועדה ימשיכו לחול ויוצגו המעברים המציגים רציפות של זיקות ההנאה כולל מרחוב מלכי ישראל למעבר הקיים מצפון לבניינים. ויסומנו בהתאם בתשריט.

.11

תנאי למתן היתר בניה לתוספות מכוח תכנית זו יהיה ביצוע המעברים בפועל בהתאם למסומן בתכנית.

.12


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1075902

פרטי התכנית

מספר תכנית	1075902
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	גואטמלה 25-27-29
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בהתאם למפורט:

- לקבל את ההתנגדות כי על פי החתכים המופיעים בנספח התנועה של התכנית, לא נראה שיש כוונה לשתילה של עצים ברחוב בוליביה. התוכנית מסמנת הרחבת זכות דרך ברחוב בוליביה (תא שטח 401) רחוב גואטמלה (תא שטח 400) עם חניון מתחת ברישום תלת מימדי. יש לבטל חניון מתחת לזכות דרך יש לשמור על רוחב דרך אחיד של מינ' 17.5 מ' לרחוב בוליביה בתיאום עם תוכנית בוליביה 5-7, תוכנית מצרנית מזרח מס' 1187269 ובהתאם להמלצת תוכנית אב לתחבורה במסגרת עדכון תוכנית אב יובלים גנים. התוכנית קובעת בתא שטח 300 שב"צ ושצ"פ שטח זה במלואו מעל חניון יש לקבוע כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.**
- לקבל את ההתנגדות כי שטח קו הבניין התחתון חל על הרוב המוחלט של שטח התכנית. התכנית לא מציעה שום שטח חלחול. יש לבטל קו בניין תת"ק בתחום הרחבת דרך – תא שטח 400+401 ושביל – תא שטח 200. יש לסמן שצ"פ רציף לאורך רחוב בוליביה בהתאם סעיף 4 בהחלטת וועדה מחוזית מ17/7/23 והמלצת הוועדה המקומית, תוך שמירה על עצים קיימים ושתילת עצים בוגרים חדשים. שטח זה יהיה נקי מבינוי מתחת. יש לסמן בתשריט עצים לשימור ועקירה כמקובל. בנוסף יש לקבוע כי גובה קירות תמך מקסימלי של 3 מ'. מרחק בין קירות תמך יהיה ברוחב מספיק לשתילת עצים בוגרים.**
- לקבל חלקית את ההתנגדות שיש לתקן את בהוראות התוכנית את תקן החניה למגורים כך שיהיה על סמך התקן העירוני בעת הוצאת היתר. לאור העובדה שהתוכנית בקרבת רק"ל יקבע בתקנון כי תקן החניה למגורים יהיה 1:1. בנוסף יש לקבוע כי התוכנית תציע חניית אופניים לשימוש דיירים, חניה זו תהיה במיקום ונגישות אופטימלית לרחוב, במידה וחניית אופניים תוצע בתת"ק תונגש באופן מיטבי ע"י מעלית מותאמת לשינוע אופניים בגודל מלא. בנוסף יש לקבוע 10 אחוז עבור חניות אורחים ויש להבטיח זאת במסגרת היתר הבניה.**
- לדחות את ההתנגדות בעניין גובה הבינוי לשני המבנים עומד על 32 קומות ממפלס רחוב גואטמלה 34- קומות בהנחה שתאושר קרן תחזוקה למבנים באופן חריג ולא תואם לתוכנית אב. במסגרת התכנית נבחנו חלופות תכנון שונות וביניהם גם בניה נמוכה יותר ויותר בניינים, הוועדות סברו כי לאור שיפור המרחב הציבורי והפרשת שטח של כ דונם וחצי עבור צורכי ציבור נכון במקרה זה להציע בניה גבוה יותר, יש לציין כי גם במסגרת עדכון תכנית הוחלט כי במקרה של הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור ניתן להציע בניה גבוהה יותר מ12 קומות.**

5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר תוספת של 400 מ"ר לטובת דיירי הבניין- נבקש לבטל את סעיף יא' בהערות של טבלה מספר 5, 400 מ"ר שטח בנוי הוא שטח משמעותי ויש לכלול שטח כזה מראש בטבלה מספר 5 – יש לצמצם את ההיקף ל 200 מ"ר ואז מדובר על היקף שטח מצומצם ולא משמעותי ביחס להיקף הפרוייקט מצד אחד ויש לו חשיבות לדייר הבניין עבור ייצירת שטחים משותפים בבניין לחיזוק הקהילתיות במגדלים, יש להציג שטח זה בטבלה 5 בצורה מפורשת.
6. **לקבל את** התנגדות כי תותר העברת מתקנים טכניים בשטח שצ"פ. -התכנית מציעה שטח חניון פרטי מתחת לכל שטח התכנית כולל מתחת לשטח המיועד לצורכי ציבור, ניתן אפשר גם מעבר תשתיות בשטח זהכפי שגם רשום בתקנון התכנית, בכל מקרה תנאי להיתר בניה היה תיאום כל נושא הבניה הפרטית מתחת לשטח הציבורי מול אגף נכסים.
7. **לקבל חלקית** את התנגדות בדבר כי יש לאסור על מיקום של תשתיות כגון חדרי אשפה וחללים טכניים בחזית המבנים. נבקש שכל נושא החללים הטכניים ירוכז בתת הקרקע. נושא האשפה יתואם בשלב היתר הבניה בהתאם להנחיות המרחביות.
8. **לדחות את ההתנגדות** לכך שישינה קיבולת מוגבלת לרק"ל הקו האדום, אשר תמוצה לאור תוספת יח"ד באזור. בהתאם למצגת מהדיון ב, 18.3.24 צוות אב לתחבורה קבע שפיתוח של עד 8000 יחידות דיור בשכונה מקבל מענה תחבורתי הולם ורק מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב נדרשת בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב". תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים הכוללת מעל 1000 יחידות דיור במצטבר יהיה הצגה לוועדה של מעקב הוצאת היתרי בניה בשנה האחרונה ומעקב מצטבר של כל יחידות הדיור שיצאו לביצוע בשכונה, והשכונה עוד רחוקה מביצוע של תוספת של 8000 יחידות דיור.
9. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית יכולה לכלול כ-20% דיורית מסך יח"ד שבתכנית כלומר כ-58 יחידות דיור נוספות ללא פתרון חניה וללא חישוב תוספת פרוגרמטית יוביל עומס על השלד הציבורי ועומס חניה. סעיף דיוריות נועד להגדיל את היצע יח"ד הקטנות אשר מתבססות על תשתיות קיימות של הדירות. לכן, דירות אלה אינן מקבלות תקן חניה, ואינן אמורות להשפיע באופן משמעותי על תשתיות התחבורה והחניה המתוכננות במתחם וזאת בהתאם להנחיות של מנהל התכנון.
10. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שיש לבחון את הגדרת החניונים התת קרקעיים בתכנית כמרחבים מוגנים לשהייה ארוכה (עם אישור בהנחיית פיקוד העורף). לצורך מטרה זו יש לבחון מיקום שירותים סמוכים לקומות החניון וחדר אחסון לטובת ציוד חירום. - ניתן לבחון את הצורך בכך לעת הוצאת היתרי בניה.
11. **לדחות את ההתנגדות** שיש לבחון לשנות את התקן בניה ירוקה שנקבעה בתכנית מרמה 3 כוכבים לפחות לרמה של 4 ואף 5 כוכבים. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, מבנים בני 30 קומות נדרשים לעמידה ב 3 כוכבים.
12. **לדחות את ההתנגדות** כי יש לוודא שאמצעים המכאניים יוכלו לפעול לאורך כל ימות השנה על מנת לאפשר גישה לשטחים פתוחים. נושא זה אינו תכנוני, ואינו נקבע במסגרת ההליך התכנוני.
13. **לדחות את ההתנגדות** כי יש להכניס לתכנית מנגנון מסוים של דיור בר השגה אשר ייתן אפשרות לזוגות ומשפחות צעירות לרכוש או להשכיר נכס לטווח ארוך במחירי בר השגה- בגלל המורכבות של תכניות פינוי בינוי והבחינה השמאית לא ניתן במסגרתם לתת פתרון לנושא זה.
14. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין הפרדת מקומות החניה המיועדים לשטחי המגורים לבין החניות המיועדים לשימושים אחרים. מדובר בנושא תפעולי שייבחן לעת הוצאת היתר הבניה

15. בניגוד להחלטת הוועדה המקומית והוועדה המחוזית שקבעו כי יש לקבוע הפרשות מבונות עבור שני גני ילדים וחצר צמודה התכנית מציעה את גני הילדים במגרש הציבורי המיועד לבניה עבור שטח לבנייני ציבור – תנן זה לא תואם להחלטות וגם מגביל מאוד את הבניה במגרש הציבורי – יש לשנות את מסמכי התכנית ולקבוע כי 2 גני ילדים יינתנו כהפרשות מבונות בתאי שטח 100 או 101.
- בנוסף יש לקבוע במגרש 300 שמיועד לצורכי ציבור בניין ציבורי שמגשר על הפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות הבניין יציע קומה אחת מעל רחוב גואטמלה שתאפשר גישה לבניין הציבורי מהרחוב העליון, מספר הקומות ייקבע בהתאם לטופוגרפיה באופן שהבניין יציע מספר קומות עד למפלס רחוב בוליביה (מדובר על פער של כ 12 מטר במפלסים) הבניין הציבורי יוצע בחלק האחורי של המגרש בתכנית של חצי מהמגרש הציבורי וזכויות הבניה ייקבעו בהתאם למספר הקומות המתקבל בבנין, החלק הקדמי של המגרש יפותח כשטח ציבורי במפלס רחוב בוליביה ובמפלס של הבניין הציבורי..
16. התוכנית ערוכה עם הרבה טעויות וסתירות. לא מסמנת בנספחי בינוי מפלסים פיתוח, מפלס כניסה קובעת וגובה בינוי בחתכים. סעיף 5 להערות לטבלה 5 מצוין כי גובה מבנה מעל כניסה קובעת יהיה לפי נספח בינוי כך שגובה הבינוי נשאר בגדר אניגמה. בנוסף קיימת סתירה בין סעיף 4.1.2 (3) המתיר גמישות במס' קומות לסעיף סטיה ניכרת בנושא מס' קומות. כמו כן התוכנית קובעת בסעיף 4.1.2 (5) כי תותר גמישות לקביעת מפלס כניסה קובעת או מרחוב בוליביה או גואטמלה, מאחר והפרש בין שני רחובות הינו 12 מ' פירוש הדבר שהתוכנית מאפשרת תוספת 3 קומות. לא תותר ניוז יח"ד וקומות בין תאי שטח לבטל סעיף 4 בהערות לטבלה 5 וסעיף ה' בהוראות טבלה 5. יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שיציגו בצורה ברורה את המפלסים השונים ובהתאם לכך יתוקנו סעיפי התקנון.
17. לקבל את ההתנגדות לעניין סעיף מתחת לטבלה 5 המאפשר תוספת של 10 אחוז יחידות דיור בשלב ההיתר, יש לבטל סעיף זה, מספר יחידות הדיור הוא פועל יוצא של הבחינה השמאית.
18. הוועדה סבורה כי יש לתקן את ההסכמים מול היזם ולקבוע כי ישולם וועד הבית עבור הדיירים הקיימים למשך 10 שנים ולא 5 שנים כפי שמופיע בהסכם החברתי כפי שמקובל בירושלים.
19. בהתאם להערות מחלקת נכסים יש להטמיע את ההערות הבאות:
20. כפי שנכתב בחוו"ד האגף למרות שהתוכנית במצבה שונה מהותית ממצבה כאשר נכתב חוו"ד. 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.
21. במידה והשטח לא חוזר בשלמותו, הדבר טעון אישור שר הפנים, יש לצרף טבלת איזון ולהראות מה התמורות הניתנות לעירייה. (החלק התלת ממדי שלא חוזר ברישום מלא לבעלות העירייה צריך להופיע בטבלת האיזון מעל הקו בהתאם לסעיף 8 בתקן 15 - תקנה שמאית).
22. התוכנית מציאה רישום תלת ממדי מתחת לכל השטחים הציבוריים למעשה העירייה יוצאת ללא שטחים כלל בתוכנית זו.
23. יש לציין שתוכנית זו לא מציע שם הפרשה מבונה ולמעשה התמורה העירונית לתוכנית זו היא תא שטח 300 שלא ירשם בשלמות על שם עיריית ירושלים והגדילה התוכנית וסיפחה לעצמה את כל תת השטח העירוני. מצב זה לא מוקבל לא רק שאין תמורה ציבורית יש גריעה משמעותית מהקרקעות הציבוריות.
24. סעיף 4.1.2 א' סעיפים קטנים 7 ו-9 יש למחוק כל שימוש בקרקע בבעלות או שתירשם לבעלות עיריית ירושלים דורש אישור אגף הנכסים.
25. יש להוסיף בתנאים להיתר אישור אגף הנכסים.
26. יש להוסיף בתנאים לטופס אכלוס אישור אגף מבני ציבור לגני הילדים
27. יש להציע מרפסות סוכה לא ייחת מכ 20 אחוז ממספר יחידות הדיור.

28. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לכנית.

מ.ל. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

אליזב יאליצקי
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1362938

פרטי התכנית

מספר תכנית	1362938
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה להרחבת יח"ד ברחוב מאיר שחם 5, ירושלים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

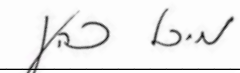
החלטת הוועדה

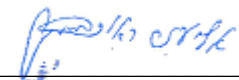
מאחר והתוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
2. לערוך את התכנית בתאום מול מח' בקרת תכניות ממוחשבות.
3. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
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.

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 886507

פרטי התכנית

מספר תכנית	886507
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	ביתני מכירה של מפעל הפיס בירושלים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לקבל חלקית את ההתנגדויות** לעניין שדבר הפקדת התכנית לא פורסם כנדרש.
לא פעם נקבע בפסיקה כי פגם הנוגע לאי-פרסום הפקדת תוכנית הוא פגם היורד לשורשו של עניין ב היותו פוגע בזכות הטיעון של מי שרואה עצמו נפגע פוטנציאלי. על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בתוכנית שפוטנציאלית מאפשרת להקים/להסדיר דוכני מכירה כמעט בכל נקודה בעיר. הדבר עשוי להשפיע על זכויותיהם של כלל תושבי העיר - ויש להקפיד על מילוי הוראות הדין כלשון. די בפגמים המפורטים לעיל ע"מ להורות על דחיית התוכנית, ולמצער להנחות את מגישיה למלא את מצוות החוק ולפרסם את דבר הפקדתה כדין וכנדרש, כתנאי להשלמת תקופת ההפקדה. יש לבחון את נושא הפרסומים על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית ולפעול בהתאם לחוות הדעת.
- לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית מעניקה זכויות בניה למבנים מסחריים בייעוד דרך ציבורית, בניגוד למושכלות יסוד בדיני התכנון והבניה.
לא ניתן לייצר זכויות בניה ל"בניין" בשטחים בייעוד דרך ביתן המכירות בו עוסקת התוכנית כלול בהגדרת "בניין" על פי סעיף 1 לחוק; ולפי טבלה 5 כל ביתן יקבל זכויות בניה ל-3 מ"ר עיקרי (+שטחי שירות). ע"פ סעיף 4.1.2 לתוכנית, היא תאפשר להקים ביתנים על גבי: דרכים וחניות ציבוריות; שצ"פ; תעסוקה, מסחר, משרדים, ומלאכה; מבנים ומוסדות ציבור. הגדרת "דרך" בחוק הינה: "תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך". קרי, מהותה של הדרך - תוואי למעבר; ובתוכה עשויים להיכלל אלמנטים בנויים ובלבד שעניינם יכולתה של הדרך לשמש למעבר. הצבת ביתני מכירה על גבי זכות הדרך (מדרכה) היא פעולה הזרה לאופיו ומהותו של ייעוד הדרך. המדרכה היא שטח ציבורי שנועד למעבר חופשי, ולא ניתן להעניק באופן חוקי זכויות בניה על גבי דרך ציבורית לטובת בניין שמהותו ביתן מכירות, שאינו חלק מתפקוד הדרך. ודאי וודאי כאשר הדבר נעשה באופן גורף בכל העיר - אין מניעה חוקית לאשר בתכנית חדשה זכויות בניה בתחום ייעוד דרך ככול והוועדה משתכנעת בצורך וקובעת הוראות כפי שנקבע בתכנית שלא יפגעו בתפקוד הדרך.
- לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שהתכנית אינה עומדת בתנאי 145 (ז) לחוק

סעיף 145(ז) לחוק מחייב פירוט מינימלי בתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים. בתי המשפט העניקו להוראת הסעיף משמעות מהותית, "המייצגת תפיסת עומק תכנונית המחייבת כי הוצאת ההיתר תיעשה מכוחו של תכנון סטטוטורי העומד בעקרונות השקיפות והדמוקרטיזציה". הח"מ יטען כי תוכנית ש"צובעת" באופן גורף את מרבית ייעודי הקרקע בשטח של 126,000 דונם, בשטחים פוטנציאליים למיקום ביתני מכירה - אינה עומדת בתנאי סעיף 145(ז), לא במשמעותו המהותית ולא במשמעותו הפשוטה. על מנת שהתוכנית תעמוד בתנאי הסעיף ותאפשר להוציא היתרים מכוחה, יש לסמן מגרשים ספציפיים (ולכל הפחות: שכונות ספציפיות, או ייעודי קרקע מצומצמים בהרבה), שבהם היא תחול. התוכנית מייצרת מנגנון שנועד כביכול להתגבר על קושי זה, וקובעת (סעי' 6.3.12 ו-6.3.13) כי בקשות להיתר תפורסמנה "בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק"; אלא שבכך אין כדי לרפא את הפגם. סעיף 149 נועד לפרסום הודעות על שימוש חורג או הקלה, לא על היתר תואם תוכנית. אם היתר בנייה לביתן הינו היתר תואם תוכנית - ניתן היה לכאורה להגיש בקשה להיתר ללא פרסום (אלא שאז יבלוט הפגם שבאי הגדרת מגרש ספציפי בהתאם לסעיף 145(ז)); ואם היתר בנייה כנ"ל אינו תואם תוכנית, ונדרשת עבורו הקלה - הרי שההליך אינו "בדומה" לקבוע בסעיף 149, אלא ע"פ סעיף 149 ככתבו וכלשונו. כך או כך, הליך פרסום "בדומה לקבוע בסעיף 149" הינו הליך שאינו מעוגן בחוק. למצער, יטען הח"מ כי התוכנית אינה עומדת בתנאי הקונקרטי הנקוב בסעיף 145(ז) (3) - לפיה על התוכנית לקבוע הוראות לעניין קווי בניין, שכן מלבד התייחסות בודדת לקו בנין קדמי 0 (סעי' 2.1.4). ההוראות אינן מכילות הוראות בנוגע לקווי הבניין. נמצא, כי ביתן שיוקם ע"פ התוכנית אינו מוגבל מבחינת קווי בניין צידיים או אחוריים ביחס למבנים ושימושים גובלים, ובכך יש חריגה מהכלל הקבוע בסעיף 145(ז) (3). לפיכך יש לדחות את התוכנית או לתקנה בהתאם - מדובר על תכנית כלל עירונית שאינה מסמנת את המיקומים של הבינוי המוצע ולכן לא ניתן לסמן קווי בניין בתשריט של התכנית, הוראות התכנית קובעים הנחיות בינו ומרווחים שיש לשמור לעת ההוצאת היתר הבניה, ככול ויש צורך בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית לחדד את הסעיפים בתקנון בעניין זה – מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

4. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שניתן להשיג את מטרותיה המוצהרת של התכנית באמצעות תכנית 2980 הקיימת- מפעל הפיס ישרוד בלי תוספת של 18-24 מ"ר עיקרי לשטחי המכירה שלו ע"ח מדרכות העיר ואם התוספת הכרחית יתכבד וישכור שטח מסחרי או לכל הפחות יסמן את מיקום הביתנים המבוקש, אי הצדקה לכלול בקו הכחול 126,000 דונם- תכנית 2980 אושרה בשנת 1984, לפני שנים רבות ואין כל פגם בעדכון של תכנית לאחר 40 שנה ולהתאים את מטרות התכנית לשינויים שחלו מאז.

5. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית מפלה לטובה את מפעל הפיס ללא הצדקה. מושכלת יסוד בתחום התכנון והבנייה היא כי תוכנית אמורה לעסוק בהסדרת שימושי קרקע, ולמעט חריגים בודדים שהוגדרו בחוק (דוגמת נושא האיחוד וחלוקה), אינה אמורה לעסוק בנושאים 11 אך התוכנית שבנדון מערבת את הנושא הקנייני כחלק מהותי בה - שכן קנייניים או חוץ-תכנוניים. היא חלה, על פי שמה ומטרותיה, רק על מבנים בבעלות גוף אחד ויחיד: מפעל הפיס. נדמין שהייתה מוגשת, ע"י גוף מסחרי בשיתוף עיריית ירושלים, תוכנית ששמה - לשם ההמחשה - "ביתני מכירה של שלום פלאפל בירושלים", אשר הייתה מאפשרת באופן גורף הצבת ביתנים למכירת פלאפל בכל תחום העיר, בשטחים ביעוד דרך, שצ"פ, מבני ציבור וכו'. תוכנית כזו, קרוב לוודאי שהייתה נדחית על הסף. נוצר אבסורד: בהיבט התכנוני, של הסדרת שימושי הקרקע, התוכנית שבנדון קובעת כי הצבת ביתני מכירה ב"יעודים המפורטים בה (דרכים, שצ"פ וכו') היא פעולה רצויה; אולם בהיבט הבעלות, הגוף היחיד הזכאי ליהנות בפועל מקביעה תכנונית זו הוא מפעל הפיס. אין מדובר רק בחריגה מהנורמה לפיה תוכנית לא תעסוק בנושא קנייני. בפועל, החלטה על אישור התוכנית תהווה החלטה מינהלית בלתי שוויונית ומפלה. ויודגש: העובדה המוזכרת בדברי ההסבר לתוכנית, לפיה "ביתני מפעל הפיס

מהווים כלי לגיוס כספים עבור פיתוח עירוני" (או: "לגיוס כספים עבור מטרות ציבוריות" - סעיף 4.1.1 להוראות), אינה אמורה להוות פקטור בהקשר הזה - שכן המאפיין הרלוונטי הינו פעילותו המסחרית של מפעל הפיס, לא פעילותו המינהלית. מפעל הפיס הוכר בפסיקה כגוף דו-מהותי, ונקבע כי אמנם החלק בפעילותו שנוגע לחלוקת כספים לרשויות המקומיות כפוף למשפט המינהלי - אך החלק בפעילותו שנוגע למכירת כרטיסי הגרלה, ניהול נקודות מכירה וכו' הינו מסחרי לחלוטין: בפעילותו המסחרית הנ"ל הוא אינו פועל מכוח חוק, 12 ופעילותו זו כפופה לדין האזרחי - מפעל הפיס היא חברה לתועלת הציבור, אשר הכנסותיה הפנויות מועברות לתמיכה במיזמים ציבוריים שונים, מפעל הפיס מפעיל כ-630- ביחסי מכירה ברחבי הארץ, במרחב הציבורי. ביתנים אלה הפכו לחלק בלתי נפרד מהנוף הישראלי, ומרביתם אף מוצבים ברחוב מזה עשרות רבות של שנים/45.

