

**ועדת משנה מקומית לתב"ע**  
**מספר 2025/5 מתאריך 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**

**הבהרות:**

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

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

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

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

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 1 : 1070911**

**פרטי התכנית**

|            |                                             |
|------------|---------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1070911</b>                              |
| סוג דיון   | <b>דיון עקרוני</b>                          |
| מהות הבקשה | <b>התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                               |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                          |
| קוד החלטה  | <b>לדחות את ההכרעה</b>                      |

**החלטת הוועדה**

**לשוב ולדון בתכנית**

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 2 : 1345784**

**פרטי התכנית**

|                   |                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b> | <b>1345784</b>                                            |
| <b>סוג דיון</b>   | <b>הפקדה</b>                                              |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>בניין חדש "מרכז חסידי סטריקוב" - רחובות הבוכרים 32</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2025/5</b>                                             |
| <b>סמכות</b>      | <b>ועדה מחוזית</b>                                        |
| <b>קוד החלטה</b>  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                     |

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. יש לתכנן כניסה לבניין המגורים ללא רמפה או מדרגות – מדובר על בנין חדש ללא מגבלות תכנוניות ולכן ראוי שהכניסה תהיה מלווה רחוב ולא מסורבת עם רמפות ומדרגות וכך תצמצם הפגיעה בחצר לפיתוח ואפשרות לשתילה של עצים בוגרים לאורך הכניסה לבניין.
2. מוצעת הגבהת קרקע בחזית האחורית בגובה של 3 מ' המייצר חומה של בינוי כלפי חלקה מצרנית אחורית. מדובר על הגבהה לטובת בינוי בית מדרש בקו אפס כלפי 2 חלקות מצרניות מצפון מערב וכולל פתיחת פתחים כלפי חזיתות אלו בקו אפס – לא מקובל נדרש לצמצם את כל הבניה מכל מפלס השכנים לתחום קווי בניין עיליים.
3. מרפסות – עומק מרפסת סוכה מעבר לקו בניין תוצע עד 1 מ'.
4. אוורור קומת מרתף – מוצע אולם לקידושים כחלק מבית הכנסת, יש להציע פתרון אוורור, כדוגמת חצרות אנגליות עבור האולם בתיאום עם מח' לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה
5. עצים- קיים עץ אחד בוגר במדרכה בחזית לרחוב- יש לסמנו לשימור. בנוסף להציע שתילה משמעותית של לפחות 6 עצים בוגרים בחזיתות הצד בקרבה מירבית לרחוב.
6. שימור: למבנה ההיסטורי ערכיות וחשיבות נמוכה וניתן להציע הריסתו כפי שמוצג בבקשה.
7. תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד.
8. שימוש חוזר באבנים מפירוק: יש להציג בתכנון ההיתר מיקום האבן שתפורק מהמבנה ההיסטורי ותשולב במבנה החדש בשימוש חוזר בהתאם למדיניות העירונית לשימוש חוזר באבנים. שלב ההיתר והביצוע ילווה על ידי אדריכל שימור.
9. בתשריט התכנית סומנה דרך כדרך מוצעת, אולם זו כבר אושרה בתכנית התקפה (תכנית 1358) ולפיכך יש לסמנה בצבע חול. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרך תשמש להרחבת המדרכה.
10. סעיף 4.1.1 א סעיף קטן 8 בהוראות התכנית מאפשר ניוד של שטחים בין השימושים ובין השטחים שמעל ומתחת לקרקע. יש להשמיט סעיף זה.
11. גדרות – יש לציין גובה גדרות אשר לא יעלו על 1.20 מ'.

12. מתקנים טכניים ופתרון אשפה: בהתאם להנחיות מרחביות, פתרון אשפה יוצע בתחום הבינוי המוצע ובתחום קווי בניין בלבד ולא בתחום הדרך, תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה גודלו ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.
13. מתקנים טכניים ככל שימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.
14. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 14 "התקנת עוגניים זמניים מתחת לקרקעות גובלות" - ניסוחו יתואם עם אגף נכסים.
15. יש להוסיף לתוכנית את הסעיפים הבאים:  
תנאי להוצאת היתר בניה - יהא רישום תצ"ר.  
חלוקה ו /או רישום
1. 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.
2. 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.
3. 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.
- הפקעה
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
- 16.
17. טבלה 5 – מצוין בהערות לטבלה שניתן יהיה להציע שטחים נוספים עבור מיגון – ככל שידרשו עוד שטחים עבור מיגון הנ"ל יהיו בתחום קו הבניין בלבד מעל ומתחת לקרקע.
18. קומה ט ו- ' אין גישה בין היח"ד לממ"ק בנוסף יש להראות את התכנון של יח"ד אלו – לתקן.
19. חוו"ד גורמים-יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: גיחון, כיבוי אש, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע (אחזקה, גננות). ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לנדרש ע"י הגורמים.
20. תחום מודל עיר: תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
21. שליחת הודעות אישיות לבעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל 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 ובמגרשים המצרניים.
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.

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

#### הערות טכניות

25. במפלס 1- (מפלס בית המדרש) מוצע בינוי בקו אפס מעל הקרקע כלפי חזית צפונית עם פתחים יש להראות את הפתחים גם בתוכניות.

רנן חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גליצמן

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 – ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 3 : 1305804**

**פרטי התכנית**

|                   |                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b> | <b>1305804</b>                                             |
| <b>סוג דיון</b>   | <b>הפקדה</b>                                               |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>נוף ציון ירושלים - תוספת יחידות דיור ושטחים למגורים</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2025/5</b>                                              |
| <b>סמכות</b>      | <b>ועדה מחוזית</b>                                         |
| <b>קוד החלטה</b>  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                      |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. קיימת סתירה ביחס להצגת מערכת הדרכים בחלק הצפון מערבי של התכנית בנדון לתכנית מס' 1144914 בדרך ג'בל מוכבר, נדרש לתאם את התכנון המוצע בנושא הנ"ל בין שתי התכניות בתיאום מול תושייה. יצוין כי ביחס לעקומה הקיימת בחלק הצפוני של התכנון בנדון המוצעת לביטול, עקומה זו מוצעת בתכנית מס' 1144914 כדרך וטיפול נופי.
2. התכנית המוצעת נמצאת בשטח משופע ומציעה קירות תמך רבים וגבוהים מהמקובל. כמו כן, חלק מהחניות המוצעות כחניות תת"ק אינן בפועל תת קרקעיות כך שנוצר מופע של קירות גבוהים גם בשל התכנון ולא רק בעקבות הגישור על הטופוגרפיה-
  1. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, במגרשים משופעים המבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מן הרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית.
  2. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
  3. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
  4. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע באופן מלא.
3. מגרשי המגורים מוצעים בשטח גדול ובקו אפס כללי, יש להציע חלוקה של תאי שטח נפרדים בהתאם לבינוי המוצע. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' כללי ומרחק בין מבנים יהא לפחות 8 מ'. מרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין. תותר חנייה משותפת בין מגרשים גובלים.

**פרוגרמה לצורכי ציבור :**

4. בתאם לדרישות מחלקת מדיניות התכנון יש להציע במסגרת התכנית הפרשות למבני ציבור כדלקמן :
  1. נדרשות 5 כיתות מעונות יום בשטח בנוי בסך 691 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 575 מ"ר. המעונות מוצעים להיבנות בתחום תא שטח 24.
  2. נדרשות 7 כיתות גני ילדים, כ"א בשטח 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר. מוצעות 3 כיתות בתחום תא שטח 24, בשילוב עם מעונות היום, ובנוסף עוד 4 כיתות בהקצאות מבונות בתא שטח 3.
  3. נדרש לבצע בדיקת היתכנות לשילוב מעונות היום וגני הילדים המוצעים בתא שטח 24 מול המח' לתכנון מבני ציבור.

4. נדרש בית ספר יסודי המוצע בתחום תא שטח 22. כיוון שכיום קיימות בשטח זה 2 כיתות גן פעילות, אין לפנות אותן לפני שניתן מענה לכיתות הגן במיקום אחר – בתא שטח 24 או כהקצאה מבונה בתא שטח 3.
5. נדרשים 2 בתי כנסת בשטח של 500 מ"ר כ"א, אחד קיים כיום בית כנסת בשלב א' בתא שטח 23. בתכנית הנדונה מוצע בית כנסת נוסף בשטח 500 מ"ר בתא שטח 3.
6. שלוחת מתנ"ס / מועדון נוער מוצע משולב בתא שטח 22 לצד בית הספר, כאשר השצ"פ הסמוך בתא שטח 42 ישמש כשטח פתוח עבור המועדון.
7. שצ"פ: התכנית כוללת מגרש פרטי בייעוד של שטח ספורט ונופש ומסחר בשטח של כ 5 דונם – יש לשנות את הייעוד של השטח לשטח ציבור פתוח ולאפשר בו שילוב של מסחר בהיקף של עד 300 מ"ר כשטח מסחרי תומך פארק.
8. מאחר והשצ"פים מוצעים בטופוגרפיה תלולה, יש להציע תכנית פיתוח לשצ"פים המוצעים כתנאי להפקדת התכנית תוך הפחתה של קירות תמך.
9. תאי השטח 5, 7, 8, 9 ו-13 המוצעים כשצ"פ הם צרים ומאורכים וכלל לא ראויים להיחשב, יש לבטל אותם ולקבוע את חלקם בייעוד דרך ( 13, 5, 8 ) ו בייעוד מגורים ( 7, 9).
10. לצורך שיפור הנגישות, יש להציע רשת של מעברים להולכי רגל בין הרחובות המוצעים בתכנית.
5. התכנית מציעה בייעוד שצ"פ שימוש של מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. דבר לא מקובל. המתקנים הנ"ל יוצעו בתחום המגרשים הסחירים
6. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י, מינהל חברה ומבני דת.
- בינוי ופיתוח:**
7. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר במוצע ליח"ד. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
8. גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.3 מ'.
9. 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
10. 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 המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. 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.
11. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
12. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
13. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
- מבני ציבור:**
14. יש להשלים את התיאום מול מח' תכנון מבני ציבור ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית, תוך התייחסות להערות להלן: בנספח הבינוי-
15. יש לסמן את כל המבנים ומוסדות ציבור בצבע חום.
16. יש להקפיד על תכנון כניסות נפרדות לכל פונקציה.
17. יש לתכנן דרכי גישה נגישים אל השטחים הציבוריים ומיקום השטחים ברצף ראוי ונגיש לשימוש התושבים באזור. במידה והשטחים ממוקמים במבנה מגורים יש לתכנן כניסה נפרדת.
18. יש להציג התכנון של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות.

19. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'.
  20. יש לתכנן את המבנה במגרש 9 במיקום אחר ולא בדופן השכונה.
  21. חדר הטרפו יבנה מחוץ למתחם של שטחי הציבור על מנת לנצל את תחום המגרש באופן מיטבי ומרבי ויבנה באזור אשר יוכל לשרת את יתר המבנים באזור.
  22. בתא שטח 3 בהפרשה מבונה מאחורי שטח הגנים נראה כשטח קבור, יש לי יצר שטח ציבורי איכותי.
  23. לפי החתך של תא 22 ו-24, יש להרחיב את תא שטח 22 עד גבול התכנית.
  24. יש להציג חתך מפורט ולא סכמתי בנספח הבינוי.
  25. יש לתקן את ההוראות התכנית –
  26. סעיף 4.2.1 יש להוסיף לשימושים קהילה וספורט, מועדון נוער ומתנ"ס נכנס תחת קהילה.
  27. סעיף 4.2.2.א. – יש להוסיף כי יהיה ניתן לגרוע או להוסיף כיתות או שימושים לפי משפחות שימושים מותרים.
  28. סעיף 4.6.1 – אולם ספורט נכנס תחת מבנים ומוסדות ציבור, יש להעביר לסעיף 4.2.1 ולתקן בהתאם בטבלת שטחים.
  29. סעיף 4.6.2 יש להציג תחת סעיף 4.2 – מבנים ומוסדות ציבור (לא תחת סעיף 4.6 – מסחר, ספורט ונופש)
  30. טבלה 5 – שטחים :  
יש להוסיף שטחים לכל תאי השטח, 24, 22, 3.
  31. כל השטחים בתכנית יהיו עיקריים.
  32. יש להגדיל את כמות מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
  33. ביה"ס יהיה עד 7 קומות – ניתן לשנות את מיקום ה-00- מעל ומתחת ולא תהיה חריגה מעבר לכך.
  34. יש להוסיף להערות מתחת לטבלה, שטחי החצרות המקורות יינתנו בנוסף ולא יובאו במניין השטחים של מבנה ציבור.
  35. יש להוסיף סעיף: התחייבות לגמר מלא של ההפרשות המבונות יהיה תנאי לתעודת גמר (טופס 4).
- נכסים:**
36. יש לשנות את הוראות התכנית מאיחוד וחלוקה בהסכמה, לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה. לא ניתן לרשום איחוד וחלוקה בין חלקות בגוש שומה לבין חלקות בהן אין רישום כלל.
  37. יש להגיש טבלאות איזון שיציגו את השטחים הציבוריים במצב הנכנס/יוצא לאישור אגף נכסים.
  38. יש לוודא שהיקף הקרקע העירונית לא קטנה במצב החדש, יש להוריד את החלקות הלא רשומות מקו הכחול של התוכנית.
  39. יש לקבל חו"ד תוש"ה לשינוי במערך הכבישים.
  40. יש להוסיף הראות רישום וסעיף הפקעה: הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור
  41. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
  42. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:
  43. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
  44. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

45. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את שטחי הציבור בתאי השטח השונים.

1. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
  2. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
46. איחוד ו/או חלוקה :

1. 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.

47. בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורים.
48. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: 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.
49. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים
2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

#### עצים:

50. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.

#### תנועה וחנייה:

51. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכניות לכל מערכת הכבישים הכלולה בתכנית ותנאי לטופס 4 יהיה השלמה בפועל של כל מערך הדרכים הכלול בתכנית.
52. בכפוף לאישור צוות בקרה תכנון פיזי, תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
53. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
54. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לרבות שטח פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר ועל כך תכתב סטיה נכרת.
55. יש לקבוע הוראה בדבר תקן החניה לשימושי הקרקע המוצעים בהן, תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד.
56. יש להשלים ולתקן הערות אגף תוש"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
57. יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת השימושים הציבוריים המוצעים בתכנית.
58. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.
59. יש לציין בצבע חום את מיקום החניות לטובת מבני הציבור.

#### תשתיות:

60. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית

המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

61. 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.

#### כללי:

62. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

63. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

64. יש לתקן מסמכי התכנית בהתאם לדרישות מחלקת מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

65. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.

66. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

67. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.

68. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

69. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

70. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

71. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

72. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

73. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

74. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

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

76. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: מנח"י, מחלקת נגישות, מחלקת תועלות ציבוריות, המחלקה לאיכות הסביבה, חח"י, שפ"ע גננות, תברואה, רשות העתיקות, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

77. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.

78. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין המגרשים הסמוכים.

79. 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.

חיים חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 – ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 4 : 1159920**

| <b>פרטי התכנית</b> |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b>  | <b>1159920</b>                         |
| <b>סוג דיון</b>    | <b>הפקדה</b>                           |
| <b>מהות הבקשה</b>  | <b>נופי רחל- שכונת מגורים, ירושלים</b> |
| <b>מספר ועדה</b>   | <b>2025/5</b>                          |
| <b>סמכות</b>       | <b>ועדה מחוזית</b>                     |
| <b>קוד החלטה</b>   | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>  |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה, בנספח האיחוד והחלוקה יכללו הוראות רישום המגרשים בייעוד ציבורי ע"ש עיריית ירושלים, בתאום אגף נכסים.
2. התקבלה פניה של האפוטרופוס לנכסי נפקדים שיש לו בעלות בשטח התכנית – יש לבחון את הנושא מבחינה קניינית
3. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להגדיל את היקף השטחים לצורכי ציבור ל 40 אחוז משטח התכנית ובנוסף להציע הפרשות מבונות כדי לעמוד בפרוגרמה הנדרשת לצורכי ציבור.
4. שצ"פ: נדרש להגדיל את שטח השצ"פ ל-4,000 מ"ר, לעומת השטח המוצע בסך 1,719 מ"ר. מוצע לחלק את השטח לשני תאי שטח – תא שטח אחד בגודל של כ-2.3 דונם ימוקם במרכז הפרויקט, בחלקו הצפוני, כאשר חלק ממנו ימוקם בניצב לטופוגרפיה לצורך יצירת מעבר פתוח ונגיש בין הכיכר מדרום לחלקו הצפוני של המתחם. תא שטח שני לשצ"פ בשטח 1.7 דונם ימוקם כפי שמוצע תא שטח 2 בגרסה המוצעת.
5. מבנים ומוסדות ציבור: נדרש שטח בגודל 3,500 מ"ר. מתוכו תא שטח אחד בגודל 3,000 מ"ר (3 דונם) ישמש לבי"ס יסודי הכולל שלוחת מתנ"ס / אגף קהילתי. יש למקם את השטח בסמוך לדרך סטטוטורית הקיימת בחלקה הדרומי של התכנית, וכן בסמוך למעבר המהווה חלק מהשצ"פ כפי שמוצע לעיל. תא שטח נוסף למבנים ומוסדות ציבור בגודל 500 מ"ר ישמש לבית כנסת ומקווה. בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור יש לקבוע 240% בנייה, ולאפשר קו בניין 0 כלפי שטחים ציבוריים כגון דרך ושצ"פ.
6. דרכים: יתרת השטח, כלומר 3,435 מ"ר, לעומת השטח המוצע בסך 3,176 מ"ר.
7. שטחי ציבור נוספים יוצעו בהקצאות מבונות.
8. להלן פירוט המענה הנדרש בהקצאות מבונות לציבור:
9. מעונות יום: נדרשות 5 כיתות בשטח בנוי בסך 691 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 575 מ"ר. השטח הבנוי למעונות יום ייבנה באשכול אחד הכולל את כל 5 הכיתות והשטחים המשותפים הנדרשים. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
10. גני ילדים: נדרשות 7 כיתות, כ"א בשטח 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר. סה"כ 910 מ"ר בנוי לכיתות ו-1,225 מ"ר חצרות.
11. בי"ס יסודי: יש להציע בתא שטח נפרד כמצוין לעיל.
12. בי"ס על יסודי: יינתן מענה מחוץ לשכונה.
13. בתי כנסת: בית כנסת אחד כאמור ימוקם בתא שטח נפרד בשילוב מקווה טהרה. יש להקצות שטח לבית כנסת נוסף בשטח 500 מ"ר.
14. הבינוי המוצע למסחר בהיקף של 3,000 מ"ר חריג מאוד ביחס למיקומו ולאופיו של המתחם. יש לצמצם את השטח המוצע למסחר ל היקף של עד 1500 מ"ר.
15. התכנית מציעה בייעוד שצ"פ שימוש של מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתית. יש להקצותם במגרש נפרד או להציע אותם בתחום מגרשי המגורים

|                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16.                                                                                                                                                                                      | יש לתאם את תכנון ופיתוח השצ"פים בתכנית מול אגף שפ"ע. תיאום פיתוח אחד השצ"פים יהווה תנאי להיתר בנייה ראשון מתוקף התכנית. פיתוח כל השטחים המיועדים לשצ"פ בפועל יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה כתנאי לקבלת טופס איכלוס.                                                                                                                                                                                                          |
| 17.                                                                                                                                                                                      | הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י, אגף חברה ואגף מבני דת.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 18.                                                                                                                                                                                      | במידה ולא יינתן מענה ראוי ותקני לסך מבני הציבור (מבחינת סך השטחים הבנויים, גודל החצרות וכיו"ב), יופחת בהתאמה מספר יחידות הדיר. יש לקבל אישור לכך הן מהמחלקה למדיניות התכנון והן מהמחלקה לתכנון מבני ציבור.                                                                                                                                                                                                                      |
| 19.                                                                                                                                                                                      | יש לכלול סעיפי רישום ולשנות את נוסח סעיף ההפקעה לנוסח הבא:<br>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, לרבות שטחי שרות. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: |
| <b>הפקעה</b>                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.                                                                                                                                                                                       | תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.                                                                                                                                                                                       | תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.                                                                                                                                                                                       | יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת, לאישור אגף נכסים.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 20.                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 21.                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 22.                                                                                                                                                                                      | נדרשת בחינה מול רשות העתיקות ביחס לאמת המים בחלק הצפוני של התכנית. ככל שאמת המים אכן עוברת בחלק הצפון מערבי של התכנית, יש לסמנה בייעוד שצ"פ ולהציע פיתוח שטח המשכי למערכת השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית.                                                                                                                                                                                                                      |
| 23.                                                                                                                                                                                      | שטח התכנית ממוקם באתר טבע עירוני. יש לתאם נושא זה מול מחלקת איכות סביבה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 24.                                                                                                                                                                                      | יש לבחון צמצום גבול צפוני של שטח התכנית ביחס לתמ"מ 1/30 המצוי בתחום אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח. מדובר בשטח מינורי מאוד כ- 20 מ"ר בלבד בקודקוד צפון התכנית.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 25.                                                                                                                                                                                      | יש לציין בהוראות התכנית כי השטח המסחרי הפונה לכיכר ולדרך הדרומית יהווה מסחר בקנה מידה שכונתי בהיקף של כ-1000 מ"ר ולא 3000 מ"ר כפי שמוצע. ניתן להציע בשטחי המסחר שטחים עבור תעסוקה.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 26.                                                                                                                                                                                      | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>איכות הסביבה:</b>                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 27.                                                                                                                                                                                      | התכנית מציגה מערך שצ"פים ויש להטמיע בהוראות התכנית את השימושים וההנחיות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 28.                                                                                                                                                                                      | יש להטמיע בהוראות התכנית את ההנחיות למניעת זיהום האתר בשלב היתר הבנייה וכן את פרק ה' ההצעה להוראות התכנית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 29.                                                                                                                                                                                      | ניהול נגר: על פי המסמך רוב הנגר אמור להיות מנוהל באמצעות השהייה על גבי מרתפי החנייה המגוננים. אך אין הנחיה קובעת בהוראות לגנן את שטחי המרתפים ואין נספח נופי המצביע על כוונה כזו. יש להטמיע את ההנחיה לגינון על מנת לקלוט ולהשהות את הנגר.                                                                                                                                                                                      |
| 30.                                                                                                                                                                                      | התכנית נדרשת בהתייחסות גם לנגר המגיע מהמעלה ובשל המבנה הטופוגרפי תהייה כניסה של נגר מחוץ לתכנית. הנספח חייב להתייחס גם לנגר זה ולטיפול בו.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 31.                                                                                                                                                                                      | ניתוח תוצאות סקר הטבע ופירוט הקונפליקטים בין התכנית המוצעת לבין מיפוי ערכי הטבע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 32.                                                                                                                                                                                      | מתוך ממצאי הסקר ומיפוי הערכיות האקולוגית עולה כי חלק ניכר משטח התכנית מוגדר בערכיות אקולוגית גבוהה מאד. השטחים הערכיים ביותר הנם השטחים שאינם מעובדים ורמת ההפרה מועטה – שטחי הבתה הטרשית והעשבונית המתאפיינים במגוון ביולוגי עשיר.                                                                                                                                                                                             |

