

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1131739

פרטי התכנית

מספר תכנית	1131739
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מגורי נזירים במתחם כנסית הקבר, העיר העתיקה, ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין שמסמכי התכנית חסרים מידע ותיעוד ואינם מפרטים כיצד יישמרו ערכי המורשת ההיסטוריים

יודגש כי התשתית העובדתית לבחינת הבקשה אינה חלקית ואינה "חורגת מאמות המידה התכנוניות והשימוריות המקובלות" כפי שנטען בהתנגדות, התשתית הוצגה ופורטה בתיק התיעוד שנערך ע"י אדר' גיורא סולר, ובהחלט ניתן להסיק, על בסיס תיק התיעוד כי הבינוי המוצע ישפיע באופן מינורי על מתחם הכנסייה כולה.
בנוסף יצוין כי בהחלטת וועדת שימור שהדגישה את חשיבות תיק התיעוד קבעה כי תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.

2. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית פוגעת באינטרס הציבורי

מדובר על בניית קומה אחת בשטח קטן מעל קומה קיימת מאוחרת, ושאינה נצפית משום כיוון מאחר ואינה עולה בגובה על החומות המקיפות את המתחם. התכנית אינה פוגעת כלל ועיקר ב"אינטרס הציבורי", זאת מאחר והשפעתה על שימור המתחם ו"רוח המקום" הינה זניחה ומועטה: היא איננה נצפית, ועל כן איננה פוגעת בכל אינטרס ציבורי חזותי, והיא איננה באה "על חשבון" שימור המקור או על חשבון פגיעה פיסית בשרידים בנויים, ועל כן היא איננה מעמידה בספק את יכולת ההגנה על נכסי המורשת.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית מסכנת את קהילתיה הדתית ואת העדות השונות

יצוין כי התכנית נעדרת השפעה, בשל מיקומה, על העדות האחרות, והשפעתה על הקהילה המוסלמית המחזיקה את הנכס שמצפון הינה זניחה, מאחר ומדובר על בינוי שאינו בולט מעבר לקיר/גדר המפרידה בין שני הנכסים.

קביעת המתנגדת כי: "לא ניתן לקדם תכנית העומדת בסתירה לעקרונות התכנון, השימור ואמנות השימור" כלל אינה מנומקת ומוצגת כקביעה בעלמא.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין שההריסה ותוספת הבינוי הינה בנפח בעל עצימות גבוהה ביותר, ולעניין השלכות ההריסות בקומה הקיימת, ובהשלכות הבנייה החדשה על המתחם ועל תבנית דמותה ההיסטורית של כנסיית הקבר

כפי שכבר נזכר לעיל מדובר על שינויים פנימיים בקומה מאוחרת קיימת, ותוספת של קומה אחת בשטח קטן, הנמוכה מגובה החומות שמקיפות אותה וממוקמת בחצר פנימית שאינה נצפית משום חזית חיצונית או מרחב ציבורי אחר, ועל כן בשל מיקומה ובשל נוכחותה האדריכלית המינורית, אינה צפויה לשנות את תבנית המתחם.
הטענות המתייחסות להריסות, נוגעות רובן ככולן לקירות פנימיים בקומה מאוחרת שנבנתה בשטח דנו, בשנות ה'60 של המאה ה'20' שנבדקה ע"י מח' שימור ונמצאה היא כשלעצמה אינה בעלת ערך לשימור.

יצוין כי התכנית עלתה לדיון בוועדת השימור העירונית, הועלו כל הטענות על ידי המועצה לשימור אתרים שחוזרים על עצמם בהתנגדות והוחלט לאחר דיון להפקיד את התכנית בתנאים לעניין הצורך ב"שלוש בית" בוודאי שהינו חשוב, אך אין הוא רלוונטי כלל בבואנו לבחון תכנית בכלים האדריכליים, התכנוניים, הערכיים והשימורים.

5. לדחות את ההתנגדות לעניין שלא קיים פרק הנחיות לשימור במסמכי התכנית

הנחיות הנוגעות לשימור נקבעו בהחלטת וועדת שימור כתנאים לאישור התכנית, ונדרש כי יכללו בבקשת ההיתר. עובדה זו אינה עומדת בסתירה לבחינה העקרונית של עצם הבקשה לתוספת בנייה, בחינה שהתקיימה בכובד ראש ועל סמך תיק התיעוד שהובן.
בנוסף, ניתן לראות כי סעיפי שימור מתאימים נקבעו בהוראות התכנית המופקדת בסעיפים 4.1.2 ב וסעיפים קטנים ט. 7-10 לדגמה מניעה בפגיעה באופיו, סגנונו ופרטי הבניין הקיימים של המבנה הקיים וכלל המבנים הסובבים את המבנה בתכנית המופקדת, כמו כן נקבעו תנאים למתן היתר בניה כגון תאום התכנון המפורט עם מחלקת שימור, מינוי אדריכל שימור מלווה שיאושר ע"י מחלקת שימור ושינחה ויפקח בהתאם להנחיות השימור, ומינוי מהנדס שימור.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין שבהחלטת הוועדה המקומית נקבע כי יש להעתיק את הוראות השימור החלות בתב"ע שבתוקף, קרי להטמיען בהוראות התכנית המוצעת והדבר לא בוצע.

תכנית עמ/9 קבעה כי "כל בניה חדשה או תוספת בניה או הריסה בשטח "שקום ושמור" תעשה תוך שמירה קפדנית על האופי המיוחד שלו. כל פעולה בשטח זה תעשה אך ורק עפ"י תכניות שימור ושיקום מפורטות. וכי לא תותר כל בניה באזור זה אלא על פי תכנית מפורטת המצביעה על הבינוי המפורט ואופן פיתוח האזור, חזיתות וחתכים כללים, הכל בהתאם לדרישה." – ואכן כך, הוגשה תכנית מפורטת המציגה את השינוי והבינוי החדש המבוקש ונדונה בוועדה מקומית (ובוועדת שימור) ואושרה בתנאים. כמו כן

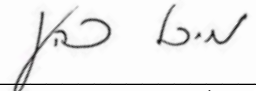
ניתן לראות שסעיפים מתאימים נקבעו בהוראות התכנית המופקדת בסעיפים 4.1.2 ב וסעיפים קטנים ט.
7-2, 10 המבטיחים עמידה בדרישות הנ"ל.

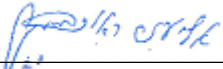
**7. לדחות את ההתנגדות לעניין שהמדידה ישנה והדבר אינו עומד בהנחיות המחייבות בעת
הגשת תכנית ואישורה**

כבר במסגרת בדיקת תנאי הסף לתכנית, הוגשה הצהרה חתומה ע"י המודד לעדכניות המדידה
(מתאריך 14/6/2023) ונדונה בוועדה בתאריך 13/12/2023 ז"א שעברה פחות משנה.

8. לקבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה מציינת הכשרת עבירת בנייה
יש לסמן את הבינוי הקיים בפועל המוצג כמוצע, להכשרה בנספח הבינוי ולעדכן את מסמכי התכנית.

9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1213339

פרטי התכנית

מספר תכנית	1213339
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	דהומי 6
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

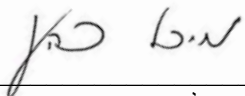
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בהתאם למפורט:

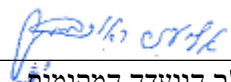
במבנה הסמוך – דהומי 4 מקודמת תוכנית פינוי בינוי של אותו יזם ואותו עורך תוכנית מס' 1399658 על מנת לקבל תכנון מיטבי יש להציע תכנון כולל לשני המבנים תוך ייעול התכנון ושיפור המרחב מסביב. שיפור קישוריות, הפרשת קרקע לציבור בצורה המשכית, הרחבת רחוב דהומי, בחינת מערך חניה וחצר תפעולית למסחר ותעסוקה המוצע בשתי התוכניות.

- לדחות** את ההתנגדות כי המכפיל גבוה מהממוצע – התכנית מציעה הריסה של בניין הכולל 56 יחידות דיור ומציע הקמת בניין הכולל 195 יחידות דיור, מדובר על מכפיל של 3.48 שהוא מכפיל סביר ומקובל בשכונה.
- לקבל חלקית את ההתנגדויות** לעניין אי התאמה של התכנית לתכנית האב יובלים גנים שבה מסומן הבניין ככתום וחריגה משמעותית מגובה הבנייה של כתומים ללא תרומה משמעותית לציבור - - התוכנית המופקדת חורגת באופן משמעותי מתוכנית אב יובלים גנים המסמנת במקום מתחם "כתום" לפינוי בינוי מרקמי עד 12 קומות, בהמשך נקבע כי ניתן לחרוג בגובה קומות תוך "שיפור משמעותי של המרחב".
התוכנית המופקדת נמצאת על רחוב מרכזי בשכונה וגובלת בתוכנית מס' 1234459 לקריית חינוך גואטמלה. התוכנית אינה מתייחסת לסביבתה ואינה תורמת ומשפרת את המרחב בו היא נמצאת. על מנת לקבל תכנון מיטבי יש להציע תכנון כולל לתכנית המופקדת יחד עם התכנית המקודמת על ידי אותו יזם לבניין שצמוד אליו תוך ייעול התכנון ושיפור המרחב מסביב. שיפור קישוריות, הפרשת קרקע לציבור בצורה המשכית, הרחבת רחוב דהומי, בחינת מערך חניה וחצר תפעולית למסחר ותעסוקה המוצע בשתי התוכניות.
- יש להציע שיפור של המרחב הציבורי על פי העקרונות הבאים: יש לקבוע הפרשת קרקע בחלק הצפון של התוכנית מעבר לבינוי של המסד כך שיוכל להתחבר לתוכנית המצרנית של קריית חינוך ולייצר הרחבה של השטח הציבורי במפלסים הנכונים ולא כפי שמוצע בתכנית.
- הפרשות ציבוריות מבונות ימוקמו בצורה מיטבית מעל הקרקע לפי טופוגרפיה קיימת במפלס מלווה והמשכי לתוכנית של קריית חינוך ולא כפי שמוצע גן ילדים במפלס תחתון עם חצר שפונה לקיר תמך וברובה מקורה.
- יש להציע תכנון דומה גם בתכנית הסמוכה.
- יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב דהומי ב- 2.5 מ' לפי המלצת פרויקטור לכדי יצירת רוחב רחוב מינימלי של 17.5 מ' לאורך הרחוב שהוא רחוב מרכזי ומשמעותי בשכונה. ולא קיימות בו מדרכות ראויות – יש לייצר מדרכה כפי שמקובל בתכניות כאלה של 3.5 מטר.
- לקבל** חלקית את ההתנגדות כי התוכנית מציעה כניסת שירות ודחסנית עם גישה לכביש גישה לקריית החינוך, כביש זה מתבטל בתוכנית המקודמת במקום. יש לבטל שטחי שרות המוצעים מעל הקרקע בחזיתות מערבית וצפון מערבית כולל כניסה לדחסנית בחזית מערבית. ולבחון את הכניסה דרך הכניסה לחניה, במקביל תיבחן התכנית המקודמת לקריית חינוך המסמנת במקום שצ"פ תוך הסתה של כביש גישה קיים מערבה.

- יש לקבוע בהוראות התוכנית כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואו, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש לבטל סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 6 המתיר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול מגרש וסעיף 4.1.2 ד' סעיף קטן 7 המתיר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי בניין.
8. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי סמיכות המגדל לקריית חינוך תגרום להצללה במקום ברוב שעות היום. – גובה הבניין נקבע בהתאם לתקן השמאי והבחינות הכלכליות שיאפשרו את הקמת הפרויקט שמציע התחדשות עירונית לבניין גדול בשכונה שראוי לפינוי בינוי, בנוסף בשלב היתר הבניה תערך בחינת הצללה לתכנון המפורט.
- הוועדה בחנה את הטענה לפיה בהתאם לנספח הסביבה ישנן חריגות של הצללה. הוועדה תציין כי התכנית כוללת נספח סביבתי, הכולל בדיקות הצללה, שנבדק ע"י יועצת הסביבה של הוועדה. הוועדה שקלה את החריגה האמורה, במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים, והיא סבורה כי מאחר שמדובר בסביבה עירונית בנויה ולאור תהליכי הציפוף העירוניים, ונוכח החשיבות במימוש תכניות להתחדשות עירונית, ניתן לאפשר חריגה כאמור.
- יחד עם זאת** התוכנית המופקדת מאפשרת גמישות ותוספת 3 קומות נוספות (סעיף 3 בהערות לטבלה 5) וזאת בנוסף ל 3 קומות מגורים מותנה סה"כ 45 קומות כולל קומת מסחר גבוהה. התוכנית אינה קובעת גובה לבינוי בטבלה 5 ואינה מסמנת גבהים אבסולוטיים בנספחי בינוי ולמעשה לא קובעת את גובה הבניין, יש לתקן את גובה קומת מסחר עפ"י הנחיות מרחביות וגובה קומת מגורים עד 3.5 מ' וזאת לאור מספר הקומות הגבוה המוצע, בנוסף יש לסמן גבהים בנספח בינוי. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מפלס הכניסה הקובעת יהיה מלווה רחוב יש לבטל סעיף 3 בהערות לטבלה 5 לעניין תוספת קומות.
- יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
9. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שמבקשים להוסיף הפרשה נוספת של 300 מ"ר עבור בית כנסת- הוועדה סבורה כי יש מחסור של בתי כנסת באזור וכי יש מקום להוסיף בית כנסת בהיקף של 300 מ"ר עיקרי בפרויקט כדי לתת מענה למחסור הקיים והעתידי.
10. **לקבל** את ההתנגדות לעניין סעיף ז' בהוראות לטבלה 5 לעניין תוספת יח"ד עד 10% - התכנית צריכה לשקף את כל יחידות הדיור המבוקשות וזאת בהתאם לתקן השמאי של התכנית ולכן יש לבטל את הסעיף גמישות המוצע ולקבוע את כל יחידות הדיור המבוקשות ובהתאם את הפרוגרמה הנדרשת.
11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות העצמית כי לאחר מדידה בפועל של דירות התמורה וקביעת גודלם הסופי ולאור החלטת וועדה ש-20% מיח"ד יהיו עד 55 מ"ר גודל יח"ד ממוצע גדל ל 125 מ"ר כדי לשמור על היתכנות הפרויקט להוסיף כ- 25 יח"ד נוספות או הגדלת גמישות לתוספת יח"ד ל- 20%, ללא שינוי נפחי בינוי מוצעים. התכנית מבוססת על דוח שמאי, תקן 21, ניתן לקבל את ההתנגדות לעניין גודל מממוצע של יחידות דיור שהוא גבוה לאור ההחלטה על 20 אחוז דירות קטנות, ניתן להקטין את השטח הממוצע של יתר יחידות הדיור כמקובל לכ 100 מ"ר- ואז לבחון את ההשפעה על התקן השמאי ולתקן בהתאם את זכויות הבניה ואת מספר יחידות הדיור המוצעים, ככול ויוחלט על תוספת משמעותית של יחידות דיור יש לקבל פרוגרמה עדכנית לשטחי הציבור הנדרשים מהתכנית.
12. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לסעיפים ב'-ג' בהוראות לטבלה 5 לעניין תוספת שטחים למרפסות לא מקורות ללא צורך בהגשת תוכנית נוספת. סעיף זה מגדיל רווח יזמי וצריך להיות מחושב בתחשיב כלכלי- מרפסות מקורות הם שטחי בניה לכל דבר ועניין ולכן הם צריכות להיות מחושבות במסגרת שטחי הבניה בדוח הכלכלי.
- לעניין תוספת מרפסות מבחינה תכנונית - התוכנית קובעת קו בניין 0 לרחוב דהומי ולחזית מערבית לכיוון שצ"פ מוצע בתוכנית קריית חינוך הסמוכה, לא יותרו מרפסות מעל שטחים ציבוריים ומעל זכות דרך, יש לקבוע כי קו בניין יכלול את כל הבינוי כולל מרפסות אלה ולבטל סעיף 4.1.2 ד' סעיף קטן 5 לעניין חריגת מרפסות מעבר לקו בניין. יש לקבוע כי המרפסות במגדל יתוכננו באופן אחיד, ויכללו מרפסות סוכה לפחות עד קומה 8. יש לקבוע תנאי להיתר יהיה תיאום התוכנית כולל תוכנית פיתוח וחזיתות המבנה עם מהנדס העיר.
- להוסיף הערה לטבלה 5 כי תותר תוספת מרפסות בלתי מקורות.