ביתני המכירה מהווים חלק מהותי ממקור ההכנסה של מפעל הפיס וממיתוגו, כאשר כל הכנסות מפעל הפיס מושקעות בחזרה לרווחת הקהילה בתחומי חינוך, רווחה, איכות חיים, תרבות, אמנות. הפעלת הביתנים במרחב הציבורי תורמת לגישת "משחקים באחריות". בתוך כך, מכירה הנעשית בביתנים באופן פומבי וגלוי מאפשרת הקפדה לעין כל על הוראות החוק האוסרות מכירה לבני נוער ומקלה על הפצת העלונים והכרזות המזהירים מפני התמכרויות להימורים. השימוש בביתנים למכירה במרחב הציבורי מצמצם את החשש מהתניה בין קשרים חברתיים להימורים ממכרים וממשיכת גורמים שליליים. לביתני הפיס הממוקמים במרחב הציבורי, יש אפוא חלק חשוב באיזון בין הימורי פנאי מתונים אותם התיר המחוקק, לבין התמכרות מסוכנת ובלתי חוקית.

לאור נתונים אלה שעלו גם במסגרת ההתנגדות של מפעל הפיס לתכנית ולאור העובדה שקיימת תכנית מאושרת להקמת הביתנים בעיר כבר 40 שנה, סבורה הוועדה כי ניתן לעדכן את התכנית המאושרת ולערוך בה משפר שינויים לא משמעותיים כפי שמוצע בתכנית.

6. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שאישור התוכנית יפגע בשלטון החוק ויחדר מסר של "חוטא יצא נשכר" נציגי מפעל הפיס הודו בפה מלא כי חלק מתוך 54 הביתנים המוצבים כיום בעיר - חלק שהיקפו לא צוין - הוצבו ללא היתר, וכי חלק ממטרות התוכנית היא "להסדיר" ביתנים אלו. קרי: להכשיר בדיעבד עבירות בנייה. זוהי דוגמה מובהקת לביטוי "חוטא יצא נשכר". האזרח הפשוט רואה כי במקום לאכוף את החוק על גוף שמודה כי עבר על החוק - הרשויות פורשות בפניו שטיח אדום, מלבינות את עבירות הבנייה שלו, ועוד מאפשרות לו להוסיף ולהקים ביתני מכירה מעבר לאלו הקיימים כיום. זהו אינו מסר שראוי כי ייצא מתחת ידי הוועדה - אין מניעה במסגרת תכנית חדשה שנשקלת על ידי וועדות התכנון להכשיר גם עברות בנייה ככול שקיימות ולהסדיר את הנושא בצורה חוקית ומסודרת.

7. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שככל שיוחלט להותיר את ההוראה המאפשרת הצבת ביתני מכירה בזכות הדרך, יש להורות שהביתן יותיר רצועת מעבר פנויה ברוחב מינימלי של 2.5 מטר, או לכל הפחות 2 מטר (במקום אין סיבה שמאן דהוא ייאלץ 1.6 מטר בלבד, כפי שמופיע כיום בהוראות - סעיף 4.1.2.9). להידחק או להימנע משימוש במדרכה ציבורית רק עקב קיומו של ביתן מכירות - יש לתקן את התכנית ולקובע כי יותר מעבר של 2 מטר שהוא מעבר מינימלי לצורך מדרכה פנויה.

8. **לדחות את התנגדות** לעניין שכתנאי להמשך קידום התוכנית, יש לדרוש ממפעל הפיס להביא בפני הוועדה מידע מלא ועדכני בדבר הביתנים הפועלים כיום, ומי מתוכם הוצב ללא היתר ושלא בהתאם למיקומים שנקבעו בתוכנית 2980 אם הוועדה מתבקשת להכשיר עבירות בנייה - לכל הפחות מוטל עליה לברר ולדעת מה היקף העבירות המדובר - הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה וכי יש לאשרה, ככול וקיימות עברות בנייה ברחבי העיר יש לטפל בהם במסגרת הפיקוח העירוני או להסדירם באמצעות אישור התכנית.

9. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שיש לצמצם את גודל הביתן המקסימלי המוגדר בטבלה 5 לגודל הביתנים הקיימים כיום, לא לאפשר תוספת גובה לאלמנט פרסומי, ולמחוק את הסעיפים המאפשרים גמישות של 10% הזכות שניתנת בתוכנית היא מרחיקת לכת - אין להרחיב אותה

מעבר למינימום ההכרחי- הוועדה סבורה כי ככול ומאשרים את התכנית, המטרה היא לאפשר ביתנים ראויים שנותנים מענה לפעילות הנדרשת תוך שמירה על העקרונות שנקבעו.

10. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שיש לאפשר תוספת של 6 ביתנים בלבד (ולא 8 כפי שניתן כעת לפי ההוראות - סעיף 1.2.4.10א), זאת בהתאם להצהרת נציגי היזם לפרוטוקול כי אין להם צורך ביותר מ-6 ביתנים נוספים - עמ' 154 לתמליל- תוספת של 8 ביתנים היא מינורית ולא משמעותית בראיה של כל העיר.

11. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שיש לקבוע כי תנאי להוצאת היתר ראשון מכוח התוכנית, יהיה פרסום באתר מפעל הפיס של רשימת מיקומי ביתני המכירה שהוא מפעיל בעיר, ועדכון שלה מעת לעת. זאת על מנת לוודא פיקוח אזורי אפקטיבי על עמידה בתנאי המגביל את תוספת הביתנים ל-6 בלבד- לא ניתן לקבוע תנאים בתכנית שאינם קשורים ישירות לתכנית כמו פרסום באתר מפעל הפיס, יש לקבוע כי מספר הביתנים יוצג למהנדס העיר ולוועדה המקומית כתנאי לתוספת ביתנים בעיר כתנאי לתוספת ביתנים.

12. **לדחות את התכנית** לעניין סעיף 6.3.3 - הסעיף ממציא הליך שאינו מוכר בחוק; לא ניתן לקבוע שתוכנית שתוגש בהיתר הראשון תקבל מעמד של "דגם" מכוחו ניתן לאשר עיצוב של היתרים נוספים. אם קיימת תוכנית עיצוב כיום - יש להגישה ולאשרה יחד עם התוכנית; אם תוכנית עיצוב אינה קיימת - יש להגיש תוכנית עיצוב לכל היתר בנפרד. למצער, יש למחוק את האפשרות לאשר "דגמים נוספים" מכוח התוכנית - הרעש הוויזואלי שנגרם ע"י הדגם הנוכחי הוא די והותר- אין כל מניעה תכנונית לקבוע בתיאום עם מהנדס העיר עיצוב של הביתנים שיהיה אחיד וישמש כדגם לכל העיר.

13. לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף 6.3.13: לאור האמור בסעיף 6.3.3 יש לקבוע כי הפרסום להתנגדויות בנוגע לטיפול הבינוי והעיצוב יהיה בכל שטח התוכנית (כל העיר)- אין כל סיבה לבצע פרסום של כל ביתן וביתן בכל רחבי העיר לצורך הצבת ביתן בודד.

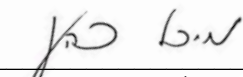
14. **לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית** ולקבוע כי ניתן יהיה להקים ביתני מכירה בגודל של 4.1 מ"ר שטח עיקרי, לרבות סוכך עליון בגודל 8.5 מ"ר שטח שרות.

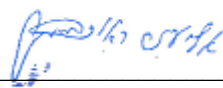
מידותיהם של ביתני המכירה הקיימים והנדרשים חייבות להתאים לדרישות הדין, המחייבות תכנון התואם את בריאותו של העובד, יש לאפשר לעובדי ביתני המכירה השוהים בביתן לאורך משמרת של כ-8-9 שעות - תנאים סבירים.

סביבת עבודה נאותה משפיעה באופן ישיר על עובדי הביתנים ולכן גם על השרות ללקוחותיהם יתרה מזאת, מעל הביתנים מוצב לרוב סוכך, קבוע או מתקפל, בגודל של 8.5 מ"ר המוגדר כשטח שרות. מידות הסוכך תוכננו ונבדקו במדויק בכדי לתת הצללה משמש ומסתור מגשם עבור לקוחות הביתן, במטרה ליתן שרות נאות- יש לתקן את מסמכי התכנית ולאפשר את הגידול המוצע בהתנגדות העצמית ולקבוע כי שטחים אלה יהיו מקסימליים וכתנאי להיתר בניה ייבחן השטח המוצע בהתייחס לסביבתנו ולשמירה על המרחקים הקובעים בתכנית וביתר העקרונות המוצעים בתיאום עם מהנדס העיר.

15. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה בדיונים בהיוועדות חזותית למרות שהחוק המאפשר זאת פקע- יש לקבל התייחסות לעניין זה מהיועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1397116

פרטי התכנית

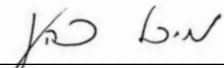
1397116	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הקמת בניין חדש בראס אל עמוד, ירושלים	מהות הבקשה
2025/3	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

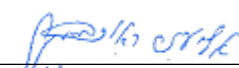
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מדיניות** – עפ"י מדיניות תכנית אב ראס אל עמוד ניתן לבנות במקום בניין של 4 קומות ו-110%, התכנית מציעה בניין בן 4 קומות עם היקפי בינו מירביים של 180%. יש לצמצם את הבינוי ולהתאים למותר בתכנית האב.
2. **דרך גישה מוטורית** – הגישה המוצעת למגרש מדרך משולבת מאושרת. בפועל הגישה אינה ישימה מאחר וקיים בינוי לאורך כל הדרך ע"י בינוי של מגרש השכן מצפון.
3. תנאי להיתר יהיה הריסת הבינוי בתחום הדרך בפועל ותכנון מפורט של הדרך בתיאום עם תושי"ה.
4. תנאי לטופס 4 סלילת הדרך בפועל.
5. **תכנון**
6. התכנית מציעה רמפת כניסה חיצונית לחניון תת קרקעי שלא מתחת לבניין המגורים וע"י כך נוצר מופע תכנוני בעייתי אשר מצמצם את התכסית והאפשרות להשאר קרקע טבעית לצורך ניהול מי נגר. רמפת הכניסה לחניון תוצע כחלק ממסת הבינוי עם מיסעה חיצונית מינימאלית ככל הניתן.
7. גובה הגדר כלפי הרחוב ומגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקרק"ט.
8. **עצים** – קיימת אי בהירות לעניין העצים, בתשריט מצב המוצע מסומנים עצים לעקירה, בפועל העצים לא קיימים.
בסעיף 6.1.2.1 צוין כי העץ המסומן בתשריט ובנספח בצבע אדום מיועד לשימור, בפועל לא סומן עץ לשימור במסמכים ולא קיים עץ בתחום התכנית אלא מחוץ. יש לתקן את הסעיפים ולהתאים לקיים בפועל.