33. התכנית הנדונה, יחד עם תכנית אמת המים התחתונה, גורעות למעלה מ-40% משטחו של אתר טבע רמת רחל ומרחיבות את השפעות השוליים של הבינוי לעבר משארי הטבע שיוותרו מרצף השטחים הפתוחים הסמוכים.
34. מרחב הסקר וסביבתו מהווים חלק ממקבץ שטחים פתוחים, רובם עדיין טבעיים ואיכותיים, בקצה הדרום מזרחי של העיר. אתרי הטבע במרחב זה מהווים חלק ממסדרון אקולוגי מקומי חשוב בין השטחים הפתוחים משני צידי קו פרשת המים, לפחות ברמת אבני מדרך (stepping stones), היכן שלא קיימת רציפות קרקעית מלאה לאור קיטוע ע"י בינוי ותשתיות. כמו כן, אזור הסקר מהווה חלק מרצף שטחים פתוחים ברצועת שטח פתוח סביב רמת רחל ורצוי לשמור ואף ליצור קישוריות דרך ערוציו העליונים של נחל דרגה.
35. משמעות יישום התכנית הינה גריעת השטח הטבעי והסרת התכסית הטבעית המוגדרת בערכיות ורגישות אקולוגית גבוהה עד גבוהה מאד, שטח של בתת ספר על גבי מדרון סלעי וטרשי העשיר במיני צומח, חלקם מוגנים ואנדמיים. כמו כן, במרחב זה תועדה פעילות של מגוון בע"ח, לרבות פרפרים הנמשכים לצומח העשיר באביב, וכן חיות בר ביניהן עופות, זוחלים ויונקים קטנים ובינוניים.
36. הערות והשלמות לסקר טבע עירוני
37. מפת החלוקה לאזורי תכנון המוצעת בתרשים 8.7 עמוד 38 בסקר הטבע תואמת באופן רב את תכנית הפיתוח ולא דווקא תואמת את מפת הערכיות האקולוגית כפי שהוגדרה בסקר.
38. המחלקה ממליצה לבקש מעורכי הסקר לבחון שנית את החלוקה לאזורי התכנון (zoning) המהווה בסיס לתכנון המשמר, ככל הניתן, תשתיות טבעיות בשטח התכנית ובסמיכות לו. חלוקה לאזורי תכנון צריכה לכלול המלצה לשמירה על אזורים ערכיים, יצירת רצפים וכדומה. רק לאחר מכן יש לבצע קומפילציה ולבחון את הקונפליקטים הקיימים בין החלוקה המוצעת לבין התכנית ובהתאם לכך להמליץ על שינויים בתכנית.
39. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית
40. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים בתכניות יידרשו לעמוד בתקן בנייה ירוקה.
41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. והדירוג המוצע ליחידת דיור בבניין יהיה C.
42. יש לקבוע בהוראות התכנית בהמשך לסעיף 4.1.2 ב' ולחייב את כלל הגגות בתכנית להיות גגות מועילים: גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
43. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
44. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לקומה הטכנית הכוללת מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
45. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות התכנית.
46. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה או בקומה הטכנית.
47. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
48. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
49. הערות והמלצות בנושא אקולוגיה להוראות התכנית

50. יש להטמיע בהוראות התכנית את סעיף 9 הנחיות, המלצות ותדריך תכנון במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 39-45, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד.
51. גבול התכנית
52. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
53. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוג.
54. אין לאפשר נסיעה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, למעט בשטחים המופרים כיום.
55. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
56. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית.
57. תנאים להיתר בנייה/חפירה ראשון
58. העסקת אקולוג לליווי ולפיקוח בשטח העבודות.
59. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
60. אישור תכנית התאורה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
61. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים. אישור דגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
62. אישור סקר עצים בוגרים על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים.
63. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
64. אין לאשר עבודות בשעות הלילה.
65. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.
66. צמצום הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.
67. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
68. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים דרישה להעתקת גאופיזיים, צומח ייחודי ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי לחפירה ראשונה יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
69. תכנית ועבודות השיקום יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג.
70. טיפול במינים פולשים ומתפרצים
71. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.
72. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
73. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם.
74. ניהול מי נגר – יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר טרם זרימתו לעבר השטחים הפתוחים הצמודים לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי.
75. בחירת העצים לשתילה, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי ההנחיות המקובלות של משרד החקלאות ובתיאום עם אקולוג מלווה התכנית. מומלץ להשתמש בעצים מקומיים המאפיינים את השטח הטבעי.
76. תכנית התאורה והדמיות יוגשו לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים.
- תנועה וחנייה:**
77. החניון יוצע בתת הקרקע באופן מלא. נושא החנייה והתנועה בשלושת הכניסות והיציאות לחניון יתואם מול אגף תושבי"ה כתנאי להפקדת התכנית.
78. יש לקבוע תקן חנייה גבוה בהתאם לסמיכות לשכונת הר חומה, בה נקבע תקן חנייה גבוה בהתאם לתכנית 5166ב'.
79. יש להגדיר סטטוטורית שבילים ומעליות כשטח בזיקת הנאה לציבור בתשריט ובתקנון.
80. יש להציג חיבורים אפשריים להולכי רגל: חיבור הולכי רגל לשכונת אמת המים ולשירותי התח"צ שבה וחיבור הולכי רגל ישיר יותר לצומת שמואל מאיר / 398.
81. יש לבחון חלופות לשירות תחבורה ציבורית לשירות תושבי השכונה:
82. שירות עיקרי על בסיס תחנות קיימות בשדרות שמואל מאיר.
83. הסדרת תחנות לשירות חולף (כיום קו 95) בכביש 398.
84. הסדרת כביש החיבור לאמת המים למעבר תח"צ. מעבר שירות לשכונת אמת המים דרך שירות חולף מהר חומה, דרך השכונה המוצעת ואמת המים.

85. יש לבחון את הממשק של התכנית עם שבילי אופניים סמוכים :
86. הממשק עם תכנית האס לשבילי אופניים.
87. חיבור התכנית לשבילי אופניים שבתכנית אמת המים ובאזור שכונת הר חומה.
88. לאורכם של הרחובות אל משהאד וכביש 22, תהא מדרכה רציפה.
- כללי:**
89. יש לקבוע לתכנית סעיף "השמדה עצמית" לפיו יפוג תוקפה 7 שנים מיום אישורה, במידה ולא יאושר היתר בנייה מכוחה.
90. יש להימנע מקירות תמך מעל 3 מטר. באם יש צורך, יתוכננו בדירוג ורצועות גינון לעידון מופע הבינוי.
91. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
92. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.
93. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
94. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
95. יש לתקן מסמכי התכנית בהתאם לדרישות מחלקת מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
96. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
97. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
98. לא יותר ניווד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
99. לא יותר ניווד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
100. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
101. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע :
102. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
103. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
104. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
105. תנאי להפקדת התכנית : מכבאות והצלה, איכות סביבה, מבני ציבור, תברואה, נכסים, חברת חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, שפ"ע עצים גנות, תוש"ה תנועה וחנייה, היטלי השבחה, מבני דת, מידע (בהתאם לתיקונים).
106. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות בדואר רשום לבעלי הענין בחלקות המצרניות ובעלי ענין של שטח התכנית.
107. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

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

#### הערות טכניות

#### הוראות תכנית:

108. יש להסיר בהערות תחת טבלה 5 – וועדה מקומית תהיה רשאית...
109. שלביות ביצוע : יש להסיר "ניתן יהיה להגיש היתר בנייה נפרד עבור מרתפים".

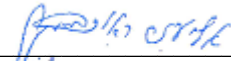
#### מידע ורישום

יש לתקן בתקנון :

110. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
- יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:
- איחוד וחלוקה:
111. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
112. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
- יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
- השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!
- יש לעדכן את בטבלאות ההקצאה כי הגוש מוסדר.
- תנאים בהליך הרישוי:
113. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
- יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות:
114. יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בין נק' 261 עד לנק' 350 שלא יחדור לחלקות 96 ו107.
115. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
- יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע:
116. יש להשמיט את חלקות 96 ו107 היות ותכנית זו לא חלה עליה.
- יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 5 : 1156850**

**פרטי התכנית**

|                   |                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b> | <b>1156850</b>                                  |
| <b>סוג דיון</b>   | <b>הפקדה</b>                                    |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>הסדרת זכויות למגרש 16 במתחם חינוך אבן דן</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2025/5</b>                                   |
| <b>סמכות</b>      | <b>ועדה מחוזית</b>                              |
| <b>קוד החלטה</b>  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>           |

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים"

- יש לקבוע את הדרך הפנימית המוצעת במתחם בייעוד דרך. קווי הבניין יתוקנו לקו בנין 0 כלפי הדרך.
- יש להרחיב את הקו הכחול ולכלול בתחום התכנית את השטח ביעוד מגרשי חניה לכלי רכב בחלקה 39 ולהציע שינוי ייעוד לדרך, בהתאם לשימוש בפועל, וכהסדרה סטטוטורית של גישה עם רכב למגרש.
- התוכנית באה לנצל באופן מיטבי את התכנון בחלקה ולהגדיל אחוזי בניה בהתאם עבור שימושים מעורבים ומספר מתחמים לבנייני ציבור.
- התוכנית מציעה תא שטח מס' 1 עבור מבני ציבור ותא שטח מס' 2 עבור שצ"פ. יש לחלק את תא שטח 2 באופן הבא: החלק בפינה דרום מזרחית המוצע כשצ"פ בנספח בינוי יישאר כתא שטח מס' 2 ויתר השטח לאורך הגבול הדרומי של התוכנית הכולל בפועל חלק מדרך יער) יסומן כתא שטח נפרד ביעוד יער נטע אדם כמו ייעוד הקרקע שמדרומו.
- יש לבטל את קו בניין בתחום תא שטח 2 ביעוד שצ"פ. קו בניין כולל מידות לגבול תא שטח יסומן בתא שטח 1 בלבד.
- במקום טופוגרפיה תלולה, יש לקבוע בהראות התוכנית כי הבינוי יהיה מלווה טופוגרפיה עם הגבלת גובה קירות תמך עד 3 מ' ולנצל קומות מעל לקרקע לשימושים פעילים ולא קומות מילוי.
- התוכנית מסמנת מתקן איסוף קרטונים בתחום המדרכה הצפונית. יש לשמור על מדרכות רצופות ללא מכשולים. מתקנים טכניים, פחי אשפה וכד', ימוקמו מחוץ לקו מדרכה במקום מוצנע וישולבו בפיתוח הכולל של התוכנית.
- בשטח התוכנית נמצאים מספר בורות מים ומבנה אבן היסטורי יש לקבל חו"ד מחלקת שימור ורשות עתיקות
- יש לאפשר קיום מעבר לאורך הדופן המזרחית של התוכנית באופן שיחבר בין השצ"פ המוצע במדרון התחתון לאזור מגורים במעלה השכונה ברחובות אבן דן וחיי טייב בשיתוף פעולה עם קק"ל והמנהל השכונתי.
- התוכנית מסמנת חדר טרנספורמציה עילי בתחום שצ"פ בתא שטח 2, יש לבדוק תכנון חדר טרנספורמציה בקיר תמך באופן שישתלב בפיתוח ללא בינוי מעל הקרקע. יש לסמן בתשריט במקום מתקן הנדסי. תותר התקנת מתקן הנדסי בתת הקרקעי בלבד, בתאום המחלקה לאיכות הסביבה להשתלבות בנוף.
- יש להוסיף בתב"ע סעיף לפיו השטחים הפתוחים בבתי הספר יהיו פתוחים לרווחת תושבי השכונה אחה"צ. כמו כן, יש להראות גישה נגישה וברורה לשצ"פ המוצע, כך שיוכל לשמש לרווחת תושבי הסביבה.

12. יש לבחון את הצורך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני
13. יש לערוך סקר משלים לסקר טבע עירוני, ולערוך השלמות, בתאום המחלקה לאיכות הסביבה.
14. יש לקבוע את המסמך הסביבתי וסקר הטבע העירוני כמסמכים מנחים בהוראות התכנית
15. יש להטמיע הנחיות סקר טבע עירוני, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד, בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה
16. לתכנית ולהיתרים יהיה ליווי ופיקוח של יועץ אקולוגי.
17. יש להשלים הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים (אקסטנסיבי, אינטנסיבי) בהוראות התכנית מול המחלקה לאיכות הסביבה.
18. תנאי להיתר ראשון בשטח יהא תאום עם רשות הגז הטבעי, בשל רצועת התשתית העוברת במקום.
19. יש לתקן נספח מי נגר בהתאם לחו"ד של המחלקה לאיכות הסביבה.
20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ינתנו פתרונות ואמצעים לניהול מי נגר בתחום התכנית, ורק השארית תופנה לשטחים הפתוחים באופן מנוהל ומסודר.
21. יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר טרם זרימתו לעבר השטחים הפתוחים הצמודים לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי.
22. תנאי להיתר יהיה תאום ואישור תכנון הפתרונות לניהול מי נגר עם המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת קיימות בעיריית ירושלים.
23. יש להוסיף הנחיות לתכנון קו המגע בין הבינוי לשטח הפתוח, לרבות הנחיות למינעת חדירה של חיות בר. בתאום המחלקה לאיכות הסביבה.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית 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.
25. 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 והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
26. המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה לתקן בניה ירוקה, בתאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.
27. **יש לקבוע בהוראות התכנית:**
28. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
29. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוגי. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.
30. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
31. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית.
32. **תנאים להיתר בנייה**
33. העסקת אקולוג לליווי ולפיקוח בשטח העבודות. יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות.
34. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
35. אישור תכנית התאורה והדמיות על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים
36. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
37. אין לאשר עבודות בשעות הלילה.
38. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
39. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.
40. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.