13. התוכנית מסמנת חזית מסחרית לאורך רחוב דהומי. בפועל התוכנית מציע שטחי מסחר בסך 390 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, לפי תוכנית הבינוי שטחים אלו מתפרסים לאורך של כמחצית חזית. כמו כן בטבלה 5 מצוין שטחי שרות למסחר בסך 4,500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת (פי 11.5 משטח עיקרי) יחס זה לא מובן יש לצמצם שטח זה, לצמצם שטחי חפירה, לעדכן בדיקה שמאית ולצמצם נפחי בניה בהתאם
14. יש לשנות את התקנון בהתאם להערות מחלקת נכסים:
15. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 5 לא יותר שימוש בשטח בבעלות עיריית ירושלים ללא אישור אגף הנכסים.
16. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 6 לא יותר שימוש בשטח הציבוריים בבעלות עיריית ירושלים לתשתיות למגרשי המגורים, יש לשלב את כל המתקנים הטכניים בתוך מגרש המגורים.
17. סעיף 4.1 ה' למחוק סעיף קטן ב' – השטח הציבורי המבונה ירשם על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף.
18. יש להחליף את ההוראות בסעיף 6.2 ולשנות את ההוראות בסעיף 6.4 לנוסח הבא:
19. רישום שטחים מבונים
20. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
21. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
22. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
23. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואו שיעבוד.
24. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
25. הפקעה
26. 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.
27. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
28. 1 תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
29. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור ומבני דת יהוו תנאי למתן טופס 4.
30. הועדה מבקשת שכל המערכות הטכניות הפועלות בבניין יהיו עם מנגנונים שמאפשרים את הפעלתם בשבת.
31. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.


מנהלת הוועדה המקומית

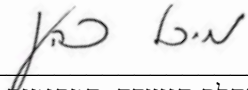

יו"ר הוועדה המקומית

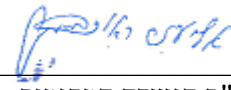
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1041466

פרטי התכנית	
1041466	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
תוספת בניה ברחוב פתח תקווה 14	מהות הבקשה
2025/4	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להוריד את התכנית מסדר היום	קוד החלטה

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1273150

פרטי התכנית

מספר תכנית	1273150
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות לבניין למגורים, מסחר ותיירות ברחוב שמואל הנגיד 1.
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ששינוי השימוש למגורים יגרום לשינוי קיצוני באופי

הבניין שמשמש היום לתעסוקה

מדובר על בניין המצוי במרכז העיר ומקובל בבניינים כאלה להציע עירוב שימושים, ניתן לקבוע בתקנון התכנית כי יותר שימוש בקומות המוצעות כמגורים גם שימוש למשרדים שהוא ראוי ומקובל במרכז העיר.

יצוין כמו כן שהתכנית קובעת ייעוד של מגורים, מסחר ותיירות, ובהוראות התכנית בסעיף שימושים קובעת כי יותר משרדים. טבלה 5 מציגה שטחים לפי שימוש "מגורים ותיירות", ומסחר אך ללא התייחסות לשימוש משרדים. בנוסף, התכניות בנספח הבינוי הינם דלילים ביותר ואינם מציגים את השטחים הנ"ל. יש לתקן ולהציג את כלל השטחים בהתאם לשימושים. – יש להציג בטבלה בנפרד שטחי בניה למסחר בקומת הקרקע, שטחי תעסוקה ושטחי מגורים בנפרד.

יותר להסב כאמור שטח מגורים לתעסוקה אך לא להיפך.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ביטול עירוב שימושים בבניין בשלושת הקומות

הראשונים והסבתם למגורים

התכנית המופקדת מבוססת על מדיניות עירונית לעידוד עירוב שימושים, במיוחד באזור המע"ר ובקרבה רבה לציר הרק"ל העתידי ברחוב המלך ג'ורג'. אזור זה מהווה חוט שדרה עירוני מרכזי, בדומה לתכניות מאושרות נוספות בסביבה, המבוססות על בינוי אינטנסיבי ועירוב שימושים כגון מסחר, ותעסוקה.

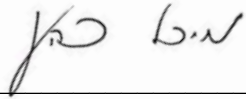
המדיניות במרכז העיר היא לחייב מסחר בקומת הקרקע, מעבר לכך ככל ומוצע שימוש למגורים בלבד המדיניות היא לאפשר בניה עד 8 קומות וככל ומציעים שימוש מעורבים ניתן להציע 10 קומות.

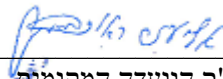
היות ועל פי התכנית המאושרת ייעוד הקרקע הוא מסחרי המאפשר מגורים מעל קומת המסחר, ייקבע בהוראות התכנית כי הבניין יכלול 10 קומות – קומת מסחר, 2 קומות תעסוקה ו 7 קומות מגורים – מיקום השימושים של קומות המגורים והתעסוקה לא ייקבע ויהיה נתון להסכמות בין בעלי הבניין.

3. הועדה מבקשת לתקן את ההערה לטבלה 5 לעניין יח"ד לצורכי רווחה – יש לקבוע כי תותר בין יחידה אחת לשלוש בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון וזאת לצורך שמירה על גמישות.

יש לתקן את סעיפי הרישום וההפקעה השטחים הציבוריים בתוכנית זו יועברו לרשות עיריית ירושלים, יש למחוק כל התייחסות להפקעה והוסיף את הנוסח הבא:

1. חלוקה ו/או רישום
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
6. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
7. יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:
8. תנאי למתן היתר בנייה רישום תצ"ר.
9. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
10. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
11. הפקעה
12. 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.
13. לדחות את שאר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 766154

פרטי התכנית

מספר תכנית	766154
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה, חיבור לכביש 60
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לדחות ההתנגדויות בנוגע לטענה כי חב' בוני ירושלים הגיעו למספר הסכמות עם מתכנני התכנית בנוגע להזזת מעגל תנועה ותוספת זרוע אליו וכן הוספת חיבורים לכביש 60 ולרח' מרגלית, וכי הסכמות אלו לא בוצעו בפועל בתכנית המוצעת: התכנית קובעת זכות דרך שבתחומה יהיה מעגל התנועה, בהתאם לסקיצה שהוגשה לא נראה שיש צורך בהרחבת תחום הדרך, בכל מקרה התכנון המפורט של מעגל התנועה יעשה בשלב הרישוי. אפשרות החיבור של זרועה נוספת תיבחן בתכנית של המורדות הסמוכה.**
2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי מאחר ורמפה זו תיבנה בקרבה למבני מגורים וכי עלולים להיווצר רעשים מפעילות חניון האוטובוסים, יש לדאוג לקרבתה באופן מלא ככל האפשר, וכן לבחון ביצוע קירות בידוד מרעשים כדוגמת הקירות בכביש 60 בחלקים שצמודים למקומות מגורים וכי לא נעשה סקר אקוסטי: ביחס לנושא זה קיימת התייחסות בהוראות התכנית בסעיף 6.9 הכולל הנחיות בעניין תכנון קירות אקוסטיים למיסוך רעש ומיגון אקוסטי דירתי למגורים בשלב התכנון המפורט, מגבלות לרעש ממערכות החניון ומפעילות המוסך.**
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות לפגיעה בזכויות הקנייניות של חלק מבעלי החלקות שהופקעו להם קרקעות וכן חסימת גישה לבתים מדרום לכביש 60 כתוצאה מהתכנית, ועל קבלת פיצויים או תמורות עבור ההפקעות: מטרת התכנית הינה הקמת חניון אוטובוסים כמענה אזורי וכן הקמת רמפות כניסה ויציאה לשכונה, מדובר בצורך ציבורי ובהתאם לכך נדרשות הפקעות לצרכי ציבור. לעניין הטענות בנושא פיצויי ההפקעה, הנושא ייבחן במסגרת הליך הליך ההפקעה. בנושא חסימת הגישה למבנים הקיימים מדרום לכביש 60, קיימות דרכי גישה אחרות והתכנית אינה חוסמת את הגישה למבנים.**
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה של מספר מתנגדים בעלי חלקות אשר בכוונתם היה לקדם תב"ע לשימושים מעורבים בחלקותיהם אשר לא מתכתבים עם התכנית: נושא קידום תכניות במגרשים השונים ייבחן באופן מפורט ובכל מקרה לגופו בהתאם למדיניות, מטרת התכנית כאמור היא שיפור המרחב הציבורי לטובת כל תושבי האזור.**
5. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות הקשורות לפרויקטים אשר אינם חלק מתחום התכנית בנדון כדוגמת תוספת אלפי יח"ד וכתוצאה מכך הוספת אלפי רכבים לאזור, וכן כי המגרש החום המשמש כיום לחניה יתאכלס בגנים, הפחתת מספר הקומות במגדלים, הפרשת כספים מהיזמים לצורך תחזוקת המגדלים, הסרת הדיוריות, הסרת שימושי תיירות ותעשייה, והפקעת חלקות ע"י משרד הביטחון, וכן טענה כלפי חב' מוריה אשר אינה מפקחת על קבלנים מטעמה על השלכת פסולת וכדומה: התכנית מציעה הסדרה של חניון אוטובוסים ומערכת דרכים עם חיבור לכביש 60 כאמור, התנגדויות הנ"ל לא רלוונטיות לתכנית זו ובהתאם לצורך הטענות ייבחן במסגרת קידום תכניות אחרות.**
6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי התכנית לא פורסמה לאורך כביש 60 והחלקות החקלאיות, וכי התכנית לא פורסמה כנדרש ובניגוד להוראות חוק התכנון והבנייה: נושא הפרסום ייבחן ע"י היועצת המשפטית של לשכת התכנון.**

7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הרחובות בשכונת אחוזה (דוגה, אלטרשולר, פלוצקי, השיש) צרים ואינם מותאמים לנסיעת רכבים פרטיים בדו - כיווני וכל שכן רכבים כבדים כדוגמת אוטובוסים שיעברו עקב בניית החניון:** תנועת האוטובוסים מגיעה ישירות מרמפה אל החניון ללא כניסה לרחוב אחלמה, וגם ביציאה מהחניון לא אמורים לעבור ברחוב אחלמה ולהשפיע על העומס ברחוב ובפרויקט העתידי. בכל מקרה במידת הצורך פתרונות יינתנו בהתאם, במסגרת הליך הרישוי.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית פוגעת בגוש 2 חלקה 2896 בקווי הבנייה מאושרים של ת.ב.ע 5575 שכבר פורסמה למתן תוקף. וכן פוגעת בתכנית בתהליך תכנון של רמ"י מס' 1284223 – דרום מזרח גילה:** התכנית אינה משנה את המגרש המאושר על פי תכנית 5575. ביחס לתכנית 1284223 מדובר בתכנית שטרם נדונה בוועדות הכתכנון ולכן תכנית זו גוברת, במסגרת התכנית של רמ"י יערך התיאום הנדרש בין התכניות.
9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא הסדרי התנועה:** נספח התנועה בתכנית מנחה. הסדרי התנועה השונים לרבות התחברויות של דרכים ותכנון הרחובות והצמתים ייבחנו בשלב הרישוי במסגרת התכנון המפורט.
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות על עומסי תנועה ופקקים וכי ביצוע רמפת האחלמה – אלטרשולר יינקז אליו תנועה ממספר כיוונים וכי תוספת הרמזורים באזור בנוסף לרמזור של הרק"ל לה תהיה זכות קדימה ייווצר זמן המתנה ארוך וכתוצאה מכך עומס תנועה קשה וכי יש לבטל רמפה זו:** כאמור לעיל, תכנית זו נותנת מענה לצורך ציבורי בכך שמציעה מערכת דרכים כמענה לחניון אוטובוסים נדרש והגישות אליו ובנוסף, התכנית מציעה חיבור – יציאת נוספת מהשכונה לכביש 60, ובכך תמעיט את עומסי התנועה והפקקים בשכונה.
11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש להתנות את בניית 2 הרמפות לפני אישור התכנית הנ"ל וכן לפני בניית תכנית מבואות גילה:** התכנית כוללת שני נושאים נפרשים, האחד חניון האוטובוסים והגישות אליו ונושא שני החיבור המזרחי לשכונת גילה ולכן אין לכרוך ביניהם, נושא הביצוע ייבחן בשלב הרישוי.
12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש להרחיק מזרחה את תוואי הרמפה המערבית המתוכננת למזרח תכנית דרום מזרח גילה ולהצמיד אותו לתוואי כביש 60:** לאחר בדיקה של מספר חלופות לתוואי הכביש, הוחלט לקדם את תוואי הדרך בהתאם למוצע בגרסת התכנית המופקדת יש לציין כי מדובר על זכות דרך מאושרת כיום
13. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא התנועה ברחוב דוגה – השיש ופלוצקי כגון הפיכתו לרחוב חד סטרי כדי למנוע מעבר דרכו לרחוב דוגה וכן למנוע כל חיבור לכביש עוקף פלוצקי – דוגה - השיש, וכי נדרש להקים מעגל תנועה ברחוב דוגה לצורך ביצוע פרסה:** מדובר על דרך מאושרת על כן נושא החיבור ומימוש ביצוע הדרך ייבחן בשלב הרישוי.
14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תיצור בעיות של זיהום אוויר קשות עקב הכלים הכבדים וכן מתחנות התדלוק לאוטובוסים, וכן פגיעה בנוף ובירידת ערך:** ההיבטים הסביבתיים נבחנו במסגרת המסמך הסביבתי לתכנית והוראות התכנית כוללות הנחיות מפורטות לצמצום מטרדים סביבתיים מפעילות החניון.
15. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית אינה מאמצת דרישות הכרחיות מתוך תמ"א 18 בכל הנוגע לתחנת תדלוק בתכנית:** לתחנת התדלוק העצמית המבוקשת הוכן נספח הידרולוגי-סביבתי כנדרש על פי הנחיות תמ"א 18, אשר אושר על ידי הגורמים הרגולטוריים הרלוונטיים. המרחקים מתחנת התדלוק לשימושי מגורים ומוסדות ציבור עולים על 80 מ' כנדרש בהנחיות התמ"א, כפי שמפורט בנספח ההידרולוגי-סביבתי.
16. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה של פגיעה בירידת ערך המגרשים הסמוכים לתכנית עקב רעש וזיהום אוויר, וכן בביטול שטחים ירוקים אשר חשובים למרעה ולשימור אקולוגי של הסביבה:** במסגרת המסמך הסביבתי ובתיאום אם אגף איכות הסביבה, נערך חיזוי של ריכוזי המזהמים בהתאם לתקנות, וכי נמצא כי לא צפויות חריגות. כמו"כ, נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי.
17. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי קיימים בשטח מספר רב של פרטים עתיקים בעלי ערך רב, וכי אלו עלולים להיפגע מהתכנית:** נושא זה ייבחן בשלב הרישוי בתיאום עם רשות העתיקות.
18. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לתכנן את מסלול הזרימה של חברת הגיחון מחדש וכן את מערכת הביוב:** נושא זה ייבחן בשלב הרישוי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
19. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה בפגיעה במסלול הליכה של מטיילים, וכן פגיעה במעברים טבעיים לחיות בר שבסביבה, ובשיפוע הטבעי של מי הגשמים לכיוון דרום:** כאמור מקודמת לצורך מתן מענה לחניון אוטובוסים וכן הקמת כניסה/ יציאה נוספת לגילה ועל כן קיימת צורך

ציבורי לקידומה. הנושאים הסביבתיים כאמור נבחנו ע"י מח' איכות הסביבה וניתן מענה בהתאם במסגרת התכנית.

20. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר מתן תוקף לתכנית.