9.	רישום תצ"ר
10.	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
11.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש, תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
12.	חוו"ד גורמים – להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי - יש להשלים חוו"ד בהתאם לנדרש ע"י המחלקה, כיבוי אש, איכות הסביבה, תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע, תושי"ה.
13.	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.
14.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
	הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
	מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1293554

פרטי התכנית

מספר תכנית	1293554
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב בן גמלא 14, ירושלים.
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

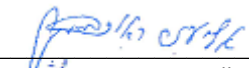
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מבוקש לבחון שינוי של קומת מחסנים לדירה וזאת ככול ניתן לאוורר על פי התקנות ולהציע מקום חניה.
 2. במסגרת תכנית זו מוצעת תוספת יח"ד נוספות ללא מתן פתרון חנייה נוסף, דבר זה מכביד על האזור מבחינת חוסר בחניות ביחס לכמות יח"ד המוצעות והקיימות. נדרש להציע פתרונות חנייה עבור כל היחיד המוצעות במסגרת תכנית זו ללא פטור נוסף מחנייה בחלק האחורי של המגרש. ללא פתרון זה לא תתאפשר תוספת יח"ד. יש לקבל על כך את אישור תושי"ה.
 3. פתרון החניה יהיה ללא עקירת עצים.
 4. ככול ויוצעו עקירת עצים יש לתת מענה ל 4 מקומות חנייה לפחות נוספים עבור חלק מהדירות שניתנו בתמא.
 5. יש להשלים חווי"ד מחלקת תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
 6. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
 7. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'.
 8. יש להשלים חווי"ד מחלקת שפ"ע המ' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
 9. יש להציע נטיעות של עצים בוגרים חדשים בתחום המגרש.
 10. יש להשלים חווי"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
 11. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום וקבלת אישור מח' תברואה.
- כללי:**
12. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
 13. לא תותר הבלטת מרפסות וכל בינוי אחר לרבות אלמנטים עיצוביים מעבר לקווי הבניין.
 14. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
 15. השלמת חווי"ד המחלקות הנדרשות: אגף שפ"ע, תברואה, תושי"ה, שפ"ע תחזוקת כבישים וכבאות ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון
 16. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 17. 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.
 18. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בחלקות הסמוכות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
 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 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

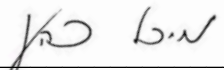

יו"ר הוועדה המקומית

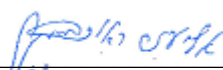
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1385061

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1385061
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת גובה ושטחים ברחוב אגריפס 73
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

להוריד מסדר היום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 607465

פרטי התכנית

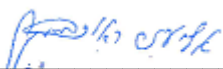
מספר תכנית	607465
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד, תוספת קומה ו- 2 יח"ד ברח אהליאב 28.
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון ובנייה מחליטים לוועדה המקומית לדחות את ההתנגדות בהתאם לפירוט הבא:

1. הסעיף הבא מהחלטת הוועדה מתאריך 8/1/025: לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום למצוקה נוספת בחניות כאשר מדובר באזור הסובל ממצוקת חניה חריפה- התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן החניה התקף, יש להציג במסמכי התכנית את מיקום תוספת מקומות החנייה בתכנית עבור 2 יחידות דיור חדשות המבוקשות בתיאום עם מחלקת התכנון- **יבוטל** במקומו יירשם הסעיף הבא:
2. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום למצוקה נוספת בחניות כאשר מדובר באזור הסובל ממצוקת חניה חריפה- במסגרת החלטת הוועדה להפקדה החליטה הוועדה כי תוספת 2 יחידות דיור היא תוספת שולית שלא משפיעה על כמות החניות בצורה משמעותית וניתן לאשר תוספת 2 יחידות ללא חניה, הוועדה לא התרשמה מההתנגדויות שהוגשו כי יש לשנות החלטה זו בעניין הפטור לאור היקף יחידות הדיור המצומצם המוצע- מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ויציינו שניתן פטור ליחידות דיור המוצעות בתכנית.
4. יתר החלטות הוועדה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

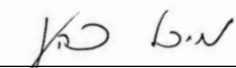
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1367598

פרטי התכנית

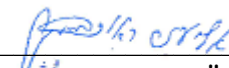
מספר תכנית	1367598
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד, תוספת קומה ותוספות בניה ברחוב אביר יעקב 32, ירושלים.
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבקשת היזם



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1352947

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1352947
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מגורים ומסחר, ירמיהו 72
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה בנייה בהיקף של 15 קומות בניגוד למדיניות של תכנית אב רוממה ובניגוד לאופי האוכלוסייה בשכונה, יש לצמצם את מספר הקומות ל 12 קומות – 11 קומות מגורים מעל קומה מסחרית וציבורית. ניתן לאפשר ביתר הקומות שימושי תעסוקה / מוסדי.
2. להרחיב את תחום ייעוד הדרך של רחוב ירמיהו ורחוב הרקמה (מצפון וממערב) ולהציע מדרכה ראווה של 3.5 מטרים כפי שמקובל בתכניות המציעות בנייה גבוהה במטרה לשפר את המרחב הציבורי- יש לציין כי ברחוב הרקמה אין כלל מדרכה
3. התכנית מציעה 1850 מ"ר עבור מרפסות, ממוצע של 23 מ"ר לדירה- יש לצמצם ל 12 מ"ר לדירה כפי שמקובל.
4. שטחי הבניה וכל מסמכי התכניות יתוקנו בהתאם לסעיפים 1 ו 2 ו 3.
5. .
6. התכנית מציעה קוו בניין אפס משותף עם הבניין הצמוד ממערב – יש לקבוע קוו בניין אפס משותף בצמוד לקווי הבניין שנקבעו בתכנית הסמוכה 6140 בלבד ולא מעבר לכך.
7. קוו הבניין ליתר הכיוונים ייקבע ל 3 מטרים לאחר הרחבת הדרכים בהתאם לסעיף 2, ניתן יהיה להבליט מרפסות סוכה ברוחב של עד 2 מטרים מכיוון שמדובר על הפנייה לכיוון כבישים.
8. התכנית תכלול מרפסות סוכה לכל הדירות בהתאמה לאוכלוסייה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקנות לעניין אוורור שטחי מגורים.
10. המסחר יצומצם ויפנה רק לכיוון ירמיהו שהוא רחוב ראשי ולא לכיוון רחוב הרקמה שהוא רחוב משני.
11. קיימת אי התאמה בין החתכים והחזיתות לבין הנספחים לעניין מיקום מסחר, מיקום מחסנים – יש להתאים ביניהם, מחסנים יוצאו בתת הקרקע בלבד ולא כפי שמוצע בחתכים, ולא מופיע כלל בתכניות הקומות.
12. לא ברור מה מטרת התכסית הריקה של מסגרת הבינוי בשתי הקומות הראשונות – יש לבטל ולקבוע תכסית דומה לכל הקומות.
13. המרפסות המוצעות ארוכות מאוד וסובבות את הפינה באופן שאינו תואם למקובל ולשכונה- יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון.

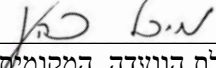
14. סעיף הפקעה יתואם עם מחלקת נכסי העירייה.
15. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש לקבוע הפרשה בנויה בהיקף של שני גני ילדים בשטח של 130 מ"ר כל אחד ו 170 מ"ר חצר כל אחד.
16. באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.2.1 (שימושים) את השימושים גני ילדים.
17. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים, תוך ציון מפורש של גני ילדים, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.
18. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
19. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטחים הציבוריים ותנאי לטופס 4 יהיה השלמה בפועל של כל השטחים המבונים לצורכי ציבור והעברתם לעיריית ירושלים.
20. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
21. כל החזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
22. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
- יש לבטל בסעיף 7.1 את המילה מעטפת.
23. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
24. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת הנאה.
25. בשל הסמיכות לנתצ ירמיהו ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
26. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
27. לאור גובה הבינוי המוצע, יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה: בדיקת הצללות על פי הנחיות תקן בנייה ירוקה ובדיקת מטרדי רוח על פי המתודולוגיה העדכנית של הרשות מיוני 2024.
28. התכנית ממוקמת בשטח החשוד בזיהום קרקע על פי מיפוי המשרד להגנ"ס. כמו כן בשטח התכנית ישנם בתי מלאכה פעילים. על פי הנחיות המשרד להגנ"ס ורשות המים מנובמבר 2022, יש לפנות למשרד להגנ"ס לקבלת הנחיות להכנת סקר היסטורי, תכנית דיגום קרקע/ גז קרקע או כל מסמך נוסף שיידרש, והטמעת דרישות המשרד להגנ"ס לגבי הליך הרישוי בהוראות התכנית.
29. יש להגיש כתנאי להפקדה סקר שימושים של כלל שימושי הקרקע במרחק של עד 100 מ' מגבולות התכנית. יש להרחיב את הפירוט לגבי שימושים בשטחים שביעוד קרקע מאושר לתעשייה, מלאכה או תחנות דלק. כמו כן יש לפרט לגבי מבני תעשייה ומלאכה, מוסכים ובתי עסק אחרים שכוללים שימוש בחומ"ס או מהווים מקור לזיהום אוויר, ריחות או רעש, גם אם קיימת בשטחם תכנית מאושרת לפינוי או מקודמת תכנית כזו. לכל שימוש מטרדי יש לפרט מהי ההיתכנות לפינוי השימוש או הפחתת המטרד ופרק הזמן הצפוי לכך. יש לפרט אם השימושים בסביבת התכנית מטילים מגבלות על השימושים האפשריים בשטח מוסדות הציבור המוצע בתכנית. בהתאם לממצאי הסקר יש לכלול בהוראות התכנית הנחיות מתאימות לשימושים המותרים עבור מוסדות הציבור, הנחיות לשלביות ביצוע ותנאים בהליך הרישוי/אכלוס.

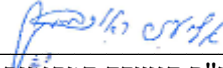
30. יש להשלים בחינה אקוסטית של רעש מציר ירמיהו לשימושי המגורים בתחום התכנית כתנאי להפקדה. בחינה זו נדרשת כדי להבין את היקף המטרד ולגבש פתרונות אדריכליים כבר בשלב התב"ע, שיסייעו לצמצם את החשיפה לרעש במגורים המוצעים ולהבטיח איכות חיים נאותה לתושבים העתידיים – בפרט פתרונות שמחייבים התייחסות במסמכי התב"ע המחייבים כגון הרחבה של שטחי מרפסות, שינוי בקווי בניין, נסיגה של קומות המגורים ועוד.
31. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
32. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
33. על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שתיקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו'.
34. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
35. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c.
36. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשייט מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
37. לא תותר הקמה של חדר שנאים 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.
38. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.
39. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. הנספח יתייחס בין היתר להיבטי איכות אוויר ורעש מתחבורה וממערכות מכניות.
40. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים - בכפוף לאישור רשות המים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
41. יש לבחון מול מחלקת מידע את שטח התכנית שמוצע גדול יותר במצב מוצע ביחס למצב נכנס – יש לתקן בהתאם.
42. לא ברור כיצד שטח הדרך הקיים גדל למרות שלא מסומנת בתכנית הרחבת דרך.
43. יש לבטל בכל מסמכי התכנית את הסעיפים המוגעים לחניה ומחסנים מתחת לשטח דרך ואת הסעיפים לעניין רישום תלת מימד - ישלהציע את כל שטחי השרות של הבניין בתחום החלקה הסחירה ולא בתחום הדרך.
44. לבטל את סעיף 4.2.2.3 לעניין הבלטת אלמנטים מחוץ לקווי הבניין – קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ופתחים.