41. יש להגיש לאישור מחלקת קיימות תכנית גגות חיים (מומלץ גג חום/אקסטנסיבי), וכן את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיטים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.
42. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
43. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.
44. תכנית ועבודות השיקום, לרבות רשימת מיני צומח, יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג.
45. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.
46. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.
47. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
48. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 5 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם.
49. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח.
50. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות LED או נתון בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד K. 3,000.
51. זווית הפנס תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים.
52. יש לקבל הנחיות כיבוי אש לעניין הקירבה ליער ורצועת חייץ באם נדרשת.
53. תאום עם קק"ל כתנאי להפקדה. יש לקבוע כי תנאי להיתר חפירה / בניה ראשון יהיה תיאום עם קק"ל.
54. יש להגדיל אחוזי קרקע המאפשרת חילחול ל-20% בשטחים שאינם מבונים, יש לתקן סעיף 6.3 בהתאם.
55. לתקן סעיף 6.3.2 החומרים יתואמו בשלב היתר הבניהבחלק הנמוך של התוכנית בגבול עם יעוד יער נטע אדם יתוכננו קירות נגר בתיאום קק"ל.
- 56.
57. 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.

#### הערות טכניות

58. יש להצפין את תוכנית הבינוי ולסמן חתכים

ד"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

ד"ר הוועדה המקומית

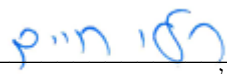
יו"ר הוועדה המקומית

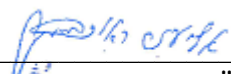
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 6 : 1274927**

|                    |                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>פרטי התכנית</b> |                                                               |
| מספר תכנית         | <b>1274927</b>                                                |
| סוג דיון           | הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה                             |
| מהות הבקשה         | תוספת שני בתי כנסת ושימושים ציבוריים מעל מבנה ציבור ברמת שלמה |
| מספר ועדה          | 2025/5                                                        |
| סמכות              | ועדה מקומית                                                   |
| קוד החלטה          | לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה                             |

**החלטת הוועדה**

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית על מנת לקבוע תוספת שטחים, קומות ושימושים ציבוריים במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בבעלות עיריית ירושלים.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 7 : 659425**

**פרטי התכנית**

|            |                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>659425</b>                                            |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                         |
| מהות הבקשה | <b>הוספת שימושים למגרש עבור מבני ציבור - שנלר</b>        |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                                            |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                       |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b> |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית:

**1. לקבל את ההתנגדות לעניין הריסת החומה ההיסטורית.**

יבוטל סימון ההריסה של הגדר.

**2. לדחות את ההתנגדויות לעניין פריצת דרך, רעש, עשן סיגריות וכו.**

בתחום התכנית דנן - לא מוצעת דרך או מעבר / זיקת הנאה אשר תפריע למגרשי המתנגדים, ואי לכך לא יגרמו המטרדים שצוינו ע"י המתנגדים. כמו כן אין כל חיבור בין המגרשים דנן למגרש התכנית ולמעשה הם מופרדים על ידי החומה ההיסטורית.

**3. לדחות את ההתנגדות בעניין שהפרטיות בשימוש בחצרות המשותפים, כהשארת אופניים וכדו'**

**יפגע, בנוסף המתגוררים בק"ק יצטרכו לסגור תריסי החלונות במשך כל שעות היום - הטענה לא ברורה, מדובר על תכנית המבקשת להגדיל שימושים וזכויות בנייה במגרש ציבורי באופן התואם לסביבה ולמדיניות.**

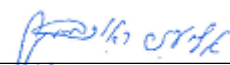
**4. לדחות את ההתנגדויות לעניין שיתווספו רכבים לרח' מה שיגרם למצוקת חניה, בנוסף תוספת**

**הרכבים תהווה סכנה לילדים המשחקים בגינה - התכנית מציעה בניין לצורכי ציבור בשטח המיועד לכך ואמור לשרת את תושבי השכונה ובכל מקרה לא קיימת נגישות לרכב לחלקה.**

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 8 : 1372424**

**פרטי התכנית**

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1372424</b>                                      |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                        |
| מהות הבקשה | <b>תוספת מרפסות ברח' קאסוטו 18 בית וגן, ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                                       |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                  |
| קוד החלטה  | <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>                      |

**החלטת הוועדה**

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

**בינוי:**

1. ועדת המשנה הנקודתית דנה בעניינה של התכנית 7309 ב' (תכנית להרחבות קודמת) ביום 26.10.08 והחליטה כי תתאפשרנה הרחבות אך ורק בחזיתות דרומית וצפונית וכי לא יאושרו הרחבות לצדדים, על כן יש לבטל מרפסות המוצעות בחזית צידית מערבית.
  2. אורך מרפסות סוכה בחזית דרומית יהיה תואם לאורך חזית קיימת.
  3. קווי בניין צידיים יהיו בהתאם לקונטור מבנה קיים.
  4. שליחת הודעות לכל בעלי עניין בחלקות המצרניות 531,575 בגוש 30341 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
  5. 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.

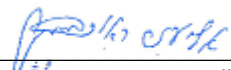
**הערות טכניות:**

נספח בינוי:

6. יש להציג קווי בניין בכל התכניות
7. יש להציג תכנית קומת חניה בהתאם להיתר מאושר מס' 2013/0703.00
8. תכנית קומת קרקע -יש להציג את הבינוי בחלקות מצרניות.
9. לכתוב שימושים בסעיף 4.1.1.
10. לכתוב שלביות ביצוע בהינף אחד בסעיף 7.1
11. למלא זמן משוער לביצוע התכנית

|  |
|--|
|  |
|--|

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 9 : 1216993**

**פרטי התכנית**

|                   |                                              |
|-------------------|----------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b> | <b>1216993</b>                               |
| <b>סוג דיון</b>   | <b>הפקדה</b>                                 |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>תוספת קומות ויח"ד, בית חנינה, ירושלים</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2025/5</b>                                |
| <b>סמכות</b>      | <b>ועדה מחוזית</b>                           |
| <b>קוד החלטה</b>  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>        |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הסדרה של הדרך והשבילים המאושרים בהתאם לתוואי שבוצע בפועל ולאחר תיאום מול אגף תוש"ה.
2. לבטל תא שטח 103 המוצע כשביל בחלק הצפוני של התכנית בתחום חלקת מטרקה. גבול התכנית הצפוני ייצמד לגבולות חלקת המטרקה ברחוב ח'ליל אל סכאכני.
3. היקפי הבינוי המוצעים בתכנית הם 177% אחוזי בניה החורגים מהמדיניות במקום, שהיא 160% בניה תוספת לבניין קיים. קיימות 10 יח"ד, ומבוקש להוסיף יח"ד חדשה נוספת על הגג, מספר 11. מדובר בבניין קיים שחלק גדול ממנו נבנה בעבירת בנייה. ניתן להכשיר את הבניין בחריגה מהמדיניות היות ומוצעת חזית מסחרית בקומת הקרקע ובתנאי שתבוטל התוספת החדשה המוצעת על הגג.
4. לתקן יעוד המוצע לשצ"פ בחלק המזרחי של התכנית לדרך ו/או טיפול נופי.
5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות. נספח תנועה הוא מנחה בלבד.
7. לתקן את שלבי הביצוע בהתאם לביטול יעודים שצ"פ ושביל בתחום התכנית.
8. התכנית כוללת חזית מסחרית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
9. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד, קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות.
10. לציין שימושים בסעיף 4.1.1 – מגורים ומסחר בקומת הקרקע.
11. בטבלה 5 זכויות והוראות בניה לתקן את התכנית. לציין מסחר במקום תעסוקה.
12. להתאים שטח יעוד מוצע למגורים בטבלה 3.2 וטבלה 5.
13. מכיוון שמדובר על עברת בניה משמעותית וקודמו הליכים רבים בשנים האחרונות יש לקבוע לתכנית סעיף השמדה עצמית לתקופה של 4 שנים במטרה שיוצא היתר בניה מיד עם אישור התכנית.
14. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

15. תנאי להיתר יהא קבלת אישור אגף נכסים.
  16. תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר.
  17. להתאים בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן בהתאם למקובל – קו אדום מוצע, אדום מקוטע להכשרה, צהוב להריסה, קיר קיים באפור. אין להציג את התכניות בצבעים שונים.
  18. להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן: כבאות, חברת החשמל, אגף שפ"ע - אחזקה.
  19. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
  20. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
  21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

#### הערות טכניות

##### הוראות התכנית:

22. סעיף 1.6 – יש להשמיט תכנית 14329 שלא חלה במקום.
23. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
24. סעיף 3.2 – לתקן יעודי הקרקע במצב המאושר.
25. סעיף 4.1.1 – לציין שימושים.
26. לתקן שלבי הביצוע בסעיף 7.1.
27. לציין זמן משוער למימוש התכנית.

##### נספח בינוי:

28. להציג תכניות חתכים וחזיתות בסימנים המקובלים.
29. לציין מפלסים בכותרות התכניות.

רשמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

רשמי חיים

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 10 : 1360692**

**פרטי התכנית**

|                   |                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b> | <b>1360692</b>                                   |
| <b>סוג דיון</b>   | <b>הפקדה</b>                                     |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>תוספת בניה ברחוב גדעון האוזנר 45, ירושלים</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2025/5</b>                                    |
| <b>סמכות</b>      | <b>ועדה מחוזית</b>                               |
| <b>קוד החלטה</b>  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>            |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

**בינוי:**

מפלס 9.50 – (719.83)

1. יש להנמיך את המפלס החצר ולאפשר אוורור טבעי של דיורית ללא צורך בחצרות אנגליות.

מפלס 12.50 – (716.83)

2. יש לצמצם את התכסית של הבריכה ולהשאיר קרקע מחלחלת בשולי המגרש.

3. 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.

4. יש להשלים את חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקמה של בריכה פרטית בתחום המגרש,

ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

5. יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ו כי העיצוב האדריכלי (לרבות המעקה, חלונות וסוג אבן), יהיה אחיד לכל מבנה,

וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.

6. יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה

בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. מייד עם אישור התוכנית יוגש תצ"ר לאישור הוועדה המקומית.

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

9. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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:**

נספח בינוי:

10. יש להעביר חתך אורך נוסף הכולל את כל הרחבות מוצעות
  11. בחתכים יש להציג קו קרקע טבעי.
  12. יש להציג קווי בניין תואמים לתשריט
- הוראות התכנית:
13. סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי סעיף בחוק.
  14. יש לרשום בהוראה לטבלה מס' 5 את המספר הדוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית. (סעיף הוראות התווסף למבנה התכנית, מתחת לטבלה מס' 5, ולפני ההערות)
  15. בטבלה 2.3- יש לציין את המס' יח"ד הכולל בתכנית

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 11 : 1277706**

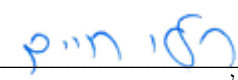
**פרטי התכנית**

|            |                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1277706</b>                                           |
| סוג דיון   | תיקון החלטה להפקדה                                       |
| מהות הבקשה | תכנית לקביעת זכויות בנייה בחלקה 31 בגוש 30645, נווה יעקב |
| מספר ועדה  | 2025/5                                                   |
| סמכות      | ועדה מקומית                                              |
| קוד החלטה  | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים                           |

**החלטת הוועדה**

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

1. במסגרת החלטת הוועדה התבקשה טבלת מאזן חניה, היות ומדובר בתכנית נפחית ובשימושים נרחבים לא ניתן לקבע טבלה ולכן מבקשים לבטל את הסעיף.
2. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 12 : 888347**

**פרטי התכנית**

|                   |                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b> | <b>888347</b>                                                            |
| <b>סוג דיון</b>   | <b>התנגדויות</b>                                                         |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>תוספת בניה למבנה קיים, 68 יח"ד ומסחר, יפו 188, מרכז העיר, ירושלים</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2025/5</b>                                                            |
| <b>סמכות</b>      | <b>ועדה מחוזית</b>                                                       |
| <b>קוד החלטה</b>  | <b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b>                 |

**החלטת הוועדה**

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

**1. לקבל את ההתנגדות לעניין התיאום מול רכבת ישראל:**

היות והתכנית ממוקמת על ציר תת"ל - יש לבצע תיאום תכנון מול צוות התכנון של רכבת ישראל כתנאי למתן תוקף לתכנית ולעדכן את המסמכים בהתאם לתיאום.