מ.ל. כהן
מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גולדברג
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 992032

פרטי התכנית

מספר תכנית	992032
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית רח אבשלום חביב - מתחם ד
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הבדיקה השמאית** - יש לבחון את המכפילים המוצעים בתכנית המופקדת, כתנאי למתן תוקף.
- לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי בבעלות המדינה חלקה מס 5 בגוש 30207 בשטח של 1696 מ"ר הכלולה בקו הכחול של התכנית דנן וכי שיווי חלקת המדינה הוערך ע"י שמאי התכנית באופן שגוי**: נדרשת בחינה לטענות הנ"ל בתיאום מול השמאי של הוועדה המחוזית, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- לקבל חלקית את התנגדויות ביחס לבקשה לתוספת מתן אפשרות למעבר תת קרקעי לכלי רכב בין מתחם ג' למתחם ד'**, על מנת להנגיש את הכניסות למתחמים מרחובות עולי הגרדום ואבשלום חביב: יש לקבוע זיקת הנאה כניסה לחניה שתיבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים ומול מחלקת תכנון עיר, כיון שחלופה זו משפרת תכנון התנועה בשתי התכניות המוזכרות.
- לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית בנדון מציעה כיכר עירונית במקום שביל ציבורי, מבקשים שהכיכר תפותח ע"י היזם ואחזקתה תועבר לעיריית ירושלים**: הגדרת הכיכר העירונית הינה ציבורית, **יש להוסיף סעיף הפקעה בהוראות התכנית**: ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
- יש לצרף סעיף הפקעה כללי כמפורט להלן: 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.
- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לרשות הכיבוי לא יהיה מענה בשעת שריפה במגדלים**: פתרונות בנושאים הנ"ל יינתנו בשלב היתר הבנייה בתיאום וקבלת אישור של הרשות הארצית לכבאות והצלה – יש לקבוע הוראות מתאימה בהוראות התכנית.
- לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציעה חניות לטובת העלאת הורדת נוסעים לטובת מבני הציבור המוצעים בתחומה** - מיקום החניות אינו תואם לכניסות של מבני הציבור: יש להציע חניות העלאת והורדת נוסעים בצמוד לכניסות להפרשות המבונות המוצעות בתכנית בתיאום עם תושביה.
- לקבל חלקית את ההתנגדויות בדבר הטענה כי התכנית מציעה לכריתה את רוב העצים בתחומה ואינה משמרת אף לא אחד מהם**: התכנית מציעה הסדרה של שטחים המיועדים כיום למגורים בין המבנים לשטח בייעוד שצ"פ, התכנית קובעת נטיעה מחייבת של עצים

בתחום השצ"פ. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות במקומו ככל הניתן, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינו בתחום התכנית כולה יינטע עץ חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

8. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי יש לבחון את גובה הבינוי המוצע ביחס למבטי הנוף ממרחב רכס ארמון הנציב לפי העבודה שנערכה על תכנית האב: מבטי הנוף ממרחב רכס ארמון הנציב ביחס לנקודה זו הינם נמוכים, בשטח זה על מנת לשמור על מבטי הנוף יש לבנות בגובה של 6 קומות ומטה, גובה בינוי זה אינו מאפשר התכנות להתחדשות עירונית כיון שהמבנים הקיימים בני 3-5 קומות.**

9. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי התכנית תיצור, קשיים כלכליים ותחזוקה יקרה וכי הדבר עשוי להוביל לדחיקה של אוכלוסייה ללא אמצעים אל מחוץ לשכונה: תחילה יצוין כי וועדות התכנון מודעות לסוגיה זו וכי קיימת חשיבה ברמה העירונית למתן פתרונות לנושאים הנ"ל. ביחס לכך בהתאם למדיניות ועדות התכנון נקבע כי תוקם קרן תחזוקה ל-10 שנים לדיירים הקיימים. בנוסף לאור חשיבות של תחזוקת ארוכת טווח למגדלים עבור תחזוקת מנע ושבר עליהם אין מענה לטווח הארוך, נקע במסגרת התכנית תוספת זכויות ייעודיות במגדל לצורך הקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך עבור אלו.**

10. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה ליצירת מעבר עם הנגשה מכנית בשטח התכנית המקשר את רחוב עולי הגרדום לרחוב אבשלום חביב וכי במסמכי התכנית הסמוכה 1284660 מוצג מהלך מדרגות לא מונגש: התכנית מציעה מעבר מכני בתחומה ביחד עם תכנית מצרנית בשטח הכיכר העירונית המוצע.**

11. **לדחות את ההתנגדות ביחס לתמהיל יח"ד- מבקשים תמהיל מגוון שיכלול לפחות 20% יח"ד קטנות מ-80 מ"ר כולל ממ"ד: קיים סעיף בהוראות התכנית בעניין תמהיל דוור הקובע כי 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.**

12. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשה לבחינה תנועתית לכל התכניות המקודמות בסמוך לתכנית בנדון בשל גידול האוכלוסייה המתוכנן וביחס לטענות כי מוצעות מעט חניות לאורחים ויתכן שתהיה מצוקת חניה וכי לא מתוכננות חניות עיליות לטובת המסחר המוצע דבר שיגרום לחנייה לא חוקית בפועל ולהפרעה לתנועה וכי התכנית מציעה חניון תת"ק לשלושת המבנים עם כניסה ויציאה אחת, כולל חנייה למסחר ולמבני ציבור וכי יש לבחון את סוגיית העומס על הכניסה והיציאה בשעות העומס: התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. ביחס לטענות בנושא התנועה, התכנית מציעה את הרחבת עולי הגרדום. פתרונות בנושא התנועה ברמת השכונה ינתנו בהתאם לצורך בראיה שכונתית.**

ביחס לטענות בנושא החנייה, התכנית קובעת כי פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן ובנוסף כך נדרש להציע היקף חניות עבור אורחים בשיעור של 15% מסך יח"ד. מדובר על היקף ראוי שצפוי לתת מענה תכנוני ראוי.

13. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי התשתיות הקיימות באזור לא מתאימות לשאת תכנית בסדר גודל כזה וכי התכנית תייצר צפיפות והעמסה עליהם: נושאים אלו נבחנו במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שמימוש יח"ד יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות נבחנות שוב בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.**

14. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי התכנית סותרת את תכנית המתאר, ואת תכנית האב של תלפיות מזרח התכנית ומציעה בינוי של 30 קומות וחורגת לעניין זה ביחס לתכנית האב שבמתחם זה מאפשרת 22 קומות: בניגוד לטענה זו בתכנית האב לשכונה שלא אושרה באופן סופי, נקבע כי יש לקדם התחדשות עירונית במסגרת תכנית האב ובהתאם לכך התכנית מקודמת, תכנית מתאר 2000 לא קבעה אחוזי בניה או מספר קומות בתכניות להתחדשות עירונית.**

15. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לצמצם את גובה הקומות ולבחון בנייה מרקמית ביחס לנוף מהעיר העתיקה וביחס לתכנון שאינו מיטבי ביחס למגרש הפינתי וביחס לטענה כי התכנית אינה מתוכננת כראוי ביחס לרחובות, והחזית המסחרית המוצעת אינה מלווה את הרחוב. כמו כן לא ברורה הכדאיות הכלכלית להקמת שטחי מסחר בהיקף של 2450 מ"ר ביחס לתכניות סמוכות המציעות אף הן מסחר רב: התכנית במתכונתה המופקדת משפרת את המרחב הציבורי ומציעה שטחי ציבור משמעותיים לרבות הקמת מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. חלופת התכנון המופקדת נמצאה ראויה ע"י וועדות התכנון. יצוין כי מגדלים הם חלק בלתי נפרד מתכניות להתחדשות עירונית על מנת לאפשר פינוי הקרקע לצורכי ציבור. נושא הבינוי נבחן מתוך מטרה לשפר את השלד הציבורי הקיים ועל מנת לאפשר פתרונות פרוגרמטיים ותנועתיים ככל הניתן בתחום הקו הכחול. המסחר המוצע בתכנית הינו בהיקף שכונתי של 755 מ"ר ולא כפי שנטען. עירוב שימושים זה הינו ראוי וצפוי לעודד ההליכתיות והפחתת השימושים ברכב.
16. לדחות את ההתנגדות בדבר הטענה כי אין גישות לרכבת קלה בתחום התכנית ולתחבורה ציבורית מספקת: יצוין כי קיימת כוונה עירונית לקדם תכנון של רק"ל לשכונה דבר שעשוי להפחית את עומסי התנועה, כמו כן הגברת התחבורה הציבורית תבחן ע"י הגורמים לעת הצורך.
17. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי מוצעת קומת מסד לשלושת המבנים המוצעים וכן מציעה דירות גן בשטח של 450 מ"ר שמפר את עיקרון הבנייה העירונית המרקמית: נספח הבינוי הינו מנחה ולא ניתן להסיק ממנו את גודל יח"ד שיוצעו במסגרת הליך הרישוי.
18. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי יש לערוך מדידה של עוצמת הרוחות ולערוך בחינה של השפעת הבינוי המוצע בגובה הרחוב ובגובה הבניינים לאור הנתונים האקטואליים: הנושא נבחן במסגרת התכנית וכי קיימות הוראות במסמך הוראות התכנית בעניין רוחות ומיתונם.
19. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי למעט בקשה לבית כנסת שלוש כיתות גן ושתי כיתות מעון לא מוצעות הפרשות נוספות בתחום התכנית ועקב הציפוף המוצע עתיד להיות מחסור ועומס בלתי אפשרי על מוסדות הציבור הקיימים בשכונה. כמו כן, מבני הציבור בהפרשות המבונות ממומנות מזכויות הבנייה הנוספות המוקצות לזים, למרות שזו מטלה עירונית של העירייה לממן מתקציבה דבר זה מעמיס ציפוף מיותר לפרויקט: נושאים אלו נבחנו במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי בתיאום עם אגפי העירייה השונים וזאת על מנת שמימוש יח"ד יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. יצוין כי במסגרת התכנית בנדון מוצעות הפרשות מבונות לצרכי ציבור בנוסף לשצ"פ בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון. כדי לאפשר מימוש של שטחים ציבוריים יחד עם בניית מבני המגורים, הוועדה סבורה כי יש לתת גם הפרשות מבונות שייבנו יחד עם בנייני המגורים וגם מגרשים חדשים.
20. לדחות את התנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית סותרת את תמ"מ 30/1 כי הוועדה המקומית נדרשת להכין תכנית מדיניות לעניין גובה הבינוי וכדומה: עפ"י התמ"מ קיימת לוועדות התכנון סמכות לאשר בנייה גבוהה תוך בחינה תכנונית של מסי נושאים. כאמור לעיל, גובה הבינוי המוצע בתכנית נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי.
21. סעיפים 4.3 ו-4.2 לא תותר בנייה של מבני שירות ותחזוקה מלבד מבנים אשר משרתים את היעוד הציבורי. כל התשתיות לשטחים הפרטיים צריכים להיות כלולים במגרש המגורים.
22. חיבור חניות תת קרקעיות בין מתחמים מתחת לשטח ציבורי דורשת אישור אגף הנכסים.
23. הוראות טבלה 5 יא' לא יותר ניווד של שטח מבני ציבור לתא שטח תלת ממדי מיקום השטח הציבורי יהיה במקום נגיש ואיכותי ובתיאום עם אגף מבני ציבור יש להוסיף בהוראות התוכנית שמיקומו מחייב.
24. הערות לטבלה 5 סעיף 7 לא תותר העברה של שטח מבונה לתחום השצ"פ.
25. יש להוסיף סעיפים רישום והפקעה בנוסח הבא:
26. איחוד ו/או חלוקה

27. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
28. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה
29. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
30. הפקעה
31. 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.
32. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
33. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
34. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
35. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
36. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
37. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
38. הוועדה מבקשת לתקן את סעיף 4.1.2 סעיף 1 באופן שתתאפשר הקמה של מרפסות סוכה בבניין הנמוך ברובו ובמגדל עד קומה 8.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1370881

פרטי התכנית

מספר תכנית	1370881
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בנין מגורים חדש ברח' כובשי קטמון, ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. לצורך שיפור התכנון והמערך שטחי הציבור בסביבת התכנית, נדרש להציע חילוף שטחים בין שטח השצ"פ המאושר בגוש 30007/250 לבין החלק הדרום מערבי של מגרש המגורים. שטח השצ"פ יוצע ברצועה ברוחב של כ-3 מ'. תכנון זה יאפשר את הגדלת שצ"פ המאושר מדרום וכן הפיכת מגרש המגורים ליותר רגולרי. לשם כך הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית התכנית מבקשת חריגה מהמדיניות בקומה וחצי, בקווי הבניין וכן באחוזי הבנייה בהיקף של כ-90% בנייה. מאחר ובמסגרת התכנית הסמוכות אושר גובה בינוי דומה ניתן לאפשר את מס' הקומות המוצעות. יחד עם זאת-
1. מאחר ומדובר במגרש ריק מבינוי, היקפי הבינוי המוצעים בחריגה מהמדיניות יוצעו עבור דיור להשכרה ארוך טווח לתקופה של לפחות 20 שנה.
2. על מנת לשמר את אופי האזור קווי הבניין יסומנו עפ"י המדיניות : קו בניין צידי של 3 מ' ו-5 מ' אחורי כלפי החזית הדרומית. לא תותר חריגה של הבינוי מקווי הבניין לרבות מרפסות הזיז.
3. מאחר ומוצעים אחוזי בנייה כוללים באופן נפחי ובשל הטופוגרפיה, יש להגדיר שטחי בנייה מרביים מעל הקרקע (ללא חלוקה לעיקרי ושירות).
4. בתכנית מוצע שפ"פ בשטח של 17.6 לטובת קיוסק הפונה לשצ"פ קיים בקו בניין אפס, גן לינסדי. יש להטמיע את שטחי המסחר בתחום מסת הבינוי ולבטל בהתאם את ייעוד שפ"פ.

בינוי ופיתוח :

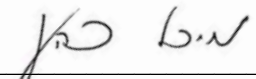
5. לאור החריגה במספר הקומות, גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.30 מ'. יש לתקן את מסמכי התכנית והוראותיה בהתאם.
6. הדירות המוצעות הינן גדולות מהמקובל (שטח דירה מוצעת מבוקש 121 מ"ר), יש לצמצם שטח דירה ממוצעת לשטח ממוצע של 105 מ"ר.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי 20% מהדירות יהיו בשטח 75 מ"ר מרבי.
8. 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.
9. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
10. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
11. יוצע מחסן אחד בלבד ליחיד, בשטח של עד 8% משטח יחיד.

12. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס הקק"ט.
13. מאחר ומדובר בבניין שאינו גבוה, יש לבטל את הסעיף הקובע כי תותר הקמת קומה טכנית. ניתן להציע חדר יציאה לגג בגובה מינימלי ובתכנית מינימלית.
- פרוגרמה לצרכי ציבור:**
14. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון נדרש להציע 200 מ"ר הפרשה מבונה עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות כגון שלוחת מתנ"ס/חללים רב תכליתיים/מרחב עבודה שיתופי וכו'. השימוש הציבורי יהיה בזיקה לגן הסמוך, ויכול להיות רב תכליתי ורב גילאי, גם עבור המשפחות הצעירות והגיל הרך שמגיעים אחה"צ, וגם עבור הגיל השלישי. ואף לכלול מרחב עבודה שיתופי לסטודנטים וכדומה.
15. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.
16. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 4 יש להבהיר שאין לחרוג מתחום קו התכנית לתחום שטחים בבעלות או אשר ירשמו לבעלות עיריית ירושלים.
17. יש להטמיע סעיפי רישום לפי נוסח אגף הנכסים.
- עצים:**
18. בתיאום מול שפ"ע, יש לבחון שימור העצים ככל הניתן בדגש על עצים 5+4 המוצעים לעקירה בשל מיקומם על רמפת הכניסה לחניון, יש לבחון הזזת הרמפה מעט צפונה, מדובר על עצים בערכיות גבוהה וע"י טיפול נכון של אגרונום נראה כי יהיה ניתן לשמרם.
19. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 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.
20. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית כאמור.
- תנועה וחנייה:**
21. התכנית מציעה הפחתה בתקן החנייה ל-1:1. מאחר ושטח התכנית אינו נמצא בקרבת הרק"ל הפחתת התקן אינה מקובלת. תקן החנייה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה. יש לעדכן את הבינוי המוצע בהתאם לכך.
22. יש להשלים חו"ד תוש"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
- כללי:**
23. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
25. בתיאום עם שפ"ע מדרכות וכבישים, יש לבצע סעיפים הנ"ל כתנאי למתן טופס 4:
26. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
27. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
28. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
29. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור.
30. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
31. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
32. ההפרשה הציבורית תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
33. 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 כג 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'.
34. השלמת חוו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, תברואה, תוש"ה, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
35. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
36. 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.
37. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית וכן בעלי העניין במגרשים הסמוכים.
38. לשים 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:

39. בסעיף 1.6 יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
40. יש לתקן את שטח התכנית מיחידות של דונם ליחידות של מ"ר או להגדיר את השטח המוצג ביחידות של דונמים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1385061

פרטי התכנית

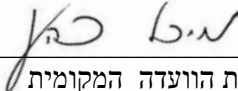
1385061	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
תוספת גובה ושטחים ברחוב אגריפס 73	מהות הבקשה
2025/4	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לדחות את התכנית ולא להפקידה	קוד החלטה

החלטת הועדה

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על דחיית התוכנית מהסיבות הבאות:

מדובר על מגרש שבשנת 2019 אושרה בו תכנית לגובה של 5 קומות וגג רעפים לא מוגבה לכיוון רחוב אגריפס ו- 4 קומות לכיוון רחוב הכרמל וקומה נוספת בנסיגה של 4 מ' וזאת בהתאם למדיניות אגריפס שאושרה בוועדה המחוזית בשנת 2018 המאפשרת תוספת מידתית שתתמוך באינטנסיביות העירונית על ציר אגריפס, תוך שמירה על קנה מידה והשתלבות במרקם הקיים לשימור בשכונת נחלאות הגובל בחלק האחורי של החלקות. בהמשך לכך נדגיש כי אישור הרחבת הבינוי המוצעת ותוספת הקומה המוצעים סותרים עקרונות אלו ומהווים פגיעה במרקם הקיים לשימור, חריגה מהמדיניות ללא הצדקה תכנונית כלל ועל כן התכנית נדחית.