45. לשנות את סעיף 4.2.2.ב לעניין חניות- החניה תהיה בהתאם להחלטה זו , החניה תכלול חניה על פי התקן לשטחי המחסר והשטחים הציבורים בתחום החניון ולא בשטחים ציבורים אחרים.
46. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
47. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.
48. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
49. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
50. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
51. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
52. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
53. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
54. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
55. 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' לגיבון).
56. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
57. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
58. לא יותר כיווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
59. לא יותר כיווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
60. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
61. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולא הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
62. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות; צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
63. יש למחוק את כל השימושים הפרטיים והראות הרישום התלת ממדיות ממגרש הרחבת הדרך, תא שטח זה הופקע ובבעלות עיריית ירושלים.
64. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה כדלקמן:

65. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
66. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:
67. בתא שטח מספר 1 יוקצו שטחים לצורכי ציבור.
68. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.
69. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה
70. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
71. רישום
72. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור
73. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
74. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
75. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
76. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
77. הפקעה
78. 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.
79. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
80. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
81. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
82. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
83. 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.
84. הערה:
85. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
86. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
87. הערות טכניות
88. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה תואמים לתצ"ר זו אך ישנה אי תאמה בין גבולות הקו הכחול לבין התצ"ר בין נק' g27 לנק' g28.

89. יש לדייק את גבול הקו הכחול שישב במדויק על גבולות החלקות במפת המדידה.
90. יש צורך בתיקון התקנון וכן בתיקון קובץ ה-dwg של הקו הכחול ובהתאם של תאי השטח לפי הרשום לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש תתקבל חו"ד סופית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1400910

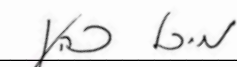
פרטי התכנית

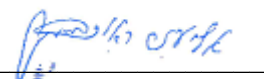
מספר תכנית	1400910
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות הבנייה בשכונת בית חנינא ירושלים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לבחון את גבולות המגורים המוצעים ביחס לתכנית המאושרת ולוודא כי שטח המגורים לא מבטל שטחים ציבוריים לדרך בחלק הדרומי, שצ"פ בחלק הצפוני ומעבר להולכי רגל בחלק המערבי.
- תנאי להיתר בניה יהיה השלמת ביצוע בפועל של השצ"פ מצפון בתחום החלקה, המעבר הציבורי ותחום הדרך.
- תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
- ככול וטרם החל בביצוע הבניה בפועל יש לשנות את קומת החניה, להרחיב אותה ולהציע את כל קומות החנייה בתת הקרקע ולא בחלקם מעל לקרקע.
- קוו הבניין בתשריט יסומן בהתאם לקונטור הבניין בהיתר הבניה+ התוספות המוצעות בתכנית.
- בטבלה שבסעיף 5 ובסעיף 3.2 יש לתקן את גודל מגרש ל 1,832 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [12] מתצ"ר 1214/2012.
- 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 ובחלקות המצריות.
- 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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1370741

פרטי התכנית

מספר תכנית	1370741
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיון, משעול ההדס 10
מספר ועדה	2025/3
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:**

1. על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים כמסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים מרביים בתכנית יוצעו מכוח סעיף 62(א)(ב13). שטחי שרות בתת הקרקע במלואם יחושבו לפי סעיף 62(א)15 ויהיו עבור שימוש ממ"ד או מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. יש לתקן סעיפים בתכנון. שטחי הבניה יתואמו עם מחלקת תכנון העיר.
2. לא יותר שימוש למגורים בקומת המרתף ללא אוורור ואור. יש להציע חלונות נוספים להרחבה המוצעת, גם בעזרת הנמכת החצר הקיימת, בתיאום מחלקת התכנון.
3. יש לקבוע הוראות מחייבות לעניין גג הרעפים, בהתאם למאושר בתכנית 2644, והוראות להריסת הגג הקיים מאלומיניום.
4. על פי תצ"א קיימות מערכות על גג הרעפים. יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת.
5. לסמן את העצים הקיימים בחלקה לשימור.
6. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות חתכים וחזיתות.
7. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
8. 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.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. 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 והבניה.

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.

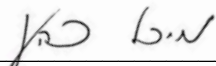
הערות טכניות

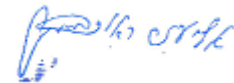
תקנון:

11. סעיף 1.4 – לתקן לסעיף 13ב', במקום סעיף 14.
12. סעיף 1.6 – לתקן סוג יחס לתכנית 2644 לכפיפות.
13. סעיף 1.7 – להשלים פרטים.
14. סעיף 3.2 – לתקן מצב מאושר ל"אזור מגורים 5 מיוחד".
15. סעיף 4.1.2 א – א. לתקן – לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת, ולא יחידות דיור.
16. סעיף 5 – לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.
17. סעיף 6.3.1 עתיקות – להשמיט את הסעיף. מדובר בבניה בקונטור בניין קיים.
18. סעיף 7.2 – לציין זמן משוער למימוש התכנית – 5 שנים.

נספח בינוי:

19. להשמיט טבלאות חישוב שטחים.
20. לתקן טבלה לבדיקת שטחים לפי סעיף 13ב'. לתקן את שטחי הבניה המותרים והמוצעים בתכנית.
21. להשמיט הערה לעניין מספר מדרגות לבדיקה וגובה הקומה, המצויינת על גבי תכנית קומת הקרקע.


מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1380799

פרטי התכנית

מספר תכנית	1380799
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, קומות ויח"ד רחוב מלכי ישראל 69, ירושלים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

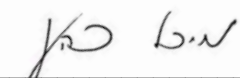
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יותרו מרפסות סוכה בלבד , אחת לכל דירה ולא כפי שמוצע בעומק של עד 1.5 מטרים, יש להוסיף מרפסות גם לקומות הקיימות ולא רק לקומות החדשות. יש לבטל את השטחים בטבלה 5 עבור מרפסות מקורות לאור העובדה שאין מקום להוסיף אותם בתחום קווי הבניין.
2. ככול וניתן להוסיף תוספות בחזיתות עד 3 מטר מגבול החלקה יש להכשיר אותם בצורה מסודרת בתיאום עם מחלקת התכנון , מעבר לכך יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות להריסה .
3. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות של מגיש הבקשה להיתר .
4. תוספות בניה יהיו בנפרד מתוספות הקומות וכל דייר שבונה תוספת (לא קומות חדשות) בנפרד.
5. יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגיטלית".
6. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
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 והבנייה.

הערות טכניות

8. יש לעדכן נספח בינוי בהתאם לתנאים ולהנחיות שצויינו לעיל.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

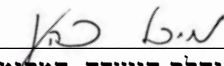
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 888347

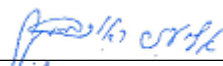
פרטי התכנית

מספר תכנית	888347
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה למבנה קיים, 68 יח"ד ומסחר, יפו 188, מרכז העיר, ירושלים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1172402

פרטי התכנית

מספר תכנית	1172402
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	בית בקאל יד חרוצים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לדחות את ההתנגדות** בעניין חוסר הכדאיות הכלכלית של מימוש התב"ע המופקדת, - תכנית האב של אזור התעשייה תלפיות אפסרה תוספת של יחידות דיור משמעותיות בתחום אזור התעשייה ואפסרה זאת תוך עמידה בהוראות התכנית שנקבעו שיאפשרו מתן מענה לצורכי ציבור באזור שישנה את פניו ויהפוך לאזור מעורב בכפוף לאותם תנאים, ככול וההתכנית המופקדת אינה כלכלית למימוש יוכל בעל הקרקע לממש את התכנית התקפה המאושרת במגרש שמציעה מסחר ותעסוקה בלבד.
 - לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית המופקדת נוגדת לחלוטין את מטרת עידוד והגדלת הבניה למגורים ברמה המקומית וברמה הארצית- התכנית אינה נוגדת שום מגמה של תכנון ברמה המקומית או הארצית אלא להיפך, התכנית מציעה עירוב שמושים כפי שמקובל בכל רמות התכנון בארץ לאור המחסור המשמעותי בקרקע במדינה, ובמקרה זה בהתאמה לעקרונות של עירוב שימושים שאושר במסגרת תכנית האב שמשנה אזור תעשייה לאזור מעורב שימושים מודרני.
 - לדחות את ההתנגדות** המציעה פירוט של חישובים מתמטים של חישוב זכויות בניה, היקף הפרשות לצורכי ציבור שיש לקחת בתכנית בהשוואה לתכנית האב.- תכנית האב קבעה עקרונות להפיכת אזור תעשייה לאזור מעורב מגורים הכולל כ- 10000 יח"ד ואלפי מטרים לטובת מסחר ותעסוקה, זכויות בניה הבניה הם אלמנט אחד בלבד בתכנית הנובע מכל עקרונות תכנית האב יחדיו.
- הנושא המרכזי ביותר בהחלטה על שינוי תכנית האב ממסחר ותעסוקה לעירוב שימושים הכולל מגורים הוא נושא קביעת המתחמים במטרה לאפשר הפרשות לצורכי ציבור הן בקרקע והן בשטחים מבונים כדי לתת מענה לתוספת המשמעותית של יחידות דיור בתחום תכנית האב.
- אחוזי הבניה שנקבעו במסגרת תכנית האב לא שונו בהתייחס לתכנית האב בגלגולה הקודם ולמעשה התכנית לא הוסיפה זכויות בניה במגרשים אלא רק הקטינה את המגרשים לצורך המענה הציבורי, שמרה על אחוזי הבניה ושינתה את תמהיל השימושים.
- במקרה של החלק הכלולה בתכנית אושרה תכנית נקודתית על פי תכנית האב שקבעה את אחוזי הבניה ל 400 אחוז ב 10 קומות עבור מסחר ותעסוקה.
- לאור מצבה הייחודי של החלקה, שמצד אחד לא מתאפשר לה החיבור עם מגרשים מצרניים, בהתאם לתכנית האב, ומצד שני לא עומדת בהגדרות תכנית האב החדשה,

לשטח מינימלי להגשת תכנית מפורטת והפקעה של 40% מהקרקע, סוכם עם מהנדס העיר ומתכנן המחוז על מתווה ביניים שבכל זאת יאפשר את פיתוח המגרש בהתאם לצביון האזור כפי שהגדירה תכנית האב החדשה.

עפ"י תכנית האב החדשה, אין שינוי בזכויות הבניה שאפשרה תכנית האב הקודמת אלא רק תוספת שימוש למגורים, על כן יש לצמצם את היקף הזכויות המוצע לזכויות הבניה המאושרות החלות בשטח של 400% משטח המגרש. יודגש כי שטחי בניה אלו הינם השטחים הסחירים ולשטחי בניה אלו יתווספו השטחים לצורכי ציבור כמפורט בהמשך. יצוין כי אין כל הצדקה להגדיל את אחוזי הבניה במגרש קטן שלא עומד בהנחיות של תכנית האב ואינו מפרש שטחים ציבוריים משמעותיים.