**2. לדחות את ההתנגדות לעניין היבטי קניין - המתנגד טוען כי התכנית קודמה ללא אישור של ועדת הכספים, בנוגע לחלקות אשר בבעלות העירייה.**

תכניות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מוגשות לוועדות התכנון לעתים קרובות, בלא אישור ועדת הכספים העירונית, היות והדיון הכספי בתכניות אלו מתנהל בהתאם לחוק התכנון והבנייה באמצעות טבלת האיזון המאושרת על ידי שמאי הוועדה המחוזית. במקרה זה כאמור, התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית. בשל העובדה כי זכויותיה של העירייה מופיעים בטבלת האיזון והעירייה לא מכרה זכויותיה או איבדה מזכויותיה, הדיון בוועדת הכספים העירונית הנוגע לאופן קבלת הנכס העירוני כתמורה לזכויותיה בטבלת האיזון יכול להתקיים עד מתן היתר בנייה במידה ותכנית זו תאושר.

**3. לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית לעניין הפרשות המבונות המוצעות בתכנית שהם גבוהות ביחס לתכניות דומות בסביבה ולכן מבוקש לצמצם את הפרשה-**

שטח הפרשות המבונות הנדרשות ע"פ החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 7.5.23 הינו 250 מ"ר (שטח עיקרי) עבור חברה, רווחה, כגון מועדון קשיש, נוער וכיוב' וזאת בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, לא מדובר בתוספת שאינה סבירה לפרוייקט בסדר גודל דומה אך מכיוון שלאחר קבלת חוות הדעת של המחלק למדיניות תכנון, התקבלה חוות דעת של אגף תברואה כי יש למקם בתכנית דחסנית אשפה שפותרת בעיה בסביבת התכנית, כפי שגם מוצע בתכנית המופקדת ולאור ההשלכות על הפרוייקט יש לצמצם את הפרשה לסה"כ של 200 מ"ר במקום 250.

לעניין מיקום הפרשה הציבורית – מכיוון שיש חשיבות במרכז העיר לייצירת חזית מסחרית בכל קומת הקרקע, יש לשנות את התכנית ולהציע בכל קומת הקרקע כולל בבנין לשימור חזית מסחרית ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, ההפרשה הציבורית תינתן בקומה שמעל לקרקע.

יש לציין כי גם מבחינת האפקטיביות של החללים לשימור עדיף כי הפרשה תהיה בקומה חדשה. לאור המיקום של הפרשה החדשה יש להוסיף לשימושים המוצעים דירות רווחה.

**4. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין העצים המוצעים לכריתה:**

התכנית מציעה עצים רבים בוגרים לכריתה. יש להציע 4 עצים בוגרים לנטיעה בגבול התכנית בתיאום עם מחלקת שפ"ע וגננות.

#### **5. לדחות את ההתנגדות לעניין בליטת המבנה מהמבנה הסמוך:**

הבינוי המוצע בחזית המערבית נבחן ונמצא ראוי תכנונית, בתכנית נשמרת זכות דרך ומדרכה ברוחב של כ 5 מ"ר, לכן אין מניעה להציע קו בניין כפי שהוצע. יש כאמור לדאוג לטיפול נופי הולם ונטיעת עצים בוגרים כ פי שצויין בסעיף 4 לעיל.

#### **6. לקבל את ההתנגדות לעניין הריסת הקיר המיועד לשימור בדרום התכנית:**

הקיר ההיסטורי בדרום התכנית מייצר הפרדה בין רחוב יפו לשכונה ההיסטורית, וחיץ בין ציר יפו הסואן לשכונה השקטה. יש לסמנו לשימור בהתאם להמלצת הוועדה המקומית וועדת מחלקת השימור.

#### **7. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הריסת החזית הדרומית ההיסטורית:**

המבנה ההיסטורי מסומן לשימור בנספח הבינוי בהתאם החלטת הוועדה המחוזית. יש לסמן לשימור גם בתשריט המוצע.

#### **8. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הדחסנית המוצעת:**

ייקבע בהוראות התכנית שחדר הדחסנית יכלול אוורור מאולץ. פתח יציאת האוורור המאולץ ימוקם באופן שלא יצור מטרדי ריח במרחב הציבורי והפרטי, בעדיפות לגג המבנה, ומיקומו יתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה ע"פ דרישת המחלקה. יש לבחון מול אגף תברואה אם הדחסנית המוצעת מיתרת את הפחים המוטמנים הקיימים ממערב לתכנית ומסומנים להריסה, ככול ולא יש לשמור עליהם או לתת מענה חלופי אחר.

#### **9. לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום הדחסנית המוצעת:**

מיקום הדחסנית המוצעת נבחן ע"י מחלקת איכות הסביבה ויתואם בשלב היתר הבניה.

#### **10. לדחות את ההתנגדות לעניין מרווח הבנייה המוצע מהמבנה החלקה המצרנית מצפון:**

אכן מדובר בקו בניין של 3 מ' בלבד מהחלקה המצרנית מצפון- מזרח וקו 0 מצפון מערב (בנייה טורית קו 0 אופיינית באיזור זה), עם זאת, היות ומדובר בעיר היסטורית, בנייה טורית בחלקה (בחלקות המצרניות מצפון - מזרח) מרווח בנייה זה נבחן ונמצא מקובל. ככל ותקודם תכנית בחלקה המצרנית מצפון מערב, גם בניין זה ידרש לנסיגה של 3 מ' ויתקיים רווח בנייה הולם – מינימלי-נדרש.

#### **11. לדחות את ההתנגדות שקווי הבניין העיליים מעל רחוב יפו לא תואמים את המדיניות התכנונית:**

בבחינת הבינוי החדש והתכניות המאושרות משנים אחרונות ברחוב יפו, נמצא כי קיימת הלימה והתאמה לאופי המרפסות ההיסטוריות והן למרפסות שאושרו במגרשים לאורך ציר הרק"ל.

#### **12. לדחות את ההתנגדות לעניין מרפסות הסוכה:**

היות ומדובר בבינוי אשר מוצע בעיר היסטורית ובניין לשימור, התכנון שהוצא נמצא כתואם עקרונות תכנון המקובלים על ציר יפו ונושא של המרפסות המוצעות נבחן ונמצא הולם. עם זאת, יש לעדכן את קווי המרפסות כנדרש בנספח הבינוי ובתשריט המוצע.

#### **13. לדחות את ההתנגדות לעניין תמהיל הדיור המוצע:**

תמהיל הדיור המוצע תואם מול מחלקת התכנון ותוכנן בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית. הועדה המחוזית דרשה לקבוע את תמהיל הדירות בתכנית באופן הבא: 40% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 40% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר ו- 20% מיחידות הדיור יהיו ללא מגבלת גודל. התכנון המוצע נבחן ונמצא תואם לדרישה זו.

**14. לקבל חלקית ההתנגדות לעניין ההצדקה להפקעת הקרקע הציבורית – התכנית איננה מספקת מענה מספק והצדקה להפקעת הקרקע הציבורית שבגבול התכנית.**

בנוגע להפקעה של קרקע ציבורית – לא מדובר על הפקדת קרקע אלא על איחוד וחלוקה חדשה, נושא זה נבחן בטבלאות האיזון על ידי שמאי הועדה המחוזית ונמצא תואם. – יש לציין כי התכנית כוללת שטח מסחרי בבעלות עירונית שלא ניתן להציע בו תכנון נפרד וביטול שטח דרך שנמצא שאין בה יותר צורך ולכן התכנית כוללת שטחים אלה בתכנית ומציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם טבלאות איזון.

**15. לדחות את ההתנגדות לעניין הנזק שייגרם לשטח הציבורי ולתושבי האיזור.**

תכנית דנן, מוצעת בהתאם למדיניות על ציר יפן, מציעה מסחר, הפרשה מבונה לצורכי ציבור ומשמרת את הבניין ההיסטורי, לפי כך נמצאה כמתאימה להפקדה. כמו כן, השטח הסחיר בבעלות עיריית ירושלים אשר נמצא במערב המגרש דנן, כיום הינו שטח אשר לא מנוצל די, ושוכן על ציר משמעותי, אשר מתאים לפתח בו מסחר פעיל ונמצא כמתאים לבינוי.

**16. לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר התיאום עם תושבי השכונה:**

תכנית דנן פורסמה כחוק והייתה חשופה לעיני הציבור. היות ותכנית דנן ממוקמת על ציר רק"ל ותואמת מדיניות, מפרישה הפרשות לצרכי ציבור, משמרת בניין היסטורי ולא מציעה בינוי בקנה מידה הולם את האיזור לא נדרש כאן תאום מיוחד מול תושבי השכונה והאמצעים הרגילים לפרסום אשר נקבעו בחוק ובוצעו – מספיקים.

**17. לדחות את ההתנגדות לעניין הפגיעה בקניין - כי במידה והצורך הציבורי בחלקות הנ"ל התייתר יש להשיב את החלקה לבעלותם שכן הם הבעלים המקוריים של הקרקע.**

לבדיקתנו, לא חלים על מקרקעין אלו דיני הפקעות וכן חלקות אלו בבעלות העירייה מכוח מכר, בהתאם לתקנות השמאים לעניין עריכת טבלת איזון בתכניות איחוד וחלוקה מי שרשום בנסח הטאבו הוא בעל הזכויות בחלקות הנ"ל ועל כן העירייה זכאית לקבל זכויותיה עבור שווי הנכסים שבבעלותה בהתאם לטבלה, ככל ותאושר התכנית יוכלו כל מי שטוען לזכויות אחרות לפנות לערכאות המתאימות.

**18. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין זכות ראשונים לקניין:**

ראה המענה לסעיף 18 לעיל. המתנגדים הינם בעלי דירות בבית משותף, לבדיקתנו אין להם זיקת בעלות לקרקע המדוברת, עם זאת וככל והנושא הקנייני לא מוצע במענה זה – ניתן לבחון את הנושא בערכאות המתאימות.

**19. לקבל חלקית את הדרישה להקפאת הליכי קידום התכנית עד בירור הסוגייה הקניינית:**

בסעיפים מעלה ניתן מענה לסוגיות אלה, עם זאת על מנת למצות את ההליך, היות והתכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית ושמאי הועדה המחוזית בחן את הנתונים, נפנה את הסוגייה לבחינתו החוזרת.

**20. לדחות את ההתנגדות לעניין היתכנות פרויקט פינוי-בינוי בחלקה המצרנית:**

מקרקעי העירייה אינם מקרקעין משלימים לצרכי פינוי בינוי. העירייה רשאית לדרוש זכויות בנייה ותמורות עבור הקרקעות שבבעלותה בכל פרויקט ופרויקט. החלקה המצרנית מצפון מזרח יכולה לקדם תכנית תואמת מדיניות וההיא תבחן לגופה של עניין. , במקרה זה השטח הכלול בתכנית אינו יכול לתת מענה תכנוני לחלקה שמצפון.

**21. לדחות את ההתנגדות לעניין היתכנות החלקה המצרנית מצפון להיחשב כמצויה בציר הרק"ל:**

ככל ותקדם תכנון- תכנון זה ייבחן בהתייחס למיקום המגרש דנן ואין לתכנית המופקדת השפעה על כך.

**22. לדחות את ההתנגדות בטענה כי התכנית תמנע לתכנן חניון עתידי בחלקה המצרנית.**

לכשתוגש תכנית בחלקה הנ"ל התכנון המוצע ייבחן ע"י מחלקת התכנון כמו כל תכנית אחרת המקודמת בעיר. נושא של חנייה ייבחן כפועל יוצא מהתכנון אשר יוצע.