יש לציין כי ההתנהלות של היזם לא ראויה ולאחר אישור תבע והיתר בניה המשיכו בבנייה נוספת ללא היתר בניגוד למדיניות ולתכניות ואין כל הצדקה לאשר זאת.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1361286

פרטי התכנית

מספר תכנית	1361286
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	כנפי נשרים 27
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

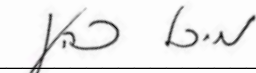
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

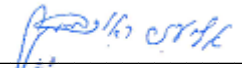
1. התוכנית ממוקמת על קו הרכס בסמוך לתחנת רכבת קלה ברחוב כנפי נשרים ובסמוך לכניסה הראשית לשכונת הר נוף. התוכנית מציעה בינוי לפי מדיניות רק"ל עם עקרונות ראויים של העמדת הבינוי האינטנסיבי כלפי הרק"ל ובסמוך לאזור מגורים ובינוי עבור תא שטח של מבנים ומוסדות ציבור בחלק הפנימי שעתיד להתרחב עם קידום תוכנית בחלקה 73 הסמוכה.
2. התוכנית תואמת את עדכון תוכנית אב לאזור תעשייה גבעת שאל לעניין הצעת מגורים באזורים שנקבעו בממשק בין אזור תעשייה לשכונות מגורים גובלות והוגדרו כשערי כניסה.
3. התוכנית מוגשת לפי מדיניות רק"ל על כן יש להתאים את התוכנית המוצעת למדיניות במקום. יש להגדיל הפרשת קרקע למבני ציבור ל 40%, קרי להגדיל מערבה את תא שטח 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לסך של 1050 מ"ר ע"ח תא שטח 100 ביעוד עירוני מעורב ששטחו יצטמצם בהתאם ל-1,578 מ"ר.
4. יש להגדיל רוחב מדרכה לאורך רחוב בית הדפוס ל-3.5 מ' ביעוד דרך על חשבון שטח התוכנית.
5. עקב צימצום תא שטח של המגרש השכיר יש לצמצם את אחוזי הבניה המוצעים ל- 1200% בהתאם למדיניות רק"ל.
6. השימושים יקבעו 50% לתעסוקה ומסחר ללא אפשרות המרה למגורים.
7. שימושי המגורים יקבעו בחלק התחתון של הבניין, שימוש מסחרי יוצע כלפי הרחוב.
8. המגורים יוצעו ב- 12 קומות הראשונות בלבד (כולל קומת המסחר)
9. התכנית תכלול מרפסות לא מקורות בכל הדירות, ככל הניתן.
10. תא שטח 400 ביעוד מבנים מוסדות ציבור יועבר בשלמותו לבעלות הרשות המקומית מעומק עד רום. יש לתקן סעיף 4.2.1 בהוראות התוכנית המתיר במקום חניה בריכה וחדר כושר עבור המגרש השכיר וסעיף 6.3.2 לעניין רישום תלת מימד
11. יש להגדיל את אחוזי הבניה בתא שטח 400 ל-240% כמקובל, ולמחוק זיקת הנאה לאורך הרחוב
12. יש לסמן הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון עבור שטח 500 מ"ר עבור שימושים כגון רווחה, קהילה, דת, חברה, תרבות ופנאי
13. יש להציע חניה ציבורית בתת הקרקע מתחת לבינוי בשטח המגרש המיועד לצורכי ציבור שתשמש כחניון חנה וסע לנוסעי הרכבת, המגרש כולו ירשם ע"ש עיריית ירושלים לרבות החניון. יש להביא לידי ביטוי את שטחי החניה בטבלה 5, מספר החניות ושטחי הבניה יתואם עם אגף תושבי"ה כתנאי להפקדה.
14. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
15. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים

16. התוכנית מסמנת קו בניין 0 כלפי תא שטח 400 של שב"ץ יש לסמן קו בניין של 5 מ' לכיוון מזרח בנוסף על מנת להבטיח בינוי נמוך יותר של מסד בגובה עד 30 מ' כלפי תא שטח 400 כפי שמוצג בתוכנית בינוי יש להבדיל בתשריט בין קו בניין למסד וקו בניין למגדל.
17. התוכנית מציעה הקמת מרתף בתכסית של 100% , יש לצמצם שטח זה על מנת לאפשר נטיעות עצים לאורך גבולות המגרש והשארית שטח חילחול טבעי
18. נספח בינוי כולל 2 חתכים בלבד, יש להוסיף חזיתות לאורך הפרויקט המסבירות את הממשקים לתוכניות הסמוכות ופרוגרמות השונות בתוכנית עצמה
19. לטובת עידוד שימוש בחלופות לרכב פרטי יש לקבוע כי התוכנית תציעה שטח מוגדר כחניון אופניים במידה ויהיה בתחום תת"ק שטח זה יהיה בסמוך למעלית בגודל תואם להסעת לאופניים (כאשר שני גלגלים על רצפת מעלית) עם קישוריות מיטבית לרחוב.
20. תנאי להפקדה יהיה השלמה של סקר סביבתי בנושא אקוסטיקה ואיכות אוויר לאישור המחלקה לאיכות הסביבה .
21. הגשת סקר היסטורי ותכנית דיגומים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
22. השלמת סקר שימושים כולל התייחסות למתקן ההנדסי ופתרונות מוצעים , לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
23. התוכנית ממוקמת בגבול אזור תעשייה ומסמיכות לתחנת דלק יש לתאם עם מחלקת איכות סביבה בנושא שימושים, מרחקי בטיחות חומרים מסוכנים וכו'
24. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתו. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
25. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושבי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
26. 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. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה
27. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת.
28. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, מחלקת היטל השבחה, תוכנית אב לתחבורה
29. כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
30. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1.
31. תנאי להפקדה יהיה השלמת מסמך סביבתי הבוחן השפעות סביבתיות – רעש וזיהום אוויר – כתוצאה מהגברות תנועה ברחובות המובילים לחניון, לאישור הרשות לאיכות הסביבה יש להשלים בחינה מיקרו אקלימית לתכנית: בחינת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 והצללה לפי תקן בניה ירוקה. הדוח יועבר לאישור הרשות כתנאי להפקדת התכנית.
32. יש לקבוע כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. כולל מסחר ותעסוקה מסחר בתיאום מחלקת איכות סביבה
33. על מנת להבטיח את מימוש התוכנית יש לקבוע כי פרק זמן למימוש התוכנית יהיה 7 שנים, לעדכן סעיף מימוש התוכנית בהתאם.
34. יש לקבוע שלביות ביצוע בתיאום מהנדס העיר ומחלקת תכנון
35. יש לכלול סעיף והפקעה:
36. 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 ממגיש התכנית.

37. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

38. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 993907

פרטי התכנית

מספר תכנית	993907
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פינוי בינוי ברחובות אלקחי דרזנר ורזיאל , ארמון הנציב ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תחילה יצוין כי מדובר בתכנית המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית. בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע ולצורך קבלת שטח יעיל ומשמעותי למבני ציבור ותכנון מיטבי עבור המגורים, יש להציג חלופת תכנון הכוללת את שטח חלקה 22 ו-30 מדרום לתכנית וכן את החלק הדרומי של חלקה 31 + 32, זאת על מנת להעביר את המבנה המוצע ה"כלוא" במרכז התכנית לשטח הדרומי בתחום חלקות 22 ו-30, ובכך לבטל את זכות הדרך (רחוב דרזנר) כולו ולא רק רובו כפי שמוצע בתכנית. שינוי זה יאפשר שיפור השלד הציבורי ע"י הגדלה משמעותית של השטח החום הקיים ממערב לתכנית לעיבוי בית הספר הקיים וכן יצירת שצ"פ משמעותי וגדול במרכז התכנית. יש לתאם מול מהנדס העיר את החלוקה בין שטח ציבורי פתוח ובין שטח לבנייני ציבור שירחיב את השטח הציבורי הקיים בסמוך בשטח של כדונם .
2. יש להציע את הכניסות לחניונים תת"ק תוך ניצול הטופוגרפיה הקיימת. החניון יוצע כולו בתת הקרקע ללא מופע כלפי רחוב דוד רזיאל התחתון.
3. ביחס למבנים המוצעים בחלק המערבי של התכנית ברח' אלקחי, יש לבחון חלופת תכנון המציעה הרחבת הקו הכחול של התכנית לכיוון מערב, ליצירת חזית פעילה לרחוב דוד רזיאל. חלופה זו תציע הסטת המבנים מערבה והצמדתם לחזית רח' דוד רזיאל, תוך הסטת הכביש הקיים מזרחה בצמוד למבנים הנ"ל. הסטה זו תאפשר כניסה תחתונה ויעילה לחניונים תת"ק של מבנים אלו, יצירת חזית רחוב אפקטיבית ופעילה לרחוב רזיאל, שימוש וגישור על הטופוגרפיה במסת הבינוי, תכנון שייטיב עם המבנים עצמם וינגיש אותם לשכונה. כמו כן, בשילוב עם החלופה המוצעת בסעיף 1 לעיל, יאפשר הנגשת שטחים למבני הציבור שיוצעו במרכז התכנית כהרחבה של השטח הציבורי מדרום.
- יצוין כי רח' אלקחי הקיים יושב בזכות דרך רחבה בשל חניות בניצב לאורכו משני צדדיו, ככל ומתוכננת התחדשות החניות מתייתרות והשטח אף הוא יתייתר. הרחוב משרת ברובו את המבנים בחזית רחוב אלקחי המזרחי וככל ותוצע התחדשות עירונית לאורכו, החלופה המוצעת תיטיב עימם ביחס לנגישות ותנצל את השטח באופן מיטבי.
4. יצוין כי אמת המים ההיסטורית עוברת בתחומי הפרויקט, בגבולו המערבי ואין התייחסות לכך בשום צורה במסמכי התכנית, יש, לסמן את תוואי אמת המים ולשלב אותה בתכנון בתיאום מול רשות העתיקות ומחלקת שימור.
5. המכפיל המוצע בתכנית הוא מכפיל גבוה ביחס לתכניות אחרות המקודמות בשכונה, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.

6. היקף הבינוי בשטח למבני הציבור ייקבע לעד 240% בנייה ב-6 קומות. קווי הבינוי יסומנו כדלקמן: אפס כלפי שטחים ציבוריים ו-3 מ' כלפי שטחים פרטיים.
7. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית לצורך הרחבת הקו הכחול של התכנית כלפי השטח למבני הציבור הסמוך מדרום ולשם ביטול רחוב דרזנר.
8. לאור הפרשי הטופוגרפיה בין רח' אלקחי לרח' דוד רזיאל, יש להציע הנגשה מכנית בין שני הרחובות וזאת במטרה להנגיש את מערב השכונה לוואדי קאשני אשר מהווה את מרכז החיים של השכונה ובעתיד גם תעבור בו רכבת קלה. השבילים המוצעים כלפי מזרח יוצעו ברחוב של לפחות 6 מ'.
9. קווי הבינוי יסומנו במרחק של 5 מ' כלפי השטח החום. קווי הבינוי יסומנו במרחק של 3 מ' מתחום עצים לשימור. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבינוי לרבות מרפסות, מרפסות זיזות עבור סוכות יוצעו עד מרחק של 3 מטרים מגבולות המגרש.
10. יש לקבוע שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושרות תוך הבחנה ביחס לשטחי הבינוי הכוללים מעל ומתחת לקרקע. בהתאם לכך יש לתקן את מסמכי התכנית לרבות טבלה 5 ולמחוק את סעיף ד לטבלה 5.
11. יש לוודא ששטחי הבינוי המוצעים בתכנית מתאימים למספר הקומות הקבועים בתכנית, תכסיות המבנים המבוקשות וקווי הבינוי המוצעים בתכנית.
12. תמהיל דיר: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
13. שטח דירה ממוצעת גבוה מהמקובל (108 מ"ר עיקרי וממ"ד), יש לצמצם שטח יח"ד ממוצע לעד 100 מ"ר עיקרי + שרות.
14. תותר הצמדת דיוריות לכ-20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארחת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבינוי. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין. יש לתקן בהוראות התכנית בהתאם.

בינוי ופיתוח

15. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
16. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
17. קווי הבינוי יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
18. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבינוי ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
19. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
20. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
21. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
22. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

23. במהלך הדיון הוצגה חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון-שמבקשת שני אשכולות מעונות יום של 3 כיתות כ"א בשטח של סה"כ 882 מ"ר בנוי ו-610 חצר, ו-8 כיתות גנ"י – 130 מ"ר כל אחת, ו-175 מ"ר חצר לכל אחת, 2 בתי כנסת של 800 מ"ר סך הכל. יש לעגן הפרשות אלה במסמכי התכנית
24. הוועדה מבקשת כי בתי הכנסת יהיו בהפרשה מבונה ולא המגרש הציבורי המוצע כדי שיבנו בהינף אחד עם מגרשי המגורים.

25

נכסים:

26. יש להגיש לאגף הנכסים טבלאות איזון המראות אילו שטחים בדיוק ירשמו על שם עיריית ירושלים.
27. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
28. התוכנית מציעה מגרשים ללא הוראות רישום בתלת ממד בשטח כולל של 1,681.5 מ"ר בלבד, בעוד במצב הקיים העיריה נכנסת עם שטח בהיקף של כ-2,010 מ"ר (מדוד במערכת ה-gis).
29. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
30. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת ממד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).
31. כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת ממדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו') היקף השטח הציבורי בבעלות עירייה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו.
32. יש לערוך את מסמכי התוכנית כך שירשמו לרשות עיריית ירושלים שטחים בהיקף שלא יפחת מהיקף השטח בבעלותה במצב הקיים. על שטחים אלו להיות רגולרים, רציפים, במיקום ראוי וללא הוראות רישום תלת ממד או שימוש לא ציבורי אחר.
33. סעיף 4.1 ו' סעיף קטן 2, לא תותר חריגה מקווי בניין למגרשים או חלקות בבעלות או שירשמו מכוח תוכנית זו על שם עיריית ירושלים, יש לתקן סעיף זה.
34. 4.3.1 שטח ציבורי פתוח – שימושים. סעיף 6 כל התשתיות כמו מעליות גשרים או מבנים אשר ממוקמים בשטחים הציבוריים, ישרתו רק את השטחים הציבוריים. מתקנים אשר משרתים את השטחים הסחירים ימוקמו בתחום מגרשים אלו.
35. שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות – אין סימון לאיזה שטח סעיף זה מתייחס, לסמן אותו בברור ולשנות את החלק הנוגע לחנייה. "שימוש לחניה בתת הקרקע יותר במגרשים התת קרקעים התלת ממדים בלבד".
36. יש להציג את תחום החלקה התלת ממדית כולל את ממד העומק שלה, אין לחרוג מתחום המגרש התלת ממדי.
37. 4.3 ד' זכות מעבר – לא יותר זכות מעבר לרכב בתחום שטחים בבעלות עירונית בתת הקרקע או על פני השטח.
38. הוראות טבלה 5 סעיף י' לא ניתן לנייד שטחים תת קרקעים ממגרשי המגורים למגרשי השצ"פ. גבולות החלקות התלת ממדיות לחניה צריכים להיות ברורים וסופיים.
39. סעיף 6.1 למחוק חלק מתאי השטח לא קיימים בתא שטח 11 ביעוד שצ"פ ירשם על שם עיריית ירושלים. כל המתקנים הטכניים המשרתים את מגרשי המגורים ימוקמו בתחום ולא בתחום השטח הציבורי.
40. הפקעה ורישום: יש לשנות את סעיף ההפקעה לנוסח הבא – "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."
41. יש להוסיף סעיף איחוד וחלוקה: מתחמי האיחוד והחלוקה לא מסומנים בתשריט התוכנית טרם הנפקת היתר בנייה יש לרשום את הקרקעות המיועדות לעיריית ירושלים יש להוסיף את הסעיפים הבאים:
42. תנאי למתן היתר בנייה רישום תצ"ר.