הוחלט כי יוצע בינוי של עד 10 קומות (בניין שאינו גבוה) בהתאם לתכנית המאושרת ב- 45% תכסית מקסימלית.

לגבי השימושים החליטה הוועדה המקומית - שימושי כל קומה יקבעו כמפורט: 50% בניה למסחר, 100% בניה לתעסוקה ו- 250% בניה למגורים כאשר מתוכנן 150% למגורים להשכרה ל- 20 שנה. מעבר לכך יוצע שטח בהיקף של 50% לצורכי ציבורל הוועדה המחוזית קיבלה את אותם עקרונות והתאימה אותם לשטחי הקומות המוצעים וקבעה תמהיל של קומת מסחר, הפרשות לצורכי ציבור, 4 קומות מגורים ו 4 קומות תעסוקה.

החלטה זו ראויה ונכונה לאור אילוצי המגרש ואי עמידתו בכללים של תכנית האב ואין כל הצדקה לשנות את אחוזי הבניה או תמהיל השימושים כפי שמוצע בהתנגדות.

4. **לדחות את ההתנגדות** להוספת 4 קומות מגורים למכירה באופן שכל יחיד בפרויקט תהייה למכירה- לא נמצאה הצדקה לשינוי זה ותוספת זכויות בניה וקומות נוספות, יצוין כי הוועדה המחוזית ביטלה בהחלטה שניה את הדירות להשכרה שהוצעו בהחלטה הראשונה והתכנית לא כוללת דירות להשכרה.

5. **לדחות את ההתנגדות** להפיכת 2 קומות התעסוקה העליונות ל-2 קומות מגורים (במינון גודל דירות המגורים כדלעיל). - כאמור יש לשמור על התמהיל שנקבע בהחלטות הוועדה שתואם לעירוב שימושים שנקבע בתכנית האב.

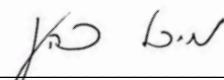
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לשינוי מיקום הקומה הציבורית המופקעת, והעברתה לקומה 3 (קומה 2 מעל קומת המסחר) – למרות שנראה שקיימת עדיפות תכנית ותפעולית לשמור על רציפות של קומות שימושים נפרדות בבניין, ניתן לקבוע גמישות במיקום הקומה הציבורית, הנושא יתואם עם אף מבני ציבור לעת הוצאת היתר הבניה.

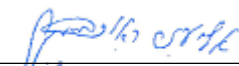
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין הקטנת גובה מבנה גן הילדים בקומת התעסוקה, לגובה של עד 3 מ' בלבד, והשארית ה-3 מ' הנותרים כחלק מקומת המסחר – הקומה הראשונה נקבעה בגובה בגלל השימוש המסחרי ולא בגלל גן הילדים, ככול וניתן להציע הנמכה של גובה השטח של גן ילדים שאינו מצריך 6 מטר גובה ל 3 מטרים וניתן יהיה להציע בשטח זה קומה מסחרית או גלריה של המסחר, ניתן לבחון זאת ולשנות את התכנית בהתאם.

8. יש להחליף את נוסח סעיף ההפקעה בסעיף 6.7 ובסעיף 6.6 סעיף קטן יב' לנוסח הבא:

הפקעה
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.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1373554

פרטי התכנית

מספר תכנית	1373554
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיון, מסליאנסקי 26-32 רמות
מספר ועדה	2025/3
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. על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים כמסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים מרביים בתכנית יוצעו מכוח סעיף 62(א)(א)(13ב). יש לתקן סעיפים בתקנון. שטחי הבניה יתואמו עם מחלקת תכנון העיר.
2. לתקן גבול התכנית הצפוני בהתאם לגבולות מגרש 1ב' בתכנית 3056.
3. במסגרת התכנית מוצעת הרחבה של יח"ד בבניין לכוון דרום, על שטח מאושר כמעבר פרטי בתכנית 3056, אך בלי לפגוע בתוואי המעבר הקיים בפועל. היות ומדובר במעבר פרטי משותף לכל החלקה, יש לקבל שיעור הסכמות כחוק מכל החלקה. יש לקבל אישור לשכה משפטית לעניין בעלויות, בתיאום מחלקת התכנון.
4. לבטל מרפסות זיז לכוון מעבר פרטי משותף בין הבניינים. יש לשמור על מרחק של 1 מ' לפחות לכוון המעבר הפרטי המשותף.
5. לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת. לבטל קו בניין נפרד למרפסות זיז.
6. על פי תצ"א קיימות מערכות על גג הרעפים. יש להציג בנספח הבינוי את המתקנים על הגג ואופן הגישה אליהם. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים.
7. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.
8. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
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.
10. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

11. 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

תקנון:

12. דברי ההסבר לתכנית – לתקן מספרי הבתים.
13. סעיף 1.4 – לתקן לסעיף 13ב', במקום סעיף 14.
14. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית 3056. יחס כפיפות.
15. סעיף 1.7 – להשלים פרטים.
16. סעיף 1.8 – להשלים פרטי מגיש תכנית.
17. סעיף 3.2 – לתקן פער בשטח התכנית בין מצב מאושר מצב מוצע.

נספח בינוי:

18. להשמיט טבלאות חישוב שטחים.
19. לתקן טבלה לבדיקת שטחים לפי סעיף 13ב'. לתקן את שטחי הבניה המותרים והמוצעים בתכנית.
20. חתכים – חתך A-A, B-B אינם עוברים דרך תוספות הבניה המוצעות. יש להציג חתכים שעוברים בתוספות המוצעות.
21. חתך B-B מסומן הפוך.
22. יש להציג מיקום המתקנים על הגג.

תשריט מצב מאושר:

23. לסמן מעבר פרטי בין הבניינים כמאושר בתכנית 3056.
24. לסמן מספרי המגרשים המאושרים בתכנית 3056.
25. רקע תכנית המדידה יהיה בשחור ולא צבעוני.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1281468

פרטי התכנית

מספר תכנית	1281468
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד ותוספת זכויות למתחם ברחובות הבוכרים 8 ירושלים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מטרת התוכנית, בניית מבנה ציבור בן 3 קומות תת"ק וקומת מבנה כניסה וגג ירוק/גן ציבורי בשצ"פ המשמש כיום גן ציבורי וחנייה לצורך תוספת שטחים למינהל הקהילתי הסמוך (בית דוידוף) תוך שמירה על הגן הציבורי ושימור עצים בוגרים קיימים לשימוש תושבי השכונה ולהסדיר את יעודי הקרקע.
2. המצב המוצע בגירסתו הנוכחית בהוראות התוכנית קובע בינוי של 7 מ' גובה מעל הכניסה הקובעת מרחוב אדוניהו הכהן אשר גובה בקומה מרחוב הבוכרים. מאחר שמטרת התוכנית הינה להשתלב עם הטופוגרפיה הקיימת ולהציע בינוי תת קרקעי למעט שימוש בטופוגרפיה הטבעית ולהיכנס למבנה דרך רחוב אדוניהו הכהן – גובה הנ"ל מוגבל לפירי אוורור וכניסות לחדרי מדרגות. ככל וניתן בשלב ההיתר יש לצמצם גובה זה למינימום ולהציע פתרונות לא מקורים ככל הניתן מעל לקרקע על מנת לצמצם את מופע הבינוי.
3. מוצע בינוי הבולט מתוואי הקרקע הטבעית הקיימת בשצ"פ. תנאי למתן היתר יהיה תיאום נושא העיצוב וחומרי הגמר של האלמנטים המשתלבים בשצ"פ ובגינה ההיסטורית
4. יש לקבוע כי הבינוי שלא ניתן יהיה לצמצום או ביטול שמעל מפלס הכיכר (גרעין המדרגות והמעלית והכניסה הראשית) יהיו מינמלי ככול הניתן וחומרי הבניה יתואמו עם מהנדס העיר לצורך שקיפות מרבית. יש להוסיף עוד חתכי אורך לשם הבנת הטופוגרפיה המוצעת.
5. מחלקת איכות סביבה דורשת פיר אוורור של כ- 2 קומות מעל הקרקע לצורך הכנסת אויר צח, יש לבחון פתרון חלופי אשר איננו בולט מפני הקרקע ומשתלב בסביבתו בגובה פני השצ"פ.
6. נספח בינוי ונספח שמירה על עצים- מוצע פיתוח מחוץ לתחום הקו הכחול- יש להגדיל את תחום הקו הכול הכולל את הכל השינויים המוצעים.
7. עצים בוגרים- תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד אגרונום לפתרונות פרטניים עבור עצים המסומנים לשימור, אשר עתידים להשפיע על קו הבניין התת"ק.
- בנוסף יש להותיר קרקע של 1.5 מ' עומק לפחות לטובת שתילה של עצים מעל השטחים הבנויים כך שיתיימו במישור עם קו הקרקע של הפיתוח ולהראות שתילה מהותית של עצים בוגרים בתחום בתוכנית על גבי שטחי הבינוי ומעל הקרקע הטבעית בתיאום עם מחלקת שפ"ע. יש להטמיע על כך הוראה בהוראות התכנית.
8. תשריט: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור.

9. נספח הבינוי: בהתאם לעיל יש לסמן את העצים הרלוונטיים לשימור.
10. תנאים להיתר: מסמך תיעוד, הטמעת מפרט והנחיות לשמירת והגנת העצים ההיסטוריים לשימור במהלך העבודות. המסמך ומפרט ההנחיות יצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
11. חנייה: עקב קרבה לציר רק"ל יצומצם מס' מקומות החנייה הקיימים מ 6 ל 4 כולל פתרון חניית נכים.
12. המחלקה לאיכות הסביבה:-
13. יש להציג רדיוסים ועמידה במרחקי הפרדה מחדרי השנאים המתוכננים בתכנית לבין שימוש המבנה הציבורי והשצ"פ.
14. יש להתקין חלונות אקוסטיים
15. 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.
16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.
17. המחלקה למבני ציבור:-
18. נספח בינוי:
19. נא להוסיף בחתכים קו קרקע קיים בכדי להבין הם נעשה שינוי ביחס לפלס הכיכר
20. יש להוסיף חתך באזור מקומות החנייה המוצעים בכדי להבין את הפתרון המוצע
21. יש לתכנן פתרון לאוורור ומיזוג של החללים התת קרקעיים
22. הוראות התכנית:
23. סעיף 4.3.2 בסעיף א.2 המתייחס לכניסה הקובעת, נא לאפשר את הגמישות לכניסה הקובעת בתנאי שגג החללים התת קרקעיים ישמר ביחס למפלס הכיכר
24. נא להשאיר גמישות במפלסים התת קרקעיים ובגובה הקומות (הן בנספח בינוי והן בהוראות התכנית) בכדי לאפשר את הגיון שמעל
25. טבלה 5- נא להעביר את כל השטחים שמתחת לכניסה הקובעת לשטחים עיקריים
26. המחלקה למדיניות תכנון:- בסעיף 4.3.1 שימושים יש לציין ברישא של הסעיף: "קהילה, חברה, תרבות ופנאי כגון מרכז קהילתי..."
27. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המבנה.
28. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה.
29. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.

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

להגדיל קו בחול לכל תחום התכנון המוצע.