- 23. לקבל את ההתנגדות לעניין כי התכנית חורגת ממדיניות ציר הרק"ל:**  
יש לצמצם את מספר הקומות המוצע ל- 10 עפ"י המדיניות ובהתאם לתכנית שאושרו מסביב על ציר יפו. גובה קומות המגורים יהיה זהה ובהתאם להנחיות המרחביות, כפי שהומלץ בדיון בוועדה המקומית ב 29.03.23.
- 24. לדחות את ההתנגדות לעניין הפגיעה בנגישות ע"י הבינוי המוצע – הבינוי המוצע בחלקה 162 שבתכנית פוגע בנגישות ובמעבר מרחובות גשר החיים ורש"י לרחוב יפו.**  
התכנית דנן שומרת על רציפות מדרכות רחבות הן על רחוב יפו והן על רח' גשר החיים, מוצעות חזיתות מסחריות פעילות ולכן, אין פגיעה בנגישות במרחב זה או ברצף ההליכתיות.
- 25. לדחות את ההתנגדות לעניין הבינוי הקו 0 לחלקות המצרניות:**  
היות ומדובר בעיר היסטורית, ובנייה טורית בחלק הצפון – מזרחי והיות ומדובר בקיר משותף היסטורי קיים אין מניעה להציע תכנון בקו אפס משותף, בינוי מוצע נבחן ומצא הולם.
- 26. לדחות את ההתנגדות לפגיעה במבנה הסמוך בעקבות גובה הבינוי אשר ימנע ממנו אור לחלוטין:**  
גובה הבינוי המוצע תואם למדיניות ציר רק"ל – עד 10 קומות. אכן תהייה הצללה מסויימת, מדרום, אך היות והפתחים בחלקות המצרניות הינם רובם מזרח מערב, המבנה אשר נבנה מדרום לא עתיד לחסום אור החודר מחזיתות המזרחיות והמערביות.
- 27. לדחות את ההתנגדות לעניין הפטור מחניה לתכנית:**  
פטור החניה התקבל בהתאם למדיניות ציר הרק"ל ע"י הוועדה המחוזית ובהלימה לכך שמדובר בבינוי מעל למבנה לשימור, אשר לא מאפשר חפירה תחתיו – הומלץ על מתן פטור מחניה והשענות על ציר ראשי הכולל תחבורה ציבורית ורכבת קלה.
- 28. לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר ההתחשבות בהמלצת מחלקת שימור לדחות את התכנית:**  
נבחנו חלופות רבות במגרש דנן, ונעשו נסיונות לבחון חלופה אשר מציעה את השימור המירבי והמיטיב לבניין ההיסטורי. לאחר בחינות החלופות ולאור העובדה כי לא חופרים תחת הבניין לשימור, לא מוצעים ממ"דים בחלק זה של הבינוי ולאור העובדה כי מדובר בציר רק"ל אשר חלה עליו מדיניות רק"ל נמצא כי חלופה אשר הופקדה הינה מאפשרת את השימור המירבי והיא ראויה תכנונית.
- 29. לדחות את ההתנגדות לחוסר תכנית הסדרי תנועה וטבלת מאזן חניה:**  
אין צורך בהצגת טבלת מאזן חניה בהמשך לפטור החניה שהתקבל בהתאם למדיניות ציר הרק"ל ע"י הוועדה המחוזית. נושא של הסדרי תנועה אינו נושא אשר תואם את שלב התב"ע. הסדרי התנועה לא קשורים לשלב תכנוני זה.
- 30. לדחות את ההתנגדות לעניין הפגיעה בתושבי השכונה ע"י הדחסנית המוצעת:**  
לא ברור כיצד הדחסנית המשולבת במסת הבניין פוגעת בשכנים, פתרונות מתאימים לנושא טיפול באשפה יבוצע בשלב ההיתר מול מחלקת תברואה.
- 31. לדחות את ההתנגדות של מגיש התכנית לעניין חוסר ההצדקה של היקף ההפרשות המבונות:**  
החלטת הוועדה המחוזית לעניין היקף ההפרשות המבונות התקבלה בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון אשר בחנה את התכנית ואת תוספת הזכויות ויחידות הדיור ביחס לקיים בפועל.
- 32. לדחות את ההתנגדות של מגיש התכנית לעניין הנטל הכלכלי בעקבות הדישה לשימור המבנה ההיסטורי שבתחום התכנית:**  
תכנית דנן מציעה תוספת של 10 קומות על גבי מבנה בן קומה 1 ותוספת של 68 יח"ד. מדובר במגרש במיקום מרכזי, על ציר רק"ל. החלטת הוועדה המחוזית לעניין שימור המבנה התקבלה בהתאם להמלצת מהנדס העיר ובתיאום עם מחלקת התכנון, לא נראה כי יש בתכנית בעיה כלכלית כלשהיא.

**33. לקבל את ההתנגדות לעניין חוסר האחידות בחזיתות:**

ראה המענה לסעיף מס' 4.

ראה המענה לסעיף מס' 5.

**34. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הפתרון למי נגר:**

הנושא ייבחן ויתואם בשלב היתר הבנייה. יש להציע פתרונות לחלחול מי נגר, באמצעות חיפוי בחומרים מתאימים ושאר הפתרונות המקובלים.

**35. לקבל חלקית את ההתנגדות לתכנון רחבת כיבוי אש:**

הנושא ייבחן ויתואם בשלב היתר הבנייה.

**36. לדחות את ההתנגדות לדרישה שחזיתות המסחר יהיו לכיוון רחוב יפו בלבד:**

מוצעת חזית מסחרית בפינה של רחוב יפו וגשר חיים, מדובר על רחבה עירונית וציר רק"ל, יש חשיבות להציע מסחר וחזית פעילה בשטח זה. לא מוצעת חזית מסחרית לסמטה ממזרח לתכנית.

**37. לדחות את ההתנגדות לדרישה שלא יותרו שולחנות ישיבה מחוץ למסחר המוצע:**

הנושא ייבחן בשלב היתר הבנייה.

**38. לדחות את ההתנגדות לעניין בריכת השחייה:**

לא נמצאה בריכת שחיה מוצעת במסמכי התכנית. עם זאת ככל וכזו תוצע, מדובר בבריכה מקורה וסגורה לשימוש הפרטי של דיירי הבניין אין מניעה להציעה ברכה כזו בשטח הפרטי של הבניין.

**39. לדחות את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים בהפרשות הציבוריות:**

התכנית נבחנה ע"י מחלקת מדיניות התכנון והשימושים להפרשות המבונות נקבעו על ידה, בהתאם לצרכי הפרוגרמה של השכונה והיתכנות תכנונית במסגרת הפרוייקט.

**40. לדחות את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים בשטחי המסחר:**

התכנית דן נבחנה ע"י מחלקת התכנון ונמצאה תואמת את המדיניות לציר הרק"ל.

41. יש להוסיף למסמכי התכנית:

סעיף הפקעה ותנאים בתהליך כדלקמן:

**הפקעה**

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.

**תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:**

1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

**תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:**

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

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

רפ"ר ח"ג

מנהלת הוועדה המקומית

אג"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 13 : 499ב**

| <b>פרטי התכנית</b> |                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b>  | <b>499ב</b>                                                             |
| <b>סוג דיון</b>    | <b>תכנית בינוי</b>                                                      |
| <b>מהות הבקשה</b>  | <b>תכנית בינוי - תוספת מנ"ד לטובת חדרי פעילות - מתחם דנמרק - גוונים</b> |
| <b>מספר ועדה</b>   | <b>2025/5</b>                                                           |
| <b>סמכות</b>       | <b>ועדה מקומית</b>                                                      |
| <b>קוד החלטה</b>   | <b>לאשר את תכנית הבינוי</b>                                             |

**החלטת הועדה**

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :  
לאחר מימוש בניית הקבע במתחם במסגרת ביצוע תכנית 1236579 שמקודמת לכל קמפוס מתחם דנמרק, יפורק המנ"ד המוצע בבקשה זו כתנאי לטופס 4 של מבני הקבע המוצעים במסגרת התב"ע הכוללת.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 14 : 1280668**

**פרטי התכנית**

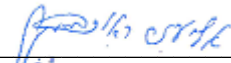
|            |                                                                             |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1280668</b>                                                              |
| סוג דיון   | <b>מתן תוקף לתכנית</b>                                                      |
| מהות הבקשה | <b>הקמת אגף חדש, לביה"ס להנדסה ומדעי המחשב, האוניברסיטה העברית, גבעת רם</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                                                               |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                                          |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף</b>                                      |

**החלטת הוועדה**

מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה לאשר את התכנית ולתת תוקף בכפוף לתיקון הבא:  
 1. יש לתקן בתשריט מצב מאושר ותשריט מצב מוצע בתכנית דכן את הייעוד המוצג כ "זיקת הנאה" ל- "שטח לבנייני ציבור עם הגבלות אוניברסיטה העברית" בהתאם למצב המאושר של תכנית 4622.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 15 : 1087741**

**פרטי התכנית**

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1087741</b>                           |
| סוג דיון   | <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                |
| מהות הבקשה | <b>התחדשות עירונית ברחוב כרמון 14-18</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                            |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                       |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>    |

**החלטת הוועדה**

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

1. לאור העבודה שהכניסה לפרוייקט דרך רחוב כרמון היא מאוד בעייתית לאור רחוב הרחוב עד לרחוב החלוץ יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה לפרוייקט יהיה ביצוע הכניסה דרך הרחוב ממזרח, הוראה זו תהיה מחייבת וסטיה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
2. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה לחניה מרחוב כרמון, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה תחשב כסטייה ניכרת.
3. יש להציע מעגל תנועה/ פטיש בקצה רחוב כרמון בשטח מצומצם ככול הניתן, ורחוב דרך מספק עבור מיסעה ומדרכות, ולהותיר שטח זה ביעוד דרך. יתר השטח ישמש למקם את הבינוי באופן מיטבי על המגרש תוך שמירת מרחקים בתוך המגרש וכלפי הבינוי במגרשים המצויים.
4. לאור תוספת השטחים הציבורים לתכנית לצורך תכנון יעיל יותר הוועדה המקומית תצטרף כמגישת תכנית.
5. לאור תוספת השטח הציבורי לתכנית יש להציע שטח ציבורי בהיקף שווה או גדול יותר כשטח עבור שטח ציבורי פתוח על הרחוב בנגישות טובה.
6. התכנית מציעה הרחבה גדולה של רחוב כרמון בתחום התכנית כולל עבור חניות רבות ניצבות ועקירת עצים רבים, יש לצמצם ככול הניתן את תחום הדרך ולא להציע חניות ניצבות ולשמר ככול הניתן עצים בוגרים בתחום זה.
7. יש לקבוע מעבר ציבורי להולכי רגל שיחבר בין רחוב שחר לרחוב כרמון בתחום רחוב כרמון 20 כדי לשפר את ההליכתיות בשכונה.
8. יש לסמן הפרשה מבונה במגרש 1 עפ"י חו"ד מדיניות תכנון של 2 כתות גן בשטח 130 מ"ר כ"א וחצר בשטח מיני' של 175 מ"ר לכל כיתה
9. לצרף לתכנית את חלק מחלקה 104 בפינה הצפון מזרחית של התכנית בייעוד של טיפול נופי, לשנות את הייעוד לשטח ציבורי פתוח ולסמן את העצים לשימור, יש להרחיב שטח זה באמצעות הפקעה של הפינה הצפונית במגרש הכולל גם היא עצים בוגרים ולסמן גם אותה בייעוד שצ"פ.
10. במסגרת פיתוח השטח יש להרחיב את המדרכה הקיימת בגבול המגרש שהיא צרה ואינה מספקת לרוחב של 3.5 מטרים לפחות.
11. ככול ויש הסכמה בין שני היזמים לעניין מיקום ההפרשות לצורכי ציבור – ניתן יהיה למקם את כל הפרשות בהתאם לסיכום.