43. תנאי למתן היתר בנייה אישור אגף הנכסים.
44. תנאי לטופס אכלוס יהיה אישור אגף מבני ציבור לשטחים המבונים הציבוריים.
45. יש לתקן את ההוראות בהתאם לתאי השטח הנכונים כפי שהם מופיעים בתשריט.
46. יש לשנות ברישום שטחים ציבוריים במסגרת בתי משותף משטחים המסומנים בחום לשטחים המיועדים להירשם על שם עיריית ירושלים.
47. יש לקבל חו"ד לנושא המעליות הגשרים ופיתוח השצ"פים בתוכנית.
- תנועה וחנייה:**
48. יש להשלים את דרישות אגף תושי"ה ולהטמיען במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית:
49. יש להציע חתך הרחוב שיכלול מדרכות רחבות, שביל אופניים, חניה
50. יש להקפיד ולהפריד את מקומות החניה שמיועדים למגורים ממקומות החניה אשר מיועדים למסחר את חניות המסחר לסמן בצבע שונה ובמיקום מופרד.
51. בחתכי הרמפות המוצגות אין אי תנועה או הפרדה בין כיווני התנועה המנוגדים, יש להציג הפרדה בין כיווני התנועה כנדרש בהנחיות לתכנון פרק ד' - תכנון חניונים.
52. יש להציג פתרון ומסלול ברור ומסומן עבור פינוי האשפה. בנוסף להציג פתרון לפריקה וטעינה של שימושי המסחר המוצעים.
53. נדרשת בחינה של חתך רחבות אלקחי ודוד רזיאל תוך תכנון מדרכה של לפחות 3.5 מ'. במידת הצורך יש להרחיב את זכות הדרך על חשבון תחום התכנית.
54. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ועפ"י תקן.
- נגישות:**
55. לאורכו של רחוב דוד רזיאל, תהא מדרכה רציפה.
56. ייקבע בהוראות התוכנית כי, דרך הגישה בין הרחובות דוד רזיאל ומרדכי אלקחי תהא באמצעות אמצעי מכני. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
57. 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.
58. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
59. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
- תשתיות:**
60. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
61. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
- עצים:**
62. נדרשת חשיבה מחודשת בנוגע לעצים הקיימים. התכנית מציעה לעקירה 156 עצים הנמצאים בתוך שטח התכנית ומשמרת רק את העצים בשולי התכנית. יש לקחת בחשבון את תשתית העצים הקיימת בתכנון המחודש של המבנים.
63. קיים חוסר התאמה בין סקר העצים המתוארך לנובמבר 22 ומציג את העצים בגבול המערבי של התכנית כעצים לשימור לבין התשריט העדכני יותר שמציג את אותם עצים לעקירה וכך ייתכן כי מס' העצים לעקירה שצוין בסעיף הקודם אף גדול יותר.

64. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 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.
65. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

איכות הסביבה:

66. בתיאום עם איכות הסביבה, יש להטמיע תנאים להפקדת התכנית כמפורט להלן:
67. יש להגיש נספח ניהול נגר כתנאי להפקדת התכנית.
68. על פי הוראות התכנית, בגג מבנה הציבור מתוכנן אמפיתיאטרון נופי, יש לערוך בדיקה אקוסטית, לבחון את היתכנות האמפיתיאטרון ולקבוע הנחיות תכנוניות ותפעוליות למניעת מפגעי רעש לתושבים.
69. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה כתנאי להפקדת התכנית
70. בחינת הרוחות לא נערכה לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את הבדיקה לפי הנחיות הרשות העדכניות מיוני 2024.
71. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
72. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי הממוצע לכל מבנה יהיה b.
73. בהמשך לקביעה כי גג מבנה הציבור ישמש את הקהילה, יש לקבוע בהוראות התכנית כי גם גגות המגדלים בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, מתקנים פוטו-וולטאים וכו'
74. בהתאם לתוצאות סקר האנרגיה, יש לקבוע דרישה למימוש 50% מיכולת ייצור האנרגיה על הגג ו25% מיכולת ייצור האנרגיה על החזיתות.
75. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
76. 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.
77. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
78. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
79. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

תברואה:

80. בתיאום מול אגף תברואה, יש לתכנן אשפה פנאומטית- 2 דחסניות 22 קו"ב למסחר- מכבש קרטונים. יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסת הבינוי.
81. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב כמויות אשפה ופגיושה נוספת עם אגף תברואה לקביעת כמות ופתרון סופי וקבלת אישורם לתכנית.

כללי:

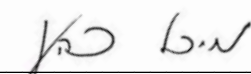
82. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
83. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.

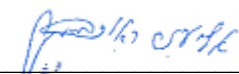
84. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
85. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
86. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
87. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
88. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
89. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :
90. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
91. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
92. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
93. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
94. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
95. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
96. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
97. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
98. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
99. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
100. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
101. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
102. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
103. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
104. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר בנוסף לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.
105. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
106. תנאי להפקדה יהיה מיפוי אזורים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
107. תנאי להפקדה יהיה ביצוע של כנס שיתוף ציבור בתאום עם מינהל קהילה בעירייה.
108. יש להציג תיעוד של הסמכת הנציגות למינהל קהילה בעירייה כתנאי להפקדה.
109. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע :
1. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
110. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
111. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
112. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : המחלקה לעבודה קהילתית, חח"י, איכות הסביבה, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי וכבאות בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
113. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
114. 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

115. יש להשמיט את סעיף ד' לטבלה 5.
116. יש לתקן את סעיף ב' לטבלה 5, יותר שטח אחסנה בהיקף של עד 8 מ"ר ליח"ד.
117. יש להשמיט את סעיף ט' לטבלה 5, לא יותר ניוד זכויות מבניין לבניין.
118. יש להשמיט את סעיף י' לטבלה 5, לא יותר לנייד שטחים תת קרקעיים משטחי המגורים שמתחת לשצ"פ אל שטחי המגורים התת קרקעיים במגרשי המורים להיפך.
119. יש להשמיט את סעיף יב לבלה 5, לא יהיה ניתן לנייד שטחים מעל המפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת בין מגורים למסחר וההיפך.
120. במסגרת התיאום מול תושי"ה, יש להתייחס להערות להלן:
 1. חסר הצגת הסדרי התנועה ברחובות הגובלים למתחם, חשוב להציג את ההסדרים הקיימים ברחוב ממנו נכנסים לפרויקט.
 2. חסרים קווי זכות הדרך ברחובות שמופיעים בנספח התנועה, יש להוסיף.
 3. קיימים 4 גיליונות של נספח התנועה. נא לתת שמות מפורטות לכל גיליון.
 4. יש להציג תכנית הסדרי תנועה (גיליון נפרד?) שכולל את כל המתחם, רחובות סביב המתחם ובתוך המתחם, ולסמן כניסות לחניה. יש להראות התחברות עם מצב קיים
 5. חסרים חתכים טיפוסיים של רחובות הגובלים למתחם ובתוך המתחם
 6. חסר רוזטות בנספח התנועה. יש להשלים.
 7. קנה המידה המציג את תכנון החניונים אינו מאפשר בדיקה מפורטת לפרטי התנועה בחניונים, יש להציג את החניונים בקנ"מ 1:200 או קנ"מ דומה על מנת לראות את המידות, רוחבים, אורך תימרון וכו'.
 8. הרדיוסים בכניסה לחניון קטנים ואינם מתאימים למשאית su-9 כפי שמתוכנן להעביר בכניסה. יש להגדיל את הרדיוס ולהציג עקבות לרכב su-9 בכניסה וביציאה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1244664

פרטי התכנית

מספר תכנית	1244664
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות ותוספת יח"ד, מענה שמחה 38
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על חלקה קטנה הכוללת בינוי קיים בעייתי של תוספות על תוספות בעבר וגם תוספת הקומות היא מאולצת ומציעה 4 גרמי מדרגות בבניין אחד בקווי בניין בעייתיים – קיימת עדיפות מובהקת להציע הריסה של הבניין הקיים ובנייה חדשה ומסודרת ולא של עוד תוספות מעבר לקיים.
2. יש לציין שלאחרונה היית הפניה של יזמים לקדם תכנית התחדשות עירונית לחלקה ולחלקו מצפון.
3. ככול ותחליט הוועדה להפקיד את התכנית יש לקבוע את התנאים הבאים:
4. תוספות הבנייה לחזית המערבית יהיו אחידות ומסודרות וייצרו חזית אחידה לכיוון מערב- החלק הנצפה יותר של הבניין מכיוון מערב- כביש בגין והכניסה לעיר.
5. לאור הנצפות הגבוהה של החזית יש לקבוע כי כל תוספות הבנייה ייבנו בהינף אחד לכל בניין בלבד לייצירת חזית חדשה אחידה ומסודרת.
6. כל הפיתוח ממערב לחלקה הכולל דרך ופלישות של הבניין וכניסות לדירות יסומנו להריסה – הגישה לבניין תהיה מצפון בלבד ותיבנה גדר בגבול החלקה שתפריד בין גבול החלקה לשטח פתוח.
7. תיבחן אפשרות להציע חדר מדרגות אחד ולא 4 כפי שמוצע בתכנית לצורך גישה לכל הדירות הקיימות והחדשות, ככל ולא יהיה ניתן יש לאשר כפי שהוגש
8. יש לקבל אישור של אגף תושיה לחניה המוצעת.
9. יש לבחון התאמה של תוספות הבניה המוצעות בהתייחס לתכנית המאושרת ולהיתרי הבנייה ברבים שהוצאו בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
10. יש לבחון התאמה של זכויות הבניה המבוקשות לנספחי הבינוי.
11. שלביות הביצוע של תוספת הקומות תהיה בהינף אחד בלבד.
12. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
13. חומרי הבנייה של התוספות המוצעות יתואמו בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר.
14. כל התוספות המוצעות כשטחים עיקריים יעמדו בתקנות לעניין אוורור שטחים , שטחים בלתי מאווררים לא ישמשו לשטחים עיקריים.
15. יש לכלול ממדים לכל הדירות הקיימות המקבלות הרחבות דיור נוספות ככול הניתן
16. סעיף 4.1.2 ג. יבוטל – החניה תהיה על פי התקן ותוצג בנספח הבינוי כתנאי לאישור יחידות הדיור החדשות.

17. יש סתירות במסמכים לגבי מספר יחידות הדיור הכולל ומספר תוספת יחידת הדיור יש להבהיר בכל המסמכים ולתקן בהתאם.
18. יש לצמצם את היקף המרפסות המקורות הרשומות בטבלה בנפרד ל 12 מ"ר כפי שמקובל ולא 20 מ"ר כפי שמוצע.
19. יש לבטל את ההערה מתחת לטבלה לעניין חישוב עובי קיר- הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה בהתאם לתקנות.
20. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות למרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע.
21. 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 המצרניות.
22. 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.
23. 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

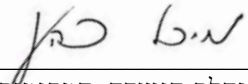
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1070911

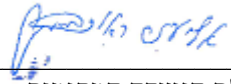
פרטי התכנית

1070911	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים	מהות הבקשה
2025/4	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להוריד את התכנית מסדר היום	קוד החלטה

החלטת הועדה

התכנית ירדה מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1328285

פרטי התכנית

מספר תכנית	1328285
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחים וקומה חדשה ברחוב הגדוד החמישי 20-26, ירושלים
מספר ועדה	2025/4
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. במסגרת התכנית מוצעת הרחבה של כל יח"ד בארבעה בניינים צמודים. רק בניין אחד מקבל תוספת משמעותית ותוספת ממ"ד, בחזית הצפונית. יש לבחון תוספת בניה בעמודות בחזית האחורית לכל יח"ד בבניינים הנוספים בצורה אחידה ומסודרת, בתיאום מחלקת התכנון.
2. בהמשך לנ"ל, יש לציין ע"ג נספח הבינוי ולהוסיף הוראה לתקנון, כי תותר הסבת שטח המקלט הקיים לשטח משותף לכל הדיירים, כגון חדר עגלות, אחרי שיוקמו כל הממ"דים בבניין.
3. על פי תצ"א ובהתאם למסומן בנספח הבינוי, קיימת בניה ללא היתר בקומת הקרקע בחזית הצפונית של הבניינים ובחזית הדרומית. ככול וניתן להכשיר במסגרת התכנית בתחום קווי הבניין יש לתאם זאת מול מחלקת התכנון, ככול ולא ניתן יש לסמן להריסה בנספח הבינוי ובתשריט מצב מוצע.
4. מוצעת תוספת בניה בקומת המחסנים לכל יח"ד. יש לבטל פתח שחרור עשן המסומן עבור כל מקבץ מחסנים.
5. בתחום החלקה קיימים עצים שאינם מופיעים בתכנית המדידה ובתשריט. יש להציג את כל העצים בחלקה. עצים שאינם בתחום קווי הבניין יסומנו לשימור. ככל וישנם יותר מחמישה עצים, והם לא מסומנים לשימור, יש להכין סקר עצים ולקבל אישור אגף שפ"ע, בתיאום מחלקת התכנון.
6. על פי המצוין בהוראות התכנית, מוצעת תוספת של 5 דיוריות. דיוריות יתאפשרו רק בדירות בקומת הגג, דיוריות יהיו בדירות שיש בהם פתרון ממ"ד או חדר מחזק.
7. להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.
8. להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 3.2 טבלת שטחים את השטחים במצב המאושר.
9. לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד בכל בניין בנפרד. ההרחבות בתוספת הקומה בכל בניין יבנו בנפרד לכל דירה
10. להציג בנספח הבינוי את המתקנים המשותפים הקיימים על הגג ואופן הגישה אליהם. בתיאום מחלקת התכנון.
11. להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין העתקת המתקנים המשותפים אל הגג החדש על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר וכי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים.

12. להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין חלחול מי נגר, הריסה, עצים לשימור ועקירה ולהשמיט סעיף עתיקות (6.3.1).
 13. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.
 14. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 15. 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.
 16. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

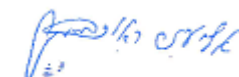
הוראות התכנית:

18. דברי ההסבר לתכנית – לתקן את התכנית החלה במקום.
19. סעיף 1.4 – לציין לפי איזה סעיף בחוק התכנית בסמכות מקומית.
20. סעיף 1.5.4 – יש להשלים מספרי הבתים.
21. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית 3335 ותכנית 3058, יחס כפיפות. להשמיט תכנית 3058א'.
22. סעיף 1.7 – להשלים פרטים.
23. סעיף 5 – לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
24. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית.