מ.ל. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

א.י.י.י.י.י.י.
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1350511

פרטי התכנית

מספר תכנית	1350511
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ברח' ברכה צפירה 11, רמת שרת, ירושלים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

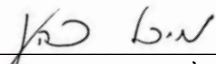
בתנאים הבאים :

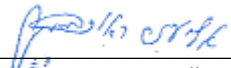
1. **סמכות** – התכנית מציעה תוספת שטחים במסגרת סמכות מקומית ובהתאם לסעיף 62 א (א) נוסף מבוקשים שטחי שירות בתת הקרקע. התכנית תציג חישוב שטחים (כולל טבלת שטחים המלווה נספח בינוי) מפורט לתוספת שטחים מכח כל סעיף בנפרד כך שיעמוד במסלול הסמכות המקומית.
 2. **גובה הבינוי** – מוצע בינוי חורג בקומה מהמדיניות המאושרת באזור : 7 קומות לעומת 6 קומות. מאחר שמדובר בחריגה מינורית הנוגעת לגובה הקומות ביחס למדיניות, ניתן לאשר חריגה זו, שכן התכנון המוצע עומד באחוזי בניה בהתאם למדיניות ואופן הבינוי מדורג תאום לבינוי הקיים באזור.
 3. **קווי בניין** – התכנית אינה משנה את הקו בניין תת קרקעי המאושר בתכנית מס' 487314, אך יחד עם זאת מסומנים עצים לשימור בתוך גבולות החפירה. לא ניתן לשמר העצים אלו יש לסמן לעקירה.
 4. **עבירות בניה** – במבנה קיימות חריגות בניה אשר סומנו בתכנית מאושרת מס' 897272. יש לסמן את כולם להריסה בכל הנספחים הרלוונטיים. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת החריגות של כל מבקשי ההיתר בפועל.
 5. **שטחי בניה** – נספח בינוי מציג כניסה לחניה מקורה על ידי קירוי קל, בפועל, בוצע הקירוי באמצעות בטון. יש לבצע חישוב מחדש של השטחים הרלוונטיים לאור שינוי אופן הקירוי ולוודא כי ניתן לקדם את התכנית בסמכות מקומית לאור שינוי זה.
 6. יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.
 7. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.
 8. נראה כי קיימת פלישה לשטח התכנית מצפון עבור גדר. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי להפקדה יהיה הריסתה בפועל או קבלת הסכמת שכנים.
 9. תנאי למתן ההיתר, קבלת אישור מהנדס מוסמך לבדיקת עומסים בגין הקמת בריכה על גבי הגג.
- כללי**
10. שליחת הודעות לכל בעלי עניין בחלקות המצרניות 61, 58 בגוש 30195 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
 11. 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.
 12. 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.

הערות טכניות

13. יש להציג מדידה מעודכנת המשקפת את המצב הקיים בפועל: לעניין עצים, אלמנטים בנויים וכד'.
14. חישוב שטחים: יש להציג שטח רמפת כניסה מקורה ולכלוך בעניין השטחים ולעדכן את הטבלה מס' 5 בהוראות התכנית בהתאם.
15. יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.
16. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות.

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


מנהלת הוועדה המקומית

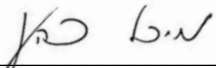

יו"ר הוועדה המקומית

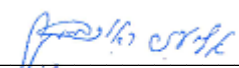
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 1305804

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1305804
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	נוף ציון ירושלים - תוספת יחידות דיור ושטחים למגורים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1305739

פרטי התכנית

מספר תכנית	1305739
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מלון פארק המסילה - מתחם התחמ"ש
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה חזית פעילה לרחוב דרך בית לחם ופארק המסילה בחלק העליון במתחם התחנה. חזית דרך בית לחם הינה חזית היסטורית לשימור, כאשר ברובה מוצעת כניסות תפעוליות הן לחנייה והן לרחבת כיבוי אש, שליש מהחזית מוצעת למסחר, יש להציע תכנון שמציג את החזית לשימור ומצמצמת כניסות תפעוליות.
 2. בהמשך לסעיף ראשון יש לצמצם חניות לתכנית זאת בשל הקירבה לרק"ל ולתחנת רכבת כבדה.
 3. ניתן לאפשר את היקפי הבינוי המוצע מאחר וגובה הבינוי תואם לגובה הבינוי שאושר במתחם התחנה והיות ומדובר בתכנית שבתחום מגרש גדול בשטח של כ 1.7 דונם.
 4. יש לצמצם את הבינוי המיועד למסחר/לובי בקומת הקרקע לפארק המסילה עד לקו חדר המדרגות כדי לאפשר הרחבת פארק המסילה אל מול חזית המבנה הצפונית של התחמ"ש. חזית זו הינה חזית ערכית היסטורית אדריכלית ייחודית אשר אין להחמיץ כחלק מפיתוח כולל של המתחם.
 5. יש לקבוע שטח צפוני המוצע כזיקת הנאה לשטח ציבורי פתוח בתחום הקו הכחול של התכנית וזאת כהמשכיות לשביל המאושר בתכנית מצפון.
 6. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין.
 7. יש לקבוע ולהטמיע בהוראות התכנית מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
- שימור :**
8. לסמן את 3 חזיתות מבנה המסד לשימור (מבנה החניה מס' 3 לפי תיק התייעוד) – יש לסמן גדרות צפונית, דרומית והגדר לרחוב דרך בית לחם לשימור. יש לשחזר את הפתחים המקוריים.
 9. יש לסמן את הגדרות לשימור בסגול כמקובל.
 10. יש לשמור על חומה היסטורית רציפה לרחוב דרך בית לחם. המסחר ישתלב בתוכו.
 11. גדר מזרחית (אבן וגדר ברזל) של המתחם פונה לכיוון פארק המסילה – יש לשלבם בתכנון המוצע ולסמן לשימור- עמוד 63 ו127 בתיק התייעוד. נושא זה יבחן מול חברת עדן אשר מתכללת את כל המתחם.

12. יש לבחון שימור של הגדרות הקיימות כלפי פארק המסילה ככל הניתן בחלקים שלא מוצעים כלפי המסחר בתיאום עם מח' שימור וחברת עדן.
 13. בתחום זיקה ההנאה קיימת גדר ששימשה לרכבת וסוללה המסילה בעלי חשיבות היסטורית. יש להבהיר האם נשמרים או מועתקים לאתר אחר נושא זה יבחן מול חברת עדן אשר מתכללת את כל המתחם.
 14. יש להבהיר האם תתוכנן גדר הפרדה בין הבינוי המוצע למבנה הראשי, מבנה התחמ"ש. כל גדר תהיה כזו אשר מאפשרת נצפות למבנה ההיסטורי של התחמ"ש (בדומה לקיים היום).
 15. ככל והקו הכחול יכלול את כל מתחם התחמ"ש יש לסמן את כל הגדרות המתחם והמבנים ההיסטוריים במתחם לשימור.
 16. יש להציג מבטים מכיוון פארק המסילה ומכיוון התחמ"ש.
 17. תשריט מצב מוצע: יש לסמן חזיתות המסד לרחוב דרך בית לחם לשימור.
 18. חזיתות הגדר /האלמנטים המסומנים בסגול בתשריט ובנספחי הבינוי מיועד/ים לשימור ואסורה הריסתם ו/או פגיעה בהם.
 19. לא תותר פגיעה באופיין האדריכלי, בסגנון ובאלמנטים המקוריים שבהן ובפרטי הבניין הקיימים לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
 20. שינויים בגדרות /חומות אבן יעשו בכפוף לאישור מחלקת השימור ועפ"י מסקנות תיק תיעוד.
 21. חיזוק מעטפת מבנה המסד לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
 22. יוסרו תוספות שאינם חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
 23. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הגדרות הקיימות ההיסטוריות, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית.
 24. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.
 25. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור.
- עצים:
26. בהתאם לתכנית האב במתחם התחנה יש לקבוע נטיעת עצים כמפורט:
 - א. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. העצים יינטעו בהיקף המגרש/ החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק של 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.
 - ב. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר 3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
 27. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

חנייה ותנועה:
 28. אזור זה הינו מוטה תחבורה ציבורית- יש לתאם מול תושי"ה את פתרון החנייה המוצע בכל הנוגע לחנייה תפעולית לאור מיקופה תכנית באזור מוטה תחבורה ציבורית הכולל רכבת קלה ורכבת כבדה ומאחר ודובר על מבנה למלונאות יקבל פטור מלא לחנייה של מלונאות מלבד הנושא התפעולי.

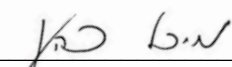
29. יש להשלים חוות דעת מחלקת תושבייה ולהטמיע את הערותיהם כתנאי להפקדת התכנית.
30. יש להשלים להפקדה חו"ד תכנית אב לתחבורה ורכבת ישראל.
31. יש לתאם את החפירה המוצעת מול רכבת ישראל בכל הנוגע לתת"ל 108.
32. יש לקבוע הוראה בדבר תקן החניה לשימושי הקרקע המוצעים בהן, תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד.
33. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לרבות שטח פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר ועל כך תכתב סטיה נכרת.
- תשתיות :
34. בתיאום עם אגף שפ"ע יקבע תנאי למתן היתר בנייה יהא :
35. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשיעור רצונו של האגף.
36. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
37. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
38. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולאשרו מול האגף.
39. יש לתכנן הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי.
40. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
41. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש 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 ויצוגו את שילובם בתכנון הבינוי.
42. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
43. יש לתאם את נושא התשתיות מול חב' הגיחון בכל הנוגע למובל המופיע בנספח הבינוי.
- כללי :
44. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
45. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
46. יש לקבוע סעיפי רישום והפקעה בתיאום עם אגף נכסים.
47. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תברואה.
48. לאורכו של רחוב דרך בית לחם, תהא מדרכה רציפה.
49. יש להציע פתרון לדרך גישה נגישה, המקשרת בין פארק המסילה לרחוב דרך בית לחם, ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
50. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
51. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
52. יש להשלים נספח פיתוח ולקבל אישור נגישות לאחר קבלת הנספח כתנאי לקבלת היתר.
53. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, במגרשים משופעים המבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מן הרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. הפרשי

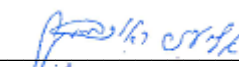
מפלסים יבלעו במבנים, ויוקטן למינימום השימוש בקירות תומכים שאינם משולבים במבנה.

54. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך והשצ"פ המוצעים בתוכנית. יש לקבוע סטייה ניכרת לנושא זה.
55. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט, הנ"ל מתייחס לגדרות שאינן מוגדרות גדרות לשימור.
56. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
57. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית 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'.
58. .
59. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
60. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
61. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
1. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
62. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: צוות בקרת תכנון פיזי, , חברת הגיחון, חברת עדן, תכנית אב לתחבורה, כבאות, איכות הסביבה, תושי"ה, חח"י, שפי"ע גנות, , רשות העתיקות, כבאות,
63. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
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.
65. 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.

הערות טכניות

66. יש להשמיט מהוראות התכנית את סעיף 6.4.1 סעיף קטן 6 – לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי בניין.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 28 : 1261510

פרטי התכנית

מספר תכנית	1261510
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם ציבורי בין בר-יוחאי לדב יוסף, הקטמונים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

הוועדה רואה בחיוב תכנון לטובת הקמת מרכז עירוני הכולל בתחומו צרכי ציבור, מגורים, שטחי מסחר ומתפקד כמוקד עירוני פעיל בדרום העיר.

1. התכנית מציעה במסגרת התכנית ב 2 מגדלי המגורים כ-440 יח"ד. יש לחלק שווה בשווה לטובת דיור מוגן ודירות להשכרה. יש לתקן בהתאם את השימושים בהוראות התכנית.
2. התכנית מציעה בת.ש 201 מסת בינוי מאסיבית הכוללת קומות מסד, בית ספר ומגדל מגורים. על מנת לעדן את המופע לחזית רח' דב יוסף, יש לבחון יצירת מעבר ראוי בתחום מסת הבינוי לפני המתחם.
3. מאחר ובמסגרת התכנית מוצע עירוב שימושים הכולל מבני ציבור ומגורים, יש לחלק לתאי שטח נפרדים ככל הניתן את הפונקציות השונות המוצעות במסגרת התכנית בדגש על תכנון מגרשי המגורים.
4. יש להוסיף שימוש לדת תחת השימושים האפשריים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
5. יש לתאם מול אגף תושייה וצתא"ל ולקבל אישורם לנושא החיבור המוצע מציר הרק"ל ברח' דב יוסף לתוך המתחם – תאי שטח 506 ו-504 כמופיע בתשריט.
6. בת.ש 400 מוצעת רצועת שצ"פ ארוכה לחזית רח' דב יוסף, לטובת שימור עצים. יש לשנות לייעוד דרך מוצעת ולסמן את העצים הרלוונטיים לשימור.
7. יש לבטל ת.ש 403 המשמש לשטחי חצרות מעונות היום. יש לשמר שטח זה לטובת שצ"פ אלמליח. בהתאם לכך, יש לעדכן קו כחול ולתאם מיקום חדש לחצרות מול מחלקת מדיניות תכנון.
8. לאור העובדה שביצוע התכנית תלוי בהתקדמות פרויקט ההתחדשות עירונית הסמוך תכנית שמספרה 511923 (במסגרתה הוגדרה הריסת מבנה מגורים והפיכתו לשטח ציבורי ודרך), יש להתייחס לכך בשלביות הביצוע. בנוסף, לקבוע שלביות ביצוע, מעשית אך לא מחייבת, בכדי לאפשר גמישות עתידית.
9. הוראות התכנית בסעיף 6.1 הוראות תכנוניות ס"ק ז' – יש לחדד כי תחנת שנאים בתאום חברת החשמל תוצע בת.ש 201 או 202 בתת הקרקע במלואה.
10. הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים במתחם, תהא כניסה נגישה.
11. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.
12. לאורכה של הדרך המוצעת, תהא מדרכה רציפה.
13. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : צתא"ל (חו"ד עדכנית בהתאם ליצירת החיבוריות לציר רק"ל לתוך המתחם משדרות דב יוסף), תושייה תנועה וחנייה (חו"ד עדכנית בתאום צתא"ל), צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, איכות סביבה, מבני"צ, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, עתיקות, שפ"ע מדרכות וכבישים, מבני דת, שפ"ע עצים וגננות, מידע (בהתאם לתיקונים).

14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום למבני הציבור הקיימים במתחם והנחת הודעות בתיבות הדואר במבני המגורים ברח' בר יוחאי 5 ו 7 ובמבנה המצרני ממזרח למתחם.

15. 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.

הוראות התכנית:

סעיף 1.6 יחס בין תכניות – יש להסיר תכנית 4253 (אינה כלולה בתחום התכנית) ולצרף תכנית ביחס החלפה ל – 511923. טבלה 5 ובסעיפים הקטנים תחת הטבלה - מרבה לציין את המושג "בנין מרקמי" מדובר בקומות מסד. המונח מבלבל. יש לתקן. בהתאם לכך יש לדייק מיקום כל שימוש בעמודה – בהתאם לקומות המסד, מגדל המגורים, בינוי מעל קומות המסד וכיו. יש לבטל הגדרת מיקום ל "בנין מרקמי מדרום לת.ש 504" מדובר בקומות מסד בת.ש 202. יש לתקן.

נספחי הבינוי:

יש לערוך את נספח הבינוי באופן גושני, תוך הצגת תכנית העמדת המבנים וציון מס' הקומות (קומות המסד ותכנית קומות מגדלים בנפרד) – בהתאם לכך, חזיתות וחתכים.

מידע ורישום:

יש לתקן בתקנון:

יש לתקן את קבצי gvul ו parcel בהתאם להנחיות הבאות:

- יש לדייק את הגבול המזרחי של תא שטח 401 בהתאם לגבולה המזרחי של חלקה 20 – שקו הגבול של הקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 626 לנק' 571 שבמפת גוש 30200.

יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לתצ"ר 3073/2021:

- יש לדייק את קו הגבול המשותף לתאי שטח 503 ו 505 שיישבו במדויק על קו הגבול שבין נק' 34 לנק' 33 וקו הגבול מנק' 30 לנק' 29 שבתצ"ר.
- יש לדייק את שאר גבולות תא שטח 505 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 29 לנק' 28 ומנק' 28 לנק' 21 שבתצ"ר.
- יש לדייק את הגבול הצפוני של תא שטח 400 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 28 לנק' 36 שבתצ"ר.
- יש לדייק את הגבול הצפון מזרחי של תא שטח 403 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 35 לנק' 36 ומנק' 36 לנק' 38 שבתצ"ר.
יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת לאישור מחלקת מידע תכנוני.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 29 : 1345420

פרטי התכנית

מספר תכנית	1345420
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מבקשת חריגה מתכנית האב בנושא, אחוזי הבנייה וקווי בניין, מאחר ומדובר על הריסה ובנייה מחדש הכולל מיגון וחניות תת"ק לפי תקן בתוך מסת הבינוי, ניתן לאשר את התכנון המוצע, זאת בדומה לתכניות תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש.
2. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטות מרפסות מעבר לקווי בניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית נוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

בינוי ופיתוח :

3. גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.30 מ'. כולל הקומה העליונה המוצעת בגובה של 4.15 מ'. יש לתקן את מסמכי התכנית והוראותיה בהתאם.
4. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
5. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
6. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
7. יוצע מחסן אחד בלבד ליחיד, בשטח של עד 8% משטח יחיד.
8. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע.
9. יש להוסיף הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם לעקרונות העיצוב בתכנית האב, גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב.

עצים :

10. בסקר העצים מסומנים 6 עצים כאשר 5 מתוכם מוצעים לכריתה, עץ מספר 8 ישמר. יש לבחון שימור של עץ בחזית אחורית מספר 1 בשל מרחק מבינוי מתוכנן, נראה עכי ניתן לשמרו.
11. יש לבחון בנוסף לשמר את עצים 2+3 בערכיות בינונית, כיון שנמצאים במרחק מחנייה מתוכננת, זאת בליווי אגרונום.
12. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
13. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תנועה וחנייה :

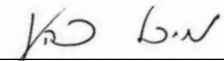
14. יש להשלים חו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

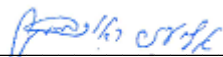
כללי:

15. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
 16. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, תושי"ה, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
 17. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
 18. 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.
 19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
 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 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:

21. בנספח הבינוי, יש להטמיע סקר עצים ע"ג תכנית הפיתוח ולסמן את העצים כמקובל.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 30 : 1352251

פרטי התכנית

1352251	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
תוספת קומה והרחבות דירות העליונות ברחוב בוליביה 4 - ירושלים	מהות הבקשה
2025/3	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

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

1. תותר התוספת המוצעת במפלס הקומה בלבד.
 2. יבוטלו השטחים המוצעים במפלס הקומה החדשה וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלק התכנון.
 3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקה ובמגרשים המצרניים.
 4. 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.
 5. הערה:
 6. 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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 31 : 1410067

פרטי התכנית

מספר תכנית	1410067
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ושטחים מרכז מסחרי הר חומה מגרש 409
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. ניתן לאפשר את היקף הבינוי המוצע לצורך ייעול השימוש בקרקע ותוספת שטחי מסחר במתחם מרכז החיים בשכונה.
2. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס המרחב הציבורי הסמוך.
3. לא תותר כל בניה של עמודים או מרפסות מעבר לתחום המגרש המסחרי.
4. מאחר והמגרש הינו מגרש כלוא ניתן לאפשר פטור מחנייה בתחום המגרש. יחד עם זאת, בתיאום מול תושביה יש לוודא מתן פתרון חנייה בתחום הדרך המאושרת הסמוכה.
5. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
6. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת התת קרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא.
9. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תברואה, רשות העתיקות, תושבי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין המגרשים הסמוכים.
11. 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 :

- 12. בסעיף 4.1.2, יש להוסיף שימוש עבור מסחר.
- 13. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
- 14. בסעיף 7.2, יש להוסיף כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 7 שנים מיום אישורה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/02/2025 - ז' שבט תשפ"ה
תכנית מספר 32 : 1354752

פרטי התכנית

מספר תכנית	1354752
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד ברח חסד לאברהם 6, ירושלים
מספר ועדה	2025/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

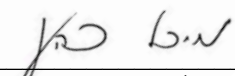
1. תנאי להפקדה יהיה סקר גזי קרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה .
2. בבניין דנן, בקומת הקרקע מצוי בית כנסת בשטח של 40 מ"ר. לבית כנסת זה ישנה מורשת בשל ערכו התרבותי, המורשת והסיפור ההיסטורי של הרב של בית המדרש ההיסטורי אשר חזר לקהילתו באושוויץ יש להציע את בית הכנסת כשטח ציבורי. יעוד הקרקע ישונה בהתאם למעורב מגורים וציבורי. **לפיכך ניתן לאשר בינוי קומה נוספת** מעל לגובה שנקבע במדיניות מע"ר צפון כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
3. המרפסות לכיוון רחוב מאה שערים יהיו עוקבות וישמרו על מרחק של 50 ס"מ של קיר פנוי לכל הפחות מגבול החלקה.
4. במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:
5. שימור ושיקום חזיתות: חזיתות המבנה ההיסטורי (צפונית ודרומית) מוצעות לשימור במקומן. יש לסמן את כל החזיתות כמקובל (סגול) ולסמן הפתחים ההיסטוריים המקוריים לשימור ושיקום, כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים).
6. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (צפונית) של המבנה ההיסטורי. יש לסמן את גדרות האבן בדפנות החלקה (מזרח+מערב) לשימור.
7. גרם מדרגות אבן: מוצע לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בתכנון המוצע. יש להוסיף הוראות לכך בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
8. : יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג החדש יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

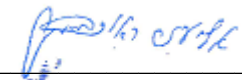
9. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
10. עיצוב חזיתות: יש להציע שימור ושיקום החזית הצפונית כפי שמוצג בתיק התיעוד (עמ' 36). יש לפרט בחזית הדרומית מהו המקטע לשימור ולפתחיו ומה מוצע לפיתוח חדש.
11. מרפסות: אין להציע מרפסות המגיעות לקצות החלקה (בכל החזיתות) אלא לשימור מרחק לפחות 50 ס"מ מגבול החלקה. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. יש לסמן תוספות לא מאושרות לפירוק. יש להציג שיקום המרפסת הזיזית ההיסטורית בחזית הראשית (צפונית).
12. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
13. יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בתשריט (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
14. יש להוסיף בהוראות השימור הנחיות להגנת המבנה ההיסטורי במהלך העבודות.
15. יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור בנספח הבינוי.
16. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
17. תנאים לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
18. איכות הסביבה: לקבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
19. לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. נבקש כי מערכות אלו ימוקמו בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.
20. לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין.
21. לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
22. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד: כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות.
24. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
25. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
26. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30063 חלקות 197, 199. האם להכניס גם בניינים מאוד קרובים בצד השני של הסמטה?
27. 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