12. בחלקה 102, יש צורך להפריש שטח מבונה לצרכי ציבור בגודל של כ- 180 מ"ר עם חצר צמודה בגודל של כ- 50 מ"ר.
13. שטח זה ישמש עבור צרכי תרבות ופנאי, חברה, קהילה כגון מועדון רב תכליתי עם חדרי חוגים/ספרייה/מועדונית לגיל הרך וכדומה, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר הבנייה. החצר תשמש כאזור פעילות ושהייה, וגם כאזור משחקיה ופעילות להורים וילדים. על השטח להיות בקומת הקרקע ועם כניסה נפרדת.
14. יש לתאם את מיקום השטח הציבורי ואופי הבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
15. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.
16. לאורך גבול מגרש ישנו מספר רב של עצים בוגרים בערכיות בינונית וגבוהה המהווים רכיב חשוב לאופי הירוק של השכונה, ותורמים לבידוד אקוסטי לכיוון מוסדות חינוך הסמוכים מדרום לתוכנית. יש להרחיק קו בניין תת"ק בגבול הדרומי והצפוני של התוכנית למרחק מינימלי של 3 מ' מגזעי העצים ולשלבם בגינה המשותפת ללא בינוי בתת"ק. את העצים לאורך הגבול הצפוני של התוכנית לשלב בתחום המדרכה של הרחבת רחוב כרמון המוצעת.
17. יש להשאיר שטח לחלחול טבעי בעדיפות באזורים היכן שנמצאים עצים בוגרים וערכיים בשולי המגרש, כך שניתן יהיה לשמרם, תוך צמצום וייעול שטח החניון בדגש על גבול דרומי וצפוני לפי סעיף קודם.
18. הבינוי יהיה מלווה רחוב ובהתאם לטופוגרפיה קיימת ללא קירות תמך/ ומילוי ככל הניתן. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.
19. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
20. יש למקם את קומות החניה בתת הקרקע במלואן, ולתכנן בינוי בהתאם לטופוגרפיה, ללא מילוי שיוצר קירות תמך.
21. 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 סטיה נכרת.
22. יש לקבוע כי החניה תהיה בהתאם לתקן ובנוסף ייבנו 10 אחוז עבור חניות אורחים בחניון התת קרקעי.
23. לא תותר הקמת מתקנים בקו בניין 0. יש להסיר מהוראות התוכנית.
24. 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.
25. יש לצרף לתכנית את חדר השנאים הממוקם בחלקה 103 וממוקם מעל לקרקע ולהטמין אותו בתת הקרקע בפרויקט בתיאום עם חברת חשמל.
26. ככול והתכנית תציע רישום בתלת מימד, תנאי להפקדה יהיה תיאום עם מחלקת נכסים.
27. החניות שיובטלו מעל לקרקע יתווספו לחנייה מתחת לקרקע כחניון ציבורי, לצורך כך הם יחושבו כשטחים עיקריים עבור חנייה ציבורית בהתאם לתקנות.

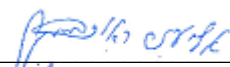
28. יש לתקן את סעיף 2.2 שמפורסם לציבור ולרשום בו בצורה ברורה את מטרות התכנית ולא באמירות כלליות.
29. מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד וגודלם יהיו עד 20 מ"ר לדירה בלבד
30. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
31. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
32. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
33. לא תותר העברת שטחים מעיקרי לשרות ולהיפך יש למחוק סעיף א בהערות לטבלה 5
34. לא תותר תוספת שטחי שרות ליח"ד מעל הקרקע, יותרו מחסנים לפי מספר יח"ד בתת"ק בלבד. יש למחוק סעיף ז בהערות לטבלה 5 ולתקן סעיף 4.1.2 סעיף קטן 7 בהתאם.
35. לעדכן מסמך סביבתי ונספח מיקרו אקלים בהתאם לחוו"ד מחלקת איכות סביבה ובהתאם לבינוי החדש
36. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
37. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה
38. השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, המחלקה לעבודה קהילתית,
39. לאור העובדה שלתכנית של 14-18 צורף גם בנין 20 יש להשלים את העבודה החברתית על בניין זה.
40. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
41. תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
42. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
43. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בניה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
44. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
45. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
46. 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".
47. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

48. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
49. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
50. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
51. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
52. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
53. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
54. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
55. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
56. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
57. 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.
58. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינו בעיר
1. השטחים הציבוריים בתוכנית זו ירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד והחלוקה ורישום בית משותף, יש למחוק כל תזכורת לכך ששטחים אלו יופקעו מלבד סעיף הפקעה על פי נוסח האגף.
  2. התוכנית כוללת שטחים בבעלות עיריית ירושלים (כל המגרשים ביעוד הרחבת דרך/דרך חדשה), על תוכנית זו להציע מגרשים ביעוד ציבורי שירשמו בשלמות מלב האדמה ועד רום לזכות עיריית ירושלים. מגרשים אלו לא יכללו הוראות רישום תלת ממדי או שימוש בפרטי בקרקע או בתת הקרקע כולל זיקות מעבר לכלי רכב.
  3. במצבה הנוכחי התוכנית כוללת העברת שטחים בבעלות עיריית ירושלים לידי פרטיים, לצורך כך יש צורך באישור פורום נכסים, אישור וועדת כספים, אישור מועצה העיר ברוב קולות ואישור שר הפנים.
  4. יש למחוק את זיקות המעבר מהשטח הציבורי כל שימוש בשטח בבעלות עיריית ירושלים מצירך אישור אגף הנכסים.
  5. יש להוסיף את סעיפי הרישום הבאים:
- 5. הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור**
- 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 לשטחים הציבוריים המבונים. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
- הפקעה**
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
- תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
  2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
  3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
- תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:**
- ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

59. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
60. 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.
61. 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.
62. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 16 : 1262161**

**פרטי התכנית**

|            |                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1262161</b>                                          |
| סוג דיון   | תיקון החלטה להפקדה                                      |
| מהות הבקשה | תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות עליית הנוער 16 ירושלים |
| מספר ועדה  | 2025/5                                                  |
| סמכות      | ועדה מקומית                                             |
| קוד החלטה  | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים                          |

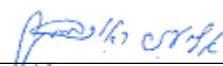
**החלטת הועדה**

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

1. מעבר לדרישות החוק יש לחלק הודעות אישיות לבעלי הדירות של הבניינים ברחוב עליית הנוער 14, 16 ו- 18 באמצעות חלקה בתיבות הדואר של הבניינים ( ולא לכל החלקה שהיא גדולה וכוללת בניינים רבים שאינם מושפעים מהתכנית).
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 17 : 1385798**

**פרטי התכנית**

|            |                                                   |
|------------|---------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1385798</b>                                    |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                      |
| מהות הבקשה | <b>תוספת בניה לבניין מאושר, בית צפפה, ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                                     |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>             |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא אחוזי הבנייה מאחר והחניון המוצע בחלקו מעל הקרקע, לאור זאת יש לצמצם את שטחי הבנייה המוצעים לעד 180% בנייה מרבי בהתאם למדיניות תכנית האב בתחום הקומות העליונות החדשות.
2. התכנית מציעה חניית עילית על חשבון שטחי גינון. מקומות החנייה מפורזים. פתרון זה לא מקובל פתרון החניה בהתאם לתוספת יח"ד יוצע עפ"י תקן ובקונטור קומת החנייה בלבד בתיאום עם אגף תושבי"ה.
3. יש לשמור על 3 מטר קווי בנין לכל חזית לרבות שטחי מרפסות ופיר המעלית שמוצע מחוץ לקווי הבניין.
4. בהתאם לצמצום הרחבת קומת החנייה לטובת מחסנים. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
5. ניתן לאפשר קו בניין אפס כללי תוך הותרת אדמה טבעית ללא חפירה כלפי החזית הקדמית.
6. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
7. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
8. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
9. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד אגף תושבי"ה בהתאם למצוין לעיל.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בחלקות מצרניות.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

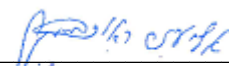
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.  
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות :

יש לעדכן צילום אוויר בתשריט מצב מוצע לצילום עדכני.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 18 : 1267764**

|                    |                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>פרטי התכנית</b> |                                                          |
| מספר תכנית         | <b>1267764</b>                                           |
| סוג דיון           | <b>התנגדויות</b>                                         |
| מהות הבקשה         | <b>תוספת בנייה למסחר ומגורים בשכ' בית חנינה, ירושלים</b> |
| מספר ועדה          | <b>2025/5</b>                                            |
| סמכות              | <b>ועדה מחוזית</b>                                       |
| קוד החלטה          | להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית        |

**החלטת הועדה**

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שבמסגרת החלטת הוועדה המחוזית להפקדה התווספו שני סעיפים אשר פוגעים בזכויות שלי בחלקה ובבעלי המסחר הקיים.  
בהוראות התכנית סעיף 1.6 תכנית 8593 מבקש לשנות יחס לכפיפות במקום שינוי.  
סעיף 4.1.2 א.ת.ת סעיף 2 – לא תותר סגירת חורף או קירוי לאורך החזית מסחרית .  
אחד מבעלי העסקים מבקש כבר שנים רבות לקבל סגירת חורף והסעיף ייפגע בו. - ניתן להכפיף את התכנית לתכנית 8593 ולבחון במסגרת היתרי הבניה אם ניתן לאפשר סגירת חורף על פי התנאים הקבועים בתכנית.

בנוסף, יש להוסיף לתוכנית את הסעיפים הבאים:

תנאי הוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

**חלוקה ו/או רישום**

1. 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.
2. 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.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**הפקעה**

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר חיים

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 19 : 1404987**

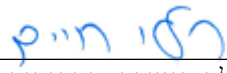
**פרטי התכנית**

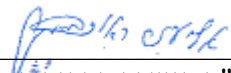
|            |                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1404987</b>                                                  |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                                    |
| מהות הבקשה | <b>מבנה משולב עבור מוסדות ציבור ומשרדים ברחוב קדושי סלוניקי</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                                                   |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                              |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                           |

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. הועדה לא השתכנעה כי חל שינוי מהותי בתכנית ובנימוקי הועדה המחוזית בדחייתה בעבר.
2. על פי התכנית המאושרת המגרש היה אמור להיות מופקע לצורכי ציבור.
3. המגרש מיועד לבנייני ציבור ולכן אמור לתת מענה לשטחים הציבוריים עבור שכונת המגורים הצמודה ולא עבור משרדים.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 20 : 1330075**

**פרטי התכנית**

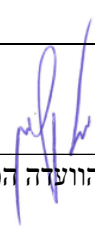
|                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| <b>1330075</b>                                      | מספר תכנית |
| <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                           | סוג דיון   |
| <b>תוספות בניה לבנין קיים רח הבוכרים 27 ירושלים</b> | מהות הבקשה |
| <b>2025/5</b>                                       | מספר ועדה  |
| <b>ועדה מקומית</b>                                  | סמכות      |
| <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>               | קוד החלטה  |

**החלטת הועדה**

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

1. הבניין יהיה עם גג שטוח ללא גג רעפים.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 21 : 1108364**

**פרטי התכנית**

|            |                                                |
|------------|------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1108364</b>                                 |
| סוג דיון   | <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                      |
| מהות הבקשה | <b>רחוב טהון התחדשות עירונית- איחוד וחלוקה</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                                  |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                             |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>          |

**החלטת הועדה**

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

- מכיוון שמבוקשות תוספת זכויות בניה מעבר למכפיל הכלכלי הנדרש עד ל 720 אחוז על פי מדיניות רקל , יש לקבוע כי תוספת הזכויות החדשות ועד 25 אחוז משטחי הבנייה יהיו עבור תעסוקה בהתאם למדיניות רקל שמבקשת זכויות בניה עבור שימושים נוספים מעבר למגורים , ניתן יהיה לחילופין להציע שטחים אלא עבור דירות להשכרה לתקופה של 15 שנה לפחות וזאת לאור העבודה שמדובר על שכונה הכוללת התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים.
- לאור העובדה כי התכנית המאושרת שחלה בשטח לא קבעה הפרשות בנויות לצורכי ציבור כדוגמת גנ"י, מעונות יום ובתי כנסת, תואמו עם המחלקה למדיניות תכנון ואגף מבני ציבור הפרשות מבונות בתחום המגורים וגם צירוף של המגרש הציבורי מדרום במטרה לתת מענה לשטחים לצורכי ציבור לתכנית המאושרת וליחידות הדיור המוצעות בתכנית כפי שמופיע במסמכי התכנית.
- השטחים הציבוריים המוצעים במגרשי המגורים יהיו הפרשות מבונות שיועברו לעיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית.
- הפרשה מבונה במגרשי המגורים בסך 500 מ"ר, עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות/דת, כגון בית כנסת (בסדר גודל של 250 מ"ר) ומועדון לקשיש/מועדון רב תכליתי וכדומה.
- בשטח התכנית קיים היום בית כנסת, כך שחלק מההפרשה הציבורית היא למעשה עבור הרחבה של בית הכנסת הקיים.
- נציין כי הפרשות הציבוריות המבוקשות הינן תוך הסתכלות על הצורך הציבורי עבור יח"ד הצפויות להתווסף במרחב רחוב טהון. יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית שהשימוש הציבורי יקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון.
- 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.
- שלביות הביצוע של מתחם B תהיה בהינף אחד עם הבנייה במגרש הציבורי, תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית למגרש הציבורי ותאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל.
- בהתייחס לבית הכנסת הקיים בפועל בשטח התכנית ומסומן להריסה במסגרת התכנית המאושרת והמוצעת , מעבר לתוספות הפרשות מבונות לצורכי ציבור הנדרשות לפי סעיפים קודמים, יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהיה מציאת מקום חלופי, אף זמני, בתאום אגף מבני דת, וזאת עד להקמתו מחדש במסגרת התכנית תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לשביעות רצון אגף מבני דת. שטח בית הכנסת החדש לא יפחת משטח בית הכנסת הקיים ועפ"י תקן. יש לעגן זאת בשלבויות הביצוע, שלביות הביצוע תקבע בסטייה ניכרת.