תשריט מצב מוצע

25. לציין מידות לקווי בניין בנקודות בהן המרחק הקטן ביותר מגבולות החלקה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1233790

פרטי התכנית

מספר תכנית	1233790
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פינוי בינוי- ששת הימים 2, ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **גבול התכנית - התכנית ממוקמת בכניסה לשכונת רמת אשכול , על צומת הרחובות שדרות אשכול וששת הימים ומציעה הריסה של אחד המבנים מתוך שניים להם קיימת חניה משותפת בחלקה 7 כלפי רחוב ששת הימים .**
 גרסת המסמכים הראשונה כללה את החלקה 7 והציעה פתרון חניה בתת הקרקע עבור מקומות החנייה שבטלו.
 הגרסה הנוכחית מסירה מהתכנית את חלקה 7 והקו הכחול צומצם לחלקה 5 בלבד. ע"י כך, נוצרה רצועת שטח לא מטופלת בחזית הבניין עם נסיגה מיותרת מהרחוב אשר עלולה להישאר מוזנחת תכנונית לאורך השנים. בנוסף, מתקבל בינוי מאולץ עם מעברים משותפים לא יעילים.
 מאחר והתכנית מציעה הריסה של בניין קיים והקמת מבנים חדשים בחלקה אחת ובהתחשב במיקום התכנית בכניסה לשכונה, היה ראוי להגיש תכנית עם הסתכלות תכנונית רחבה יותר שלא תתעלם מהחלקות הסובבות אותה ותציע תכנית עם בינוי מיטבי הכולל חזית אחידה ורציפה על הרחוב במקטע שבין רחוב שד' אשכול למדבר סיני.
 יש לציין כי בכל התכניות המקודמות במסלול של פינוי בינוי והם כוללות רצועות חניה דומות, התכניות מבטלות את החניה החיצונית ומציעות תכנון ראוי ומקובל ושיפור המרחב הציבורי.
 לאור האמור מסמכי התכנית יתוקנו באופן הבא:
2. יש לבחון צירוף של חלקה 7 לתכנית . יינתן מענה עבור מקומות חניה שבטלו בתת הקרקע של המבנים החדשים. ככל וחלקה 7 תצורף, התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה.
3. יוצע תכנון מבנים הולם יותר עם חזית מסחרית על רחוב ששת הימים.
4. מומלץ להגדיל את הקו הכחול מצפון ולצרף לתכנית את הבניין הצפוני בחלקה 4 ואם לא, יש לצרף לתכנית חלק מחלקה 7 המקביל לקו הכחול של התכנית בלבד.
5. לצורך צירוף חלקה 7 הוועדה המקומית תצטרף לתכנית כמגישת תכנית.
6. **קישוריות - כיום קיימים מעברים פנימיים בתחום החלקה מכיוון רחוב ששת הימים לכיוון רחוב מדבר סיני. התכנית תשמור על המעברים אשר יקשרו בין הרחובות ואף תציע אותם ביעוד שביל/ מעבר ציבורי להולכי רגל כדלקמן:**
7. מעבר אחד יהיה מרחוב ששת הימים במרכז התכנית לכיוון רחוב מדבר סיני.

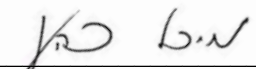
8. מעבר נוסף יהיה מרחוב שד' אשכול לכיוון מדבר סיני.
9. המעברים יהיו מונגשים ככול הניתן ויסומנו כשבילים ציבוריים.
10. **קווי בניין**
11. קו בניין קדמי כלפי רחוב ששת הימים ושד' אשכול – ניתן להציע קו בניין אפס כלפי הרחוב עם חזית מסחרית תוך השארת מדרכה ראויה ברוחב של 3.5 מ' לכל הפחות. המדרכה המוצעת תהיה בייעוד דרך.
12. קו בניין כלפי חלקות מגורים יהיה 5 מ' לכל הפחות. מרפסות סוכה ניתן להציע עד 3 מטר מגבול החלקה לכיוון מגורים.
13. קו בניין תת קרקעי מוצע בתכנית מלאה, יש לצמצמו כך שישאיר קרקע פנויה מבינוי בהתאם להוראות תמ"א 1 לעניין חלחול מי נגר וישמור מרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור בחלקות הגובלות.
14. **עצים** - התכנית מציעה עקירת עצים בתחום התכנית לטובת הבינוי. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.
15. **הפרשות מבונות** - התכנית מציעה הפרשה מבונה לצרכי ציבור בשיעור קטן ולא מקובל של כ- 500 מ"ר למרות שהיא מייצרת ביקוש רב יותר. נדרשת הפרשה ציבורית כדלקמן:
 - א. שתי כיתות גן ילדים - שטח בנוי של 130 מ"ר בנוי (עיקרי) ו- 175 מ"ר שטח חצר לכל כיתה.
 - ב. שני בית כנסת – בשטח בנוי כולל של 450 מ"ר. תותר הבלטת ארון הקודש מעבר לקווי הבניין.
16. ההפרשות המבונות לצורכי ציבור ימוקמו בקומת הקרקע עם כניסות ישירות ועצמאיות. יש להציע חללים איכותיים, מאווררים, עם חזית פתוחה לכל גובהה. יש לציין בהוראות התכנית כי חזית הפונה כלפי חוץ לא תפחת מ-40% מגודל השטח המוקצה למבני ציבור.
17. תיאום מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ואופי הבינוי שלהם יהיה מול המחלקה למבני ציבור.
18. יש להטמיע בסעיף 4.1.1 (שימושים) את השימושים לגן ילדים ובית כנסת.
19. בנספח הבינוי יש להציג את ההפרשה המבונה, תוך ציון מפורש של גן ילדים ובית כנסת ושטחי חצרות.
20. השטחים לצורכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
21. **הסדרי תנועה**
22. לאור הקרבה לרק"ל יש לקבוע תקן 1:1 לכל גודל יח"ד.
23. תוצע חניה עבור צורכי ציבור ושימושים אחרים לפי תקן.
24. אין התאמה בשטחי הבניה המוצעים בין הוראות התוכנית לנספח התנועה (טבלת מאזן החניה) יש להציג את דרישת החניה עבור מלוא זכויות הבניה בדיוק לפי תקנון התוכנית וטבלה 5.
25. יש להציג רדיוסים מזעריים נדרשים עפ"י ההנחיות בתכנון החניון.
26. יש להציג תמרון רכב בכניסה וגם ביציאה ברמפה המתוכננת בין הקומות חניה המוצעים.
27. יש להציג את כל קומות החניה בנספח התנועה.

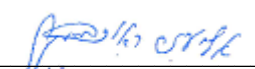
28. יש למספר את כל מקומות החניה באופן עקבי מ 1 עד מספר החניות הדרוש עבור כל שימוש בנפרד.
29. יש להפריד בין מקומות החניה שמיועדים למגורים למקומות החניה שמיועדים לשימושי המסחר והציבורי התכנון המוצע מקשה על הפרדה פיזית בין מקומות החניה. יש לבחון את האפשרות לתכנן בקומה העליונה 1- את כל דרישת החניה למסחר ולציבורי.
30. חסר חתך רוחב עבור הרמפות המוצעות, יש להשלים.
31. חסר חתך אורך וציון השיפועים המתוכננים, יש להשלים.
32. **תשתיות**
33. 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 הפרויקט). 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.
34. 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.
35. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
36. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
37. 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.
38. **חדר עגלות - עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:**
1. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 2. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 3. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 4. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 5. חדר זה יחשב כשטח שירות.
39. **כללי**
40. התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), רישום חלקה תלת ממדי תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.
- היות וגוש 30246 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדי, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאין ברות ביצוע.
- יש לתאם מול המחלקה לאיכות הסביבה את אופן הרישום.
41. לתקן את הוראות התכנית לעניין הקומות ולציין בטבלה 5 כי מדובר ב 12 קומות ולא 10.5.
42. להסיר סעיף (4) מתחת לטבלה 5 כי יותר שינוי של מס' יח"ד, כל יחידות הדירור יופיעו בטבלה 5.

43.	לתקן סעיף 4.1.2 ד.1 כי תקן חניה יהיה לפי טבלת המאזן המופיע בנספח התנועה ולציין כי תקן חניה יהיה לפי התקן המעודכן לעת מתן ההיתר.
44.	להסיר סעיף 4.1.2 ט 2 כי תותר בניית מרפסות מחוץ לקווי בניין.
45.	התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה חדשה ככול ותצורף חלק מחלקה 7 לתכנית.
46.	יש לקבוע כי עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
47.	מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
48.	על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
49.	חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים.
50.	קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
51.	יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה.
52.	יש לקבוע כי החנויות המוצעות יהיו בשטח מרבי של 100 מ"ר לצורך מגוון של מסחר שכונתי ולא מעבר לכך.
53.	יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
54.	יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
55.	בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
56.	יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
57.	יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
58.	לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
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.	תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
62.	תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
63.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
64.	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
65.	תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
66.	תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
67.	תנאי להתחלת עבודות יהיה אישור תוכניות תאורה במחלקת המאור.
68.	תנאי לקבלת ההיתר אישור אגף שפ"ע.
69.	בפני הועדה הוצג כי יזם התכנית לא פועל ולא בפעם הראשונה, בהתאם לנוהל החברתי שמקובל לקידום תכניות פינוי בינוי, הועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה לקיום התהליך

70. החברתי כחלק בלתי נפרד מקידום תכנית לפינוי בינוי. הועדה מבקשת מיזם התכנית להשלים במיידית את הנדרש וכתנאי להפקדה י בתאום המחלקה לעבודה קהילתית. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
71. סעיף 4.1.2 ז' סעיף קטן 2 למחוק השטחים המבונים הציבוריים ירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף, לרבות שטחי שרות כגון חניה.
72. סעיף 6.1.1 יש למחוק ולעדכן את הוראות התוכנית בנוסח הבא:
73. יש להוסיף סעיף רישום:
74. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה.
75. יש להוסיף סעיף הפקעה ואת התנאים הבאים:
76. 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 ממגיש התכנית.
77. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
78. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
79. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
80. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
81. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
82. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
83. התכנית מציעה לעקור מספר עצים הנמצאים בשולי התכנית ובשטחי גינון. המחלקה מבקשת לשמר את העצים בשטחים אלו ולצמצם מעט את החניה בתת הקרקע ע"מ לשמר את העצים הקיימים.
84. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדלים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והבינוי המרקמי יחויבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן.
85. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.
86. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
87. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
88. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
89. 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.
- 90.

91. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
92. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
93. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
94. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: המחלקה לעבודה הקהילתית, כיבוי אש, מבני ציבור, תברואה, אגף נכסים, רשות העתיקות, מח' נגישות, שפ"ע – גננות.
95. 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.
96. 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: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1381409

פרטי התכנית

מספר תכנית	1381409
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בניין, תורה מציון 11-3, ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. מוגשת תכנית לשינוי קווי בניין. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי.
2. התוכנית מבקשת לקבוע קווי בניין חדשים על מנת לאפשר היתכנות להגשת בקשה לתמא 2/38 אך היא מציעה קו בניין עילי וקו בניין 0 לחזית אחורית. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע בבקשה לתמ"א 2/38 בתיאום עם מחלקת התכנון, ולשמור על גמישות לכיוון צפון (בריכת המים) ולשמור על 3 מטרים לפחות לכיוון חלקות המגורים הסמוכות. יותר קוו בניין אפס בקומות התת קרקעיות עבור חניה.
3. יש לקבוע הוראות כי בתקופת הבנייה תישמר הכניסה והגישה לבית הכנסת לכל משך תקופת הבנייה.
4. הוועדה סבורה כי יש לשקול בתכנית זו גם שיקולים חברתיים מאחר וישנם דיירים מוגנים וותיקים ומבוגרים כולל מבוגרים מאוד, ולכן יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהיה הסדרת הנושא החברתי מול המחלקה לעבודה קהילתית, כך שתתאפשר המשך קיומה של הקהילה המקומית בזהותה.
5. בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני, יש לתקן את שטח התכנית ואת שטח תא השטח בטבלה 5 בהוראות התכנית ל-2,816 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
6. התוכנית מסמנת למעלה מ-5 עצים לעקירה; אין התאמה בין סקר העצים שהוגש לבין העצים המסומנים בתכנית לשימור. יש לקבל אישור שפע לעניין העצים בחלקה.
7. לא תותר הצבת גדרות בחזית הקדמית הפונה לרחוב תורה מציון.
8. יש לסמן להריסה בתשריט מצב מוצע בינוי ללא היתר בתחום המגרש וכן גם בינוי/ גדר הפולש לתוואי הדרך המאושרת מדרום (חלקה 184).
9. התכנית כוללת הוראות לשימור ועקירה של עצים. יש להחליף את הסעיף בתקנון לסעיף סטנדרטי.
10. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
11. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
12. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות:

13. דברי הסבר לתכנית – יש להסביר מהות התכנית והרקע להגשתה.

14. סעיף 1.4 – לציין מכוח איזה סעיף התכנית בסמכות הועדה המקומית.

15. סעיף 1.5.2 – להשלים תיאור מקום.

16. סעיף 1.5.4 – להשלים כתובת התכנית.

17. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

18. סעיף 1.8 – להשלים שם מגיש ויזם התכנית.

תשריט מצב מוצע:

19. לציין מידות לקווי הבניין.

מ.ל. כהן
מנהלת הוועדה המקומית

אליזבת וילינג
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1335249

פרטי התכנית

מספר תכנית	1335249
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת זיור ותוספת קומות ברח' רמת הגולן 19, ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

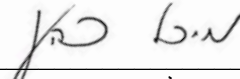
1. **מדיניות** – התכנית נמצאת באזור ללא ציפוף עפ"י תכנית מתאר 2000 המאפשרת תוספת של עד 50% מהתכנית המאושרת ע"י הועדה המחוזית.
2. נראה כי קיימת חריגה מהתוספת של ה-50% המותרים. התכנית תציג חישוב אשר מוכיח כי אינה חורגת מהתוספת המותרת.
3. התכנית מציגה שטחי שירות מעל הקרקע המאושרים בהיתר. שטחי שירות מעל הקרקע יחושבו במניין שטחים מירביים.
4. **קווי בניין** – מוצעת חריגה מקווי בניין בחזית הדרום מערבית, מאחר והחריגה נקודתית בפינת הבניין אין מניעה לאפשר את ההרחבה המוצעת.
5. **תכנון** - התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי בחזית האחורית בתחום מרפסת זיז אשר בנויה על עמודים ללא היתר. באופן עקרוני בינוי על עמודים אינו מקובל, אבל מדובר בחזית אחורית בבית פרטי לכן אין מניעה לאשר את הבינוי על עמודים.
6. **עצים** – מוצע עץ לעקירה בחזית האחורית, מאחר ומדובר בעץ בוגר יש להציע שתילת עץ בוגר חדש במקום העץ שמוצע לעקירה.
7. **הערות גרפיות**
8. קומת מרתף – יש להציג את השטחים המוצעים כמקובל בצבע: ממ"ד, מעלית, חדר מכוונות. לעניין יתר הפונקציות לציין כי מאושרים בהיתר ולציין מס' היתר. גובה חדר ממ"ד יהיה 2.50 מ' לכל הפחות, הגובה הקיים אינו תקני.
9. קומת קרקע - יש להסיר את המילה "מרפסת" בתחום התוספת המוצעת. יש לצבוע מרפסת זיז מוצעת הצמודה לתוספת.
10. בית השכן בקיר המשותף אינו מוצג נכון, יש להתאים למצב הקיים והמוצע בתכנית הסמוכה.
11. שטח המגרש בסעיף 3.2 אינו תואם בין המצב המאושר למוצע ולטח המצוין בטבלה 5, יש להתאים בין הסעיפים.

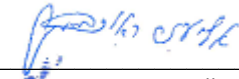
12. **גורמים לחוו"ד – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: אגף תברואה, שפ"ע – תחזוקה וגננות.**

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: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1236736

פרטי התכנית

מספר תכנית	1236736
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ירושלים תלפיות מגרש 607 איחוד וחלוקה ותוספת זכויות בניה
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

חוות הדעת מתייחסת לחלופה תכנונית המציגה שימושים בקומות המסד ומצמצמת אחוזי בנייה בשימושי תעסוקה ומסחר על פי תכנית האב, להלן :

1. היקף תמהיל השימושים יוצעו עפ"י תכנית האב עד 490% בנייה למגורים, 300% תעסוקה ו-60% למסחר סה"כ 850% בנייה מרבית. יחד עם זאת, לאור העובדה שהמגרש ריק כמעט לחלוטין מבינוי אין הצדקה שמאית להוסיף אחוזי בניה מעבר להנחיות תכנית האב.
2. ניתן יהיה להציע תוספת זכויות בנייה עבור דירות להשכרה ארוכות טווח על פי ההנחיות הבאות :
3. הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדיוור להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דיוור להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק. - ההשכרה תהיה לתקופה של 20 שנה לפחות
4. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תיקבע תוספת של עד 200% זכויות בניה למגורים עבור דיוור להשכרה בהישג יד, מעבר להיקף של 490% למגורים שהתאפשרו בהתאם למדיניות בתכנית האב לתלפיות.
5. ככול ככל והדבר מצריך חריגה במספר הקומות של המגדלים בהתייחס לתכנית האב, ניתן יהיה לאשר זאת.
6. הוועדה מברכת על הצעת שטחים לטובת מעונות סטודנטים וזאת בהתאם להנחיות תכנית האב שמאפשרות גמישות עבור שימור זה.
7. קווי בניין : ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי הדרכים לרחובות התעשייה, האומן ופייר קניג. יש לסמן קו בניין של 3 מ' עבור קומות המסד.
8. ייקבע בהוראות התכנית כי גג המסד יהיה גג פעיל לטובת מבני ציבור ו/או שימושים משותפים למגורים, כן ייקבעו הוראות לפיתוח הגג כגג ירוק בהנחיית לשכת התכנון.
9. בהתאם לתכנית האב מספר יח"ד בתכנית יקבע עפ"י תמהיל יחידות הדיוור שנקבע בתכנית האב. לרבות היקף יחידות דיוור קטנות כן יקבע כי לא יותר ניוז זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת.
10. יוטמעו הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחוב התעשייה והמשכיות לרח' פייר קניג העתידי, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, עיצוב המגדל והמרפסות והבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על גג המגדלים.
11. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, גובה בינוי והחזית המסחרית.
12. יש להבטיח במסגרת התכנית מדרכות ברוחב 3.5 מטר לפחות לכל הרחובות הסובבים.
13. יש לקבוע כי הבינוי יוצע בהינף אחד.