10. לאור העובדה כי התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה יש לקבל אישור של מחלקת היטלי השבחה כתנאי להפקדה.
11. טבלאות האיחוד וחלוקה יתוקנו בהתאם להנחיות שמאי הוועדה בהתאם להוראות החוק, תקנות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ותקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.
12. אחת ממטרות התכנית היא בקשה לרישום תלת מימדי מתחת לשטחים ציבוריים- יש לתאם נושא זה מול מחלקת נכסים.
13. להגיש נספח תנועה לתאום ואישור אגף תוש"ה.
14. להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.
15. לתקן את סעיף 4.1.2 א ג כי ניתן לקבוע את מפלס ה- 0.00 בגובה של עד 1.2 מ' ממפלס פני הקרקע הסמוכים, במקומו לקבוע כי מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה ויקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
16. השימוש המותר בקומת הקרקע על הרחוב יהיה מסחר בלבד, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
17. גובה הבניינים יהיה הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
18. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתאיסר הקמת גדרות בכל הממשקים עם הרחובות הסובבים, יותרו גדרות בין חלקות המגורים לכיוון דרום לשביל המוצע בגובה שלא יעלה 1.2 מטר.
19. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין
20. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
21. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
22. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים הציבוריים הנדרשים על פי הפרוגרמה והתיאומים שנעשו עם אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון.
23. תנאי למתן היתר בניה למגדל הראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ והשבילים המוצעים ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל.
24. תקן החניה יהיה 1:1 מכיוון שהתכנית ממוקמת על ציר רק"ל, מעבר לכך יינתנו 10 אחוז עבור חנית אורחים.
25. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בניה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
26. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
1. סעיף 4.1 ג' סעיף קטן ב' הפתרון לפירי האוורור לא יצא בשטחים הפתוחים או השצ"פים או בשטחים ציבוריים אחרים בהם פירים אלו ימנעו את השימוש בשטחים אלו.
2. יש ליצור הפרדה בין שטחי החנייה ביעוד המגורים לחניה במגרש השב"צ.
3. השטחים הציבוריים בתוכנית זו ירשמו על שם עיריית ירושלים על ידי איחוד וחלוקה ורישום בית משותף. יש לשנות כל הוראה המתייחסת להפקעות שטחים על ידי העירייה מלבד לסעיף הפקעה לפי נוסח אגף הנכסים.
4. בתחום התכנית קיים מקלט עירוני נכס 4377 יש לקבל אישור אגף חירום וביטחון להריסתו.
5. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה לפי הנוסח הבא :

**איחוד ו/או חלוקה**

1. 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.
2. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה.

**הפקעה**

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

**תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:**

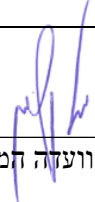
1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בגין החניון במקרקעי העירייה.
3. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
4. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

**תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:**

- ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
27. יש להציע במגדלים חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
28. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים
29. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
30. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
31. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
32. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
33. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- חדר זה יחשב כשטח שירות.
34. ככל הניתן, יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
35. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכנית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
36. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
37. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
38. 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.
39. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
40. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
41. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
42. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
43. לא יותר ניוד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

44. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- 45.
46. 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.
47. 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.
48. 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.
49. הערה:
50. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
51. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 22 : 1258383**

**פרטי התכנית**

|            |                                                   |
|------------|---------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1258383</b>                                    |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                  |
| מהות הבקשה | <b>התחדשות עירונית הנורית 23-29 ירושלים</b>       |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                                     |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                |
| קוד החלטה  | להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית |

**החלטת הוועדה**

1. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:  
**לדחות** את ההתנגדות בעניין שמקודמות באזור תכניות רבות הכוללות כ 4000 יחידות דיור ואין מענה ציבורי - במסגרת עדכון תכנית האב בשנה האחרונה, והחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 3/2/2025 הוחלט כי על בסיס ההחלטות מעקב שהתקבלו והתנאים הקיימים בהחלטת הוועדה ניתן להמשיך לאשר את התכניות שבתהליכים תוך שמירה על מגנוני המעקב ובקרה שנקבעו במסגרת ההחלטה.
2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית כפי שמתוכננת אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב יובלים גנים ועם המלצות הפרוייקטור השכונתי מטעם העירייה- יש לציין כי מדובר על מתחם מאושר במסלול המועצה הארצית שכלל מספר מתחמים אדומים, מעבר לחשיבות הרבה במימוש יש לציין כי התכנית המופקדת מציעה תוספת של 50 יחידות דיור בלבד, תוספת לא משמעותית של יחידות דיור שיאפשרו את מימוש המתחם.
3. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין שבדיון שהתקיים ב 18/3/2024 הוצגו המלצות שהיו אמורות לעדכן את תכנית האב ואף אחת מההמלצות לא יושמו בתכנית הנוכחית- כאמור מדובר על תכנית שמוסיפה 50 יחידות דיור בלבד על בסיס התכנית המאושרת ללא שינויים משמעותיים בתכנית למעט תוספת קומות.
4. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין שקיים חשש שהשלד הציבורי לא יספיק אל מול כמות יחידות הדיור שיתווספו ולכן יש לעצור את התקדמות התכנית עד אשר יהיו ברורות ההמלצות בעניין השלד הציבורי- מעבר להחלטות שהתקבלו במסגרת המעקב של תכנית האב, מדובר על תכנית למתחם מאושר ולא נכון לעצור קידום תכנית על מתחם שכזה בגלל תוספת של 50 יחידות דיור.
5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שיש להציג פתרונות לשלד הציבורי בהתאם להחלטות של הוועדה המחוזית של מתן פתרונות לכל 1000 יחידות דיור שיאושרו- ההחלטות בדבר עדכון ותבקרה של תכנית האב חל גם על תכנית זו.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המקורית שאושרה במועצה הארצית הסתמכה על קרקע משלימה ברכס לבן, תכנית רכס לבן מקודמת בימים אלה בהיקפים של 6000 יחידות דיור, יש לבטל את תוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו ולתת את המענה במסגרת התכנית של רכס לבן. - המשמעות של ביטול תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית היא למעשה דחייה של התכנית, קרקע משלימה לא רלוונטית ולכן קודמה התכנית לתוספת של יחידות דיור בתכנית המופקדת.
7. תוספת של 50 יחידות דיור בלבד בתכנית כזו היא לא משמעותית והיא אינה סיבה מוצדקת לדחיית התכנית.  
**לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא מציעה מרחב ציבורי משמעותי, מציעים לבטל את המגרש הנמוך ולהוסיף את הקומות למגדל וכך יתקבלו שני מגדלים ושטח ציבורי משמעותי יותר ביניהם – לחבר את הבניין של ה 18 עם הבניין של ה 10 ולייצר בניין של 28 קומות – התכנית המאושרת כללה שני בניינים של 10 קומות שאינם נחשבים כבניה גבוהה והעלויות חזוקה שלהם הם נמוכות יותר ונותנות מענה לדיירים קיימים שאינם

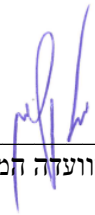
- מעוניינים במגורים במגדל, בתכנית המופקדת יש בניין אחד שאינו גבוה ולכן לא נכון לבטל אותו ולייצר רק מגדלים בתכנית גם עבור שמירה על תמהיל שונה של בניינים וגם לתת מענה לחלק מהדיירים המעוניינים בכך.
8. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית מפרישה 600 מ"ר עבור בית כנסת, יש להפריש 400 מ"ר נוספים עבור לצורכי קהילה – ההפרשה נקבעה בהתאם לדרישה של המחלקה למדיניות התכנון לתוספת של 50 יחידות דיור בלבד.
9. לדחות את ההתנגדות בעניין שמבנה הקולונדות שמתחת לגג הירוק לא מנוצל לטובת הציבור אלא ישמש לסוג של חניה עילית ותכנון זה לא מקובל- התכנית מציעה תכנון שמנצל את הפרשי הטופוגרפיה ומציע שטחים עיקרים לכיוון הרחוב התחתון ושטחי שרות רק בחלק האחורי כפי שמקובל בבניה בטופוגרפיה.
10. לדחות את ההתנגדות בעניין ש 20 אחוז מהדירות יפוצלו לדירות קטנות והם לא נחשבות כעצמאיות במענה הפרוגרמתי וראוי שהם גם יספרו ויקבלו מענה פרוגרמתי- בתכנית מציעה תמהיל דירות מגוון הכולל 20 אחוז דירות קטנות כפי שמקובל בכל התכניות בעיר ובהתאמה להנחיות מנהל התכנון, מדובר על דירות עצמאיות לחלוטין והם חלק בלתי נפרד ממספר יחידות הדיור הכלליות המוצעות בתכנית.
11. לדחות את ההתנגדות לעניין שיוקם מקום ייעודי לפריקה וטעינה בשטחי החניון ולאסור פריקה טעינה על הרחוב- התכנית מציעה היקפי מסחר מצומצמים ביותר ואין מניעה בהיקפים כאלה שפריקה וטעינה תוצע ברחוב ולא לשנות את כל החניון התת קרקעי ולהגדיל את הרמפות כדי לאפשר זאת.
12. לדחות את ההתנגדות לעניין שיש להעביר את תוספת הקומות עבור קרן תחזוקה לטווח ארוך לבניין הנמוך ולא הגבוה- יש חשיבות לשמור על בניין נמוך של 10 קומות ולא להגדיל אותו, מעבר לכך תוספת של 4 קומות על מגדל של 36 קומות היא לא משמעותית.
13. לדחות את ההתנגדות לעניין שמועדון דיירים והפרשות ציבוריות לא ימוקמו בקומות תת קרקעיות אלא מעל לקרקע- שטחי הציבור מוצעים תוך ניצול של הפרשי הטופוגרפיה מעל לרחוב הנמוך וזה מקובל בבנייה בטופוגרפיה, בכל מקרה בשלב היתר הבניה המיקום ייבחן על ידי האגפים הרלוונטיים בעירייה.
14. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שיש לבחון האם שטחי מרפסות מקורות מחושבות בתקן השמאי?- מכיוון שמדובר על שטחים עיקרים שהם חלק בלתי נפרד משטחי הבניה בדירה יש לחשב אותם במסגרת התקן השמאי.
15. לדחות את ההתנגדות שיש לקבוע סעיף סטיה ניכרת לתוספת יחידות דיור נוספות בשלב ההיתר- לא מקובל לקבוע סטיה ניכרת לעניין זה בתכניות חדשות.
16. **הערות נוספות:**
- א. יש להוסיף להוראות התכנית הוראות לרישום תלת מימד בתאום אגף נכסים. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה תאום ואישור אגף נכסים לתכנון ורישום תלת מימד.
- ב. סעיף 4.1.2 א ס"ק 2- לתקן מ"הפקעה" ל- כל השטחים המבונים הציבוריים ירשמו לשם עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף.
1. יש להוסיף סעיף רישום והפקעה לפי הנוסח הבא:
- איחוד ו/או חלוקה**
1. 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.
2. בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה.
- הפקעה**
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
- תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:**
1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בגין החניון במקרקעי העירייה.
3. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

4. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

**תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:**  
ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 23 : 477ב**

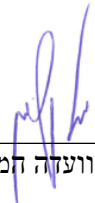
**פרטי התכנית**

|                                                                        |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>477ב</b>                                                            | מספר תכנית |
| <b>תכנית בינוי</b>                                                     | סוג דיון   |
| <b>מתחם בתי הספר "תורת העמק" "הצנע לכת" ברחוב הרב זווין, נווה יעקב</b> | מהות הבקשה |
| <b>2025/5</b>                                                          | מספר ועדה  |
| <b>ועדה מקומית</b>                                                     | סמכות      |
| <b>לאשר את תכנית הבינוי</b>                                            | קוד החלטה  |

**החלטת הועדה**

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 24 : 1096874**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1096874</b>                                                 |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                                   |
| מהות הבקשה | <b>הריסת מבנה קיים ובניית מבנה ציבורי במקומו, רח ים סוף 36</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                                                  |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                             |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                          |

**החלטת הועדה