14. תנאי להפקדת התכנית יהא בחינת הצורך בהרחבת זכות הדרך ברחוב פייר קניג בתיאום מול אגף תושביה כפי שמוצע בתכנית.
- פרוגרמה וצרכי ציבור:**
15. בהתאם לתכנית האב היקף ההקצאה לשטח ציבורי בנוי יעמוד 10 מ"ר בנוי (כולל חצרות) לכל יחידת דיור. – סה"כ שטח שיעודכן בהתאם למספר יחידות הדיור הסופי שיוצע בתכנית ויכלול:
16. כיתות גני ילדים: כל כיתה בשטח 130 מ"ר וחצר צמודה 200 מ"ר. סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-800 מ"ר חצרות.
17. בית כנסת בגודל 300 מ"ר.
18. שימוש לחינוך/קהילה/רווחה כגון: תחנת שרות פסיכולוגי חינוכי. כיום קיימת בתלפיות רח' פייר קניג 33 תחנת שירות פסיכולוגי אשר נותנת מענה לשכונות תלפיות, ארנונה, תלפיות מזרח והר חומה. תחנה זו בשכירות ולכן יש צורך בתחנה בבעלות העירייה ובגודל שטח נרחב יותר. לאחר תאום עם השירות הפסיכולוגי החינוכי עולה כי נדרשת תחנה בגודל 900 מ"ר וכן מקומות חניה ל-50 עובדים.
19. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
20. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים- מנח"י, מבני דת והשרות הפסיכולוגי. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.
21. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת וככל הניתן במנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
22. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין."
23. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
24. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית
25. השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
- בינוי ואדריכלות:**
26. התוכנית קובעת אזור תפעולי לרחבת פריקה וטעינה. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על חזיתות הבניין. יש לתכנן את הכניסה לחניון מתוך מסת הבינוי ולא כפורטל פתוח, יש לקרות הירידה לחניון ככל שניתן ולקבוע מעליה גינון.
27. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
28. לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית רחוב פייר קניג ורחוב התעשייה.
29. יותר שילוב קומה טכנית בגוף המבנה לצורך הבטחת תפקודו היעיל והסתרה של המתקנים הטכניים ככל הניתן.
- מסחר תשתיות ופיתוח:**
30. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק 6.1 "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
31. 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 הפרויקט). 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.
32. בהתאם לתוכנית החשמל של תלפיות וע"פ הוראות תב"ע 71951 - נדרש היזם להעתיק את עמוד השנאי "מוסכי תלפיות" הנמצא ברחוב התעשייה לתת הקרקע בשטחו הפרטי – כתנאי למתן היתר בנייה.
33. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

34. יש לקבוע בהוראות התוכנית את אופן הטיפול במי נגר ולקבוע את הגבלת התכסית על פי תכנית האב ובתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
35. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.
36. לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה.
37. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
- תנועה וחנייה:**
38. יש להשלים את התיאום מול תושי"ה בכל הנוגע להרחבות הדרכים במידה ונדרש, פתרונות הורדה.
39. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
40. יקבע בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים.
41. יקבע בהוראות התכנית כי בינוי החניון יכלול הכנת תשתית לטעינה חשמלית בכל מקומות החניה, לרבות חדר שנאים ככל שיהיה בכך צורך.
42. כניסה לחניה נמצאת בקרבה לשני צמתים מרומזרים. נדרשת בדיקה תנועתית.
43. יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.
- איכות סביבה:**
44. בשל מפגעי רעש קיימים, יש להציע את ההפרשה הציבורית המבונה בקומה שלישית (בהתאם לאפשרות המאושרת על ידי משרד החינוך).
45. התכנית נדרשת לתאם ולקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה עבור הגשת סקר היסטורי ובירור האם נדרשת תכנית דיגום קרקע.
46. יש להגיש בדיקת מיקרו-אקלים רוחות
47. יש להגיש סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.
48. התכנית מוצעת במסגרת ובהתאם לתכנית האב לתלפיות אשר הקונפליקט העיקרי בה הוא קיום אזור תעשייה במקביל לקידום תכניות עבור שכונת מגורים ועירוב שימושים ועל כן המסמך סקר את השימושים סביב התכנית.
- על פי המסמך במרחק של כ-15 מ' פועל מוסך קיה הכולל חדרי צבע ופליטה ונדרש כעיקרון למרחק של 50 מ' בינו לבין שימושי מגורים. בצע מודל פיזור מזהמים ונראה כי רק במרחק של 50 מ' ריכוזי המזהמים דועכים ועומדים בתקנות.
- המסמך סובר כי ניתן לנקוט באמצעים שונים על מנת לעמוד בתקנים כגון התקנת אמצעי טיפול בארובות תכנון נכון של המגורים כגון קומה מפולשת, דירוג הבניין והקמת גגות מגוננים לעידוד הפיזור וכו'.
- המחלקה לא מקבלת את ההנחות התיאורטיות והלא מבוססות ומבקשת להציג פתרון קונקרטי וישים שניתן יהיה לממש אותו לקראת היתר בניה.
49. במרחק של 30 מ' מהתכנית קים מכון דינמוטר שאינו מחזיק בחומ"ס ובמקום מקודמת תכנית להתחדשות.
50. במרחק של 100 מ' מהתכנית קיים אולם אירועים. מרחק כזה דורש התייחסות בהיבט של רעש במסמך הסביבתי. יש להשלים.
51. על פי חיזוי הרעש שנערך למסמך, צפויות חריגות מהקריטריון (עבור מגורים ומבני ציבור) ובעיקר בחזיתות המזרחיות הפונות לרח' פייר קניג. עם זאת, מציין המסמך, מתוכננות חזיתות מסחריות אשר יצמצמו את חשיפת הקולטים הרגישים לרעש.
- המחלקה מבקשת להמשיך את הבדיקה ביחס לשימושים הרגישים המתוכננים בקומות השונות על מנת להציע שינויים בתכנון ו/או לקבוע הנחיות בהוראות התכנית למניעת מטרדי הרעש.
52. המסמך ערך בחינת הצללות ומהיטל הצל ניתן לראות כי השימושים הנמצאים בחותם הצל נמצאים ביעודי קרקע מאושרים של מסחר, תעשייה, תעסוקה וכו' שאינם רגישים להצללה. עם זאת, וכיון שמקודמות תכניות שונות עם שימושים רגישים, על המסמך להתייחס גם לתכניות המקודמות והעלולות להיפגע מהתכנית ולא רק לשימושים הקיימים היום.
53. לתכנית הוכן נספח ניהול נגר.

- על פי הנספח, התכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות להחדרת נגר, אך האזור חשוד בזיהום בשל מיקומו באזור תעשייה. על כן יש לבחון לעת מתן היתר בנייה האם רשות המים מאפשרת שם החדרה.
- הנספח ממליץ על אזורי השהיית נגר בגגות, בשצ"פ ובריצוף. ההמלצה מקובלת וניתנת ליישום.
54. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
55. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי הממוצע למבנים יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור חדשה יהיה C.
56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
57. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
58. המחלקה מבקשת כי תנאי להיתר יהיה דוח מיקרו-אקלים לעניין השפעת המגדל המתוכנן על השפעת הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח. האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
59. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
60. 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.
61. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג, האשפה, המחזור, שטח לפריקה וטעינה וכו' של המסחר יהיו בקומת החניון.
62. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
63. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה.
64. **כללי:**
65. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
1. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 2. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 3. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 4. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
 5. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 6. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
66. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
1. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
 2. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 3. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
67. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
1. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 2. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 3. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 4. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 5. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
68. ייקבע בהוראות התוכנית כי, התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.

69. ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע
70. ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בניה 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.
71. ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב.
72. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
73. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר/מבנה ציבור) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים).
74. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.
75. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
76. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
77. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תברואה לנושא פינוי אשפה ופסולת.
78. לא יותר ניווד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
79. לא יותר ניווד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
80. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
81. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. בהיבט של הבטחת מימוש השטחים הציבוריים- תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים כאמור לעיל.
82. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
83. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
84. סעיף 4.1.1 לא יותר התקנה של מתקנים הנדסיים או צוברי גז או תעלות אוורור אשר יכולות לפגום באיכות או להוות מטרד בשטח הציבורי. יש לכלול את כל השימושים הפרטיים בתחום מגרשי המגורים.
85. יש לעדכן את נוסח סעיף הרישום :
86. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
87. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה.
88. יש לתקן את סעיף ההפקעה לנוסח הבא :
89. הפקעה
90. 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 ממגשי התכנית.
91. להוסיף את התנאים הבאים לתוכנית :
92. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :
93. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
94. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
95. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
96. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :
97. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
98. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות והצלה, מבני ציבור, , תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע עצים גננות.

99. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום שטח התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

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 תכנית:

100. סעיף 1.6 – יש להסיר את כל התכניות למעט תכנית 71951 – שאר התכניות לא רלוונטיות לתכנית זו.
101. סעיף 3.2 – יש להוסיף טבלת שטחים מאושרים.
102. סעיף 4.1 – יש להתחיל סעיף זה לסעיפים הרלוונטים לייעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. רק לאחר מכן להוסיף הערות לגבי השצ"פ.
103. סעיף 4.3.2 ס"ק ח – יש להשלים הסעיף.
104. סעיף 4.3.2 ס"ק י' – יש להשלים בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון.
105. טבלה 5 – יש לציין אחוז תכסית.
106. סעיפים קטנים תחת טבלה 5:
107. להסיר סעיף ד' – כחלק מפתרונות המיגון יוצעו ממ"דים בלבד ולא ממ"קים.
108. יש להסיר את כל סעיפי ניוד השטחים כמופיע לעיל. על כן להסיר סעיפים 1 עד 5.
109. להסיר סעיף 9 – על פי המופיע לעיל – לא יוצעו שטחים טכניים כחלק מקומות המגורים במגדל אלא בתת הקרקע בלבד.
110. שלביות ביצוע – יש להשלים כמופיע לעיל.

מידע ורישום

היות והתכנית קובעת הוראות רישום תלת ממד ויוצרת חלוקה חדשה יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

יש לבדוק עם אגף נכסים האם יש הפקעה בתא השטח המיועד לצרכי ציבור, במידה ואגף נכסים יקבע כי יש להפקיע את תא שטח זה יהיה צורך לערוך את התכנית כאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית דהיינו על תא שטח 1.

במקרה בו הרישום יתבצע ע"י הפרשה ללא תמורה לא ניתן לבצע רישום זה מכח פרק ח' לחוק התכנון והבנייה אלא ע"י טבלת הקצאה, במקרה זה התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בכל תחום התכנית וסעיף ההפקעה בתקנון ימחק.

יש לשים לב כי לפי הוראות המבא"ת תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות של הפקעה וגם איחוד וחלוקה היות והרישום במקרה של איחוד וחלוקה נעשה ע"י טבלת הקצאה ולא בהליך של הפקעה.

יש להוסיף לתקנון:

- בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'.

לידיעה - כל עוד נספח תלת הממד אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות.

איחוד וחלוקה

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-

1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תא שטח 1).

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר.
בנוסף, בטבלת ההקצאה יש להתייחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא לשטח המדוד שבתכנית, כל אי התאמה בין השטחים בטבלאות ההקצאה לשטחים שבתצ"ר לא תאפשר רישום התצ"ר בטאבו.

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 2 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

- גבולות מגרש התלת ממד _____ ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.

- רישום החלקה התלת ממדית הנגרעת מתא שטח 2 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.

- מגרש התלת ממדי _____ יהיה ביעוד חניון.

- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף

לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.

- תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול:

- איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר - יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק' (בהתאם לטבלאות המצורפות מטה).

- מבט היטל על ובנוסף חתך עקרוני של התכנית הצבוע לפי יעודי הקרקע העובר בתחום מגרש התלת ממד.

- יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (z,y,x).

- יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד.

תנאים בהליך הרישום:

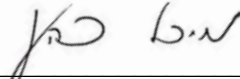
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

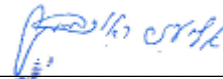
- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.

לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

יש לתקן בתקנון :

- בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 101-0071951 מ"שינוי" ל"החלפה" והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0071951 בתחומה".


מנהלת הוועדה המקומית

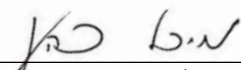

יו"ר הוועדה המקומית

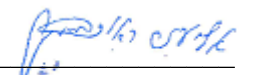
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1159920

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1159920
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	נופי רחל- שכונת מגורים, ירושלים
מספר ועדה	2025/4
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: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1339696

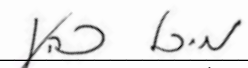
פרטי התכנית

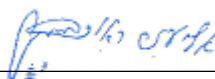
מספר תכנית	1339696
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגזלת זכויות בניה ברחוב יפו 75 מרכז העיר ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים

1. הוועדה סבורה כי לאור העובדה שבבניה של המתחם הבנין הזה היה גבוה יותר מיתר הבניינים במקטע זה של הרחוב יש לאפשר חריגה ממספר הקומות המאושרים בכל המתחם כפי שמוצע.
2. תנאי להפקדה הצגת תכנית הנדסית לשימור לאישור מחלקת שימור. יוטמעו בתכנית החלטות וועדת השימור.
3. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות והצלה, מבני ציבור, , תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע עצים גננות.
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום שטח התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
5. 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.
6. הערה:
7. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
8. ידע 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: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1291525

פרטי התכנית

מספר תכנית	1291525
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית-דרך חברון/עין גדי/שלום יהודה
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה לצורך תאום של היזם מול המחלקה החברתית וקבלת חו"ד מחלקת מדיניות תכנון לנושא הדרישות של צרכי הציבור.


 מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

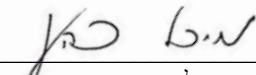
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1316918

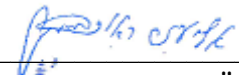
פרטי התכנית

מספר תכנית	1316918
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית רח' ציפורה 9,11 ורח' רבקה 12
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה לצורך תאום של היזם מול המחלקה החברתית וקבלת חו"ד מחלקת מדיניות תכנון לנושא הדרישות של צורכי הציבור .


 מנהלת הוועדה המקומית

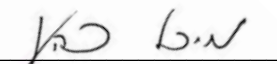

 יו"ר הוועדה המקומית

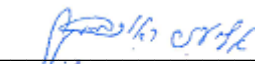
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 496ב

פרטי התכנית	
מספר תכנית	496ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תוספת קומה לבית ספר לבנות בצור באהר
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 495ב

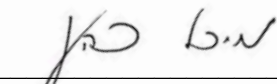
פרטי התכנית

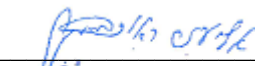
מספר תכנית	495ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי צור באהר
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הועדה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

יש לבקש פטור מחנייה מהוועדה המחוזית במסגרת הליך הרישוי.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1081652

פרטי התכנית

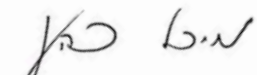
מספר תכנית	1081652
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	פינוי בינוי
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת תכנית לצורך הסדרת השטחים הציבוריים.

ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמות של הדיירים בפרוייקט בהתאם לתקנות.

לאור העובדה שהתכנית מבטלת מקומות חניה ברחוב המשמש גם את המנהל הקהילתי יש למצוא פתרון לתוספת חניה ציבורית בחניון התת קרקעי כדי לתת מענה לנושא זה או להציג פתרון אחר לעניין זה.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1305820

פרטי התכנית

מספר תכנית	1305820
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, מקור ברוך, ירושלים.
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע ולקדם הקמת מבני ציבור בתחום התכנית.

לאחר הצטרפות העירייה כמגישת התכנית נדרש להמשיך תיאום תכנון מול מח' התכנון לעניין המשך תאום תכנון, הרחבת המדרכות, שימור העצים, והסדרת החניה.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 1229111

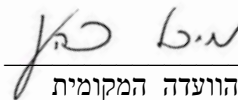
פרטי התכנית	
1229111	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
מעלות דפנה התחדשות עירונית ברחוב קרל נטר	מהות הבקשה
2025/4	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת תכנית לצורך שיפור התכנון, חילופי קרקע עם שטחים עירוניים והכללת מגרש החנייה בתכנית.

ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמות של הדיירים בפרויקט בהתאם לתקנות

תנאי לדיון להפקדה יהיה הגשה של הדו"ח החברתי והחומרים החברתיים, לאישור המחלקה לעבודה קהילתית. תנאי להפקדה תכנית דיגום גזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

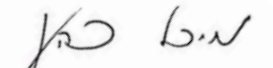
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1313998

פרטי התכנית

1313998	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
תוספת 2 קומות מעל בניין קיים בשכונת שייח גארח ירושלים	מהות הבקשה
2025/4	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את ייעוד הדרך הקיימת בפועל כהמשך לדרך המאושרת ממערב לתכנית ברחוב אבו בכר א-צדיק.
 תנאי להפקדת התכנית יהא הריסת עבירות הבנייה והפלישות הנ"ל לרבות בשטח השצ"פ והחלקות המצרניות ותוספת גדר בניה להפרדת החלקות וגידור תחום החלקה הפרטית והפרדתה מהשטחים הציבורים והפרטים שאינם בבעלותו.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 28 : 1305812

פרטי התכנית

מספר תכנית	1305812
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, קריית משה, ירושלים.
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים.

1. התוכנית המוצעת גובלת מדרום בחלקה 116 ביעוד שב"צ במקום בית כנסת וגני ילדים המגשרים על הפרשי טופוגרפיה בין התוכנית המוצעת ורחוב קורות העיתים מדרום. התוכנית המוצעת מסמנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך גבול המערבי של המגרש מרחוב בן ציון עד לכניסה הראשית של בית כנסת במפלס חצר קיימת של הבית ספר. יש לכלול את חלקה 116 בתחום התוכנית תוך הסדרת חריגת מבנה בית הכנסת. לחלקה של התוכנית המוצעת ולהמשיך את זכות מעבר להולכי רגל דרומה עד לרחוב קורות העיתים מעבר זה יתחבר למעבר סטטוטורי לציר רק"ל ברחוב הרב צבי יהודה ולשצ"פ במקום (ממערב לשיבת מרכז הרב). תוך עידוד הלכתיות וחיבורית בשכונה
2. התוכנית מסמנת את כל העצים בתחומה לכריתה. העצים לשימור הינם מחוץ לגבולות התוכנית. במקום ישנם עצים רבים מתוכם הרבה עצי פרי בוגרים בערכיות גבוהה כולל עצי זית רבים. התכנון במקום צריך להתחשב ככול הניתן בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית, יש לעשות מחשבה מחודשת על הערכים במקום (עצים בוגרים הינם מרכיב זהותי ותרבותי חשוב). לדוגמה נראה ששורת העצים לאורך רחוב בן ציון הינם במפלס הרחוב וניתן לשמרם, יש לסמן להעתקה את כל עצי הזית ועצי פרי נוספים היודעים להתמודד ביתר קלות עם העתקה בתיאום אגרונום לשלבם בתכנון החדש. לפי תצ"א ישנם מספר רב של עצים לאורך הגבול מערבי של התוכנית שיאנם מופיעים במדידה וסקר עצים יש לעדכן
3. התוכנית נמצאת במגרש פינתי על רחובות בו ציון ודניאל סירקיס ומציעה קו בניין 0 כלפי שתי הרחובות. ברחוב בן ציון מוצעת הרחבת דרך לטובת מפרץ העלאה והורדה והרחבת המדרכה הסמוכה ל-3' מ' ברחוב. התוכנית מתעלמת מרחוב סירקיס הסמוך בו ישנה מדרכה ברוחב של 1.5 מ' בלבד כשבחלק הצפוני התוכנית המוצעת אף מבטלת אותה. יש להרחיב את המדרכה במקום ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר.
4. יש להגדיל קו בניין דרומי בין מבנה מגורים בחלקה 117 לתוכנית המוצעת ל-4 מ', לעדכן קו בניין כלפי הרחוב בהתאם לשימור עצים במקום.
5. יש לקבוע כי לא תותר הקמת חדרי שנאים מעל הקרקע. חדרי שנאים יהיו בתת קרקע בתחום בינוי או ישלבו בקירות תמך בפיתוח יש לתקן סעיף 4.1.2 ה' סעיף קטן 1
6. יש לסמן קו בניין תת"ק עבור חניה קו בניין החניון ימוקם באופן שיתחשב בעצים בוגרים קיימים ככול הניתן.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה/הריסה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה וכן של מניעת רעש ממגרשי הספורט המוצעים למגורים, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

9. לשלוח הודעות אישיות לחלקות מצרניות לתכנית על ידי הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הסמוכים

מנהל הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

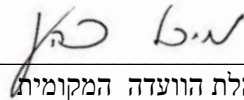
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 29 : 1156850

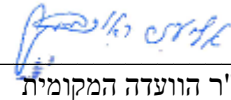
פרטי התכנית

מספר תכנית	1156850
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	הסדרת זכויות למגרש 16 במתחם חינוך אבן דן
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש תוכנית זו על מנת לנצל באופן מייטבי את המגרש לצורכי ציבור .


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 30 : 1320548

פרטי התכנית

מספר תכנית	1320548
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה, יח"ד ותוספות בניה בכל הקומות, קב ונקי 3 ירושלים.
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יש להגיש תיק תיעוד.
2. יש להגיש סקר עצים.
3. מוצעים עצים בוגרים לשימור- יש להעביר חוו"ד/נספח אגרונום לבחינת מח' שימור ולשלב לפחות 3 עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע.
4. נספח בינוי: יש לסמן חלקי בניין ואלמנטים היסטוריים לשימור וסימונם בהתאמה בתיאום מול מח' שימור.
5. תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור.
6. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
7. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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

- יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
2. ש לעדכן חלקי בינוי, חזיתות ואלמנטים לשימור ע"פ ההערות הנ"ל בהתאם למח' שימור בנספח הבינוי ובתשריט.

3. יש לעדכן גרפיקה של עצים לשימור / לא לשימור בתכנית ק. קרקע ע"פ צבעים כנדרש.

מ.ל. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

אליזב יאליצקי

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 31 : 1313196

פרטי התכנית

מספר תכנית	1313196
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד ברחוב גולדקנופף 20, רמת שלמה, ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. החלטה מתאריך 11.9.24 מבוטלת כיוון שהוגשה תכנית המציעה תוספת שתי יח"ד חדשות עם תוספת חניה, והרחבות דיור ליח"ד נוספות.
2. מוצעת תוספת שתי יח"ד חדשות. יש לקבל חו"ד אגף תושי"ה לעניין תוספת החניה המוצעת בשטח משותף לארבעה בניינים.
3. יש לתקן סעיף 4.2.2.4 בהוראות התכנית – לציון כי תותר תוספת 2 מקומות חניה חדשים עבור תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. יתר ההוראות בהתאם למאושר.
4. להוסיף סעיף חניה להוראות התכנית. החניה תהיה בתחום התכנית ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
5. יש לתקן בנספח הבינוי בתוספת יח"ד המוצעת מספר 10, שמדובר בפיצול יח"ד 8 ולא יח"ד 9.
6. יש להציע מרפסות זיז עבור יח"ד נוספות בבניין בצורה מסודרת, בדומה למרפסות המוצעות בקומות א', ב' בחזית צפונית ומערבית, בתיאום מול מחלקת התכנון.
7. יש להציע תוספת בניה והרחבות סימטריות בחזיתות הדרומית והמזרחית. תוספת מוצעת לדירה 11 בקומת הגג בחזית מזרחית. לבטל מרפסות כלואות (קומה ב' דירה 8), ולהבהיר תוספת הבניה המוצעת לדירה 8 בחזית מזרחית. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.
8. לתקן את שלביות הביצוע באופן שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. תוספת הבניה על הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד.
9. אין התאמה בין שטח התכנית ושטח היעודים במצב המאושר ובמצב המוצע. יש לתקן שטחים בהתאמה בסעיפים 3.2 וטבלה 5.
10. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין: מספר הקומות, גובה הבניין, מספר יח"ד.
11. להוסיף סעיף לעניין עץ לשימור.
12. מוצעת מרפסת גג ליח"ד אחת בקומה העליונה. יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג ביתרת הגג המשותף, בתיאום מול מחלקת התכנון.
13. להוסיף סעיף להוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים. העתקת המתקנים המשותפים על הגג תהיה על ידי מגישי הבקשה לתוספת בניה על הגג.
14. תיקון התכנית על פי ההערות הטכניות.
15. משלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

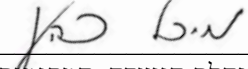
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

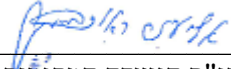
17. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

18. סעיף 1.4 – לציין לפי איזה סעיף בחוק התכנית בסמכות מקומית.
19. סעיף 1.6 – לתקן סוג יחס לתכנית 14000ד' – כפיפות.
20. סעיף 1.7 - יש לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין גובה הבניה, מספר הקומות וקווי הבניין. להשלים נתונים.
21. סעיף 3.2 – אין התאמה בין שטח התכנית ושטח היעודים במצב המאושר ובמצב המוצע.
22. סעיף 4.2.1 – לציין שימוש – בהתאם למאושר.
23. סעיף 6.2.1 רישום – לתקן את הסעיף.
24. סעיף 7.2 – לתקן זמן משוער למימוש התכנית ל – 7 שנים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

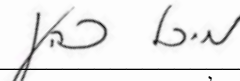
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 32 : 1281468

פרטי התכנית

מספר תכנית	1281468
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד ותוספת זכויות למתחם ברחובות הבוכרים 8 ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :
1.	יש לבטל את סעיף 6 מאחר ואין צורך להגדיל את הקו הכחול היות ומבחינת ייעודי קרקע מדובר בשצ"פ וזיקת הנאה וכבר כיום ניתן לפתח ע"פ תכנית הפיתוח.
2.	סעיף 7 בנושא עצים בוגרים על מנת לא לעכב את קידום התוכנית, יש לתקן את הסעיף לניסוח הבא: תנאי למתן היתר יהיה קבלת חו"ד אגרונום לפתרונות פרטניים עבור עצים המסומנים לשימור, אשר עתידים להשפיע על קו הבניין התת"ק.
3.	סעיף 21 בנושא פתרונות אוורור ומיזוג תת"ק: על מנת לא לעכב את קידום התוכנית, יש לתקן את הסעיף לניסוח הבא: יש לתכנן פתרון לאוורור ומיזוג של החללים התת קרקעיים - כתנאי למתן היתר.
4.	סעיף 27 בנושא השלמת חו"ד גורמים: על מנת לא לעכב את קידום התוכנית, יש לתקן את הסעיף לניסוח הבא: השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: בבאות, תברואה. - כתנאי למתן היתר
5.	יש להוסיף לקו הכחול את המעבר ממערב, לצורך פיתוחו. תנאי להיתר הינו תכנון, תנאי לאכלוס יהיה פיתוחו בפועל.
6.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 5.2.2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 33 : 1298678

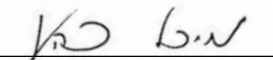
פרטי התכנית

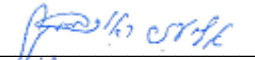
מספר תכנית	1298678
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה רח' ה' 20 ג.מרדכי ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. יתווסף לתקנון התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטת הוועדה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 34 : 1308808

פרטי התכנית

מספר תכנית	1308808
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיוור ברח מזבזר סיני 10, גבעת המבחר
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף 2בהחלטה מתאריך 11.09.2024 **מבוטל**- " התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) 14. קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14 , יש לצמצם את השטחים למותר בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר." במקומו יבוא - " שטחי הבניה יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה לפי סעיף 62א(א)(13ב).
2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת בריכה, בחזית האחורית בלבד, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 3 מ' מגבול מגרש צידי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות.
3. יש להשלים את חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקמה של בריכה פרטית בתחום המגרש, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 11.09.2024 ימשיכו לחול.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 35 : 1337161

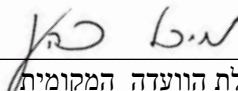
פרטי התכנית

מספר תכנית	1337161
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחי בניה ויחידות דיור במגרש 38, גבעת המטוס ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סעיף 5 בהחלטת הוועדה מיום 11.12.24 יעודכן בעניין מיקום הכניסה לחנייה- יש לתקן את התכנית ולמקם את הכניסה לחנייה בצד המערבי העליון של התכנית.
2. יתיר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 11.12.2024 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 20/02/2025 - כב שבט תשפ"ה
תכנית מספר 36 : 1037209

פרטי התכנית

מספר תכנית	1037209
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	תוספת שימושים וחזיונות בניה למבני ציבור במגרש G100 באבו תור, ירושלים
מספר ועדה	2025/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

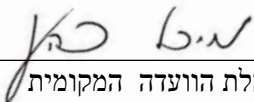
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה לאשר את התכנית ולתת תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

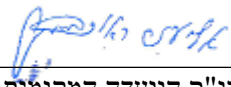
1. **לעניין הטענה כי תשריט מצב מאושר אינו תואם לתכנית 5222 א' המאושרת מאחר וכל תא שטח G100 הינו מבני ציבור במצב הנכנס ועולה מהתשריט שינוי יעוד ממגורים ודרך למוסדות ציבור אשר אינו תואם למצב המאושר (תא שטח 4) -** במגרש חלה תכנית 5222 א' משנת 2004 המייעדת את המגרש 100G למבני ציבור, לכאורה נדרש היה לסמן את כל המגרש כמבני ציבור עפ"י התכנית המאושרת. יחד עם זאת, ממערב אושרה תכנית מס' 7120 א משנת 2009 אשר משנה את היעוד למגורים בתא שטח 4. על כן תשריט המצב המאושר תקין. התכנית הנ"ל משנה את היעוד בתא שטח 4 ממגורים למבני ציבור ובכך יש הגיון מאחר ובפועל תא שטח זה חלק מהמגרש 100G.
2. **לעניין סעיף 4.1.1 השימושים המותרים -** יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לנדרש, השימושים יהיו: מבנים לצרכי חינוך, רווחה, דת, תרבות או מוסדים קהילתיים. פירוט השימושים כגון בית ספר / מועדון לקשישי יקבע בהיתר הבניה.
3. **לעניין רצועת שטח בחלק המערבי בין הקיר תמך לקו הכחול של התכנית -** לאור אילוצים תכנוניים ממערב לתכנית, הוקם קיר תמך בנסיגה מהקו הכחול ונוצרה רצועת שטח כלואה ולא מנוצלת ביעוד ציבורי. מאחר ורצועת השטח צמודה למגרשי מגורים, היה נכון ליעד את הרצועה למגורים, אך לא ניתן לשנות יעוד מציבורי למגורים במסלול של סמכות מקומית. בנוסף, יצוין כי אין גישה בפועל משטח מגורים לרצועה הנ"ל. לאור האמור יש להציע פיתוח ברצועה הכלואה.
4. **לעניין בחינת קו בניין 0 בחלק המשיק לתכנית המאושרת מס' 671974 על מנת לאפשר בינוי רציף בתאי השטח -** המגרש המזרחי עליו חלה התכנית 671974 הינו ביעוד מגורים, על כן לא ניתן להציע קו אפס כלפי מגורים. יצוין כי התכנית מציעה לצרף תא שטח 201 ביעוד

מבני ציבור ממזרח ובכך מגדילה את מגרש 100G , מתקבל מגרש גדול בשטח של כ 5.5 דונם ואיכותי כך שאין צורך בקו אפס כמפורט.

5. **לעניין צמצום הוראות התכנית והתאמתם למדיניות תכנון חושב רישוי** - יש לצמצם את הוראות התכנית כך שיכללו הוראות תפעוליות בלבד. עריכת ההוראות תיעשה במחלקה לבקרת תכניות.

6. **לעניין פקיעת תוקף לתכנית** - סעיף פקיעת תוקף יתוקן כך שיצוין רק זמן משוער למימוש התכנית ללא סעיף פקיעת תוקף.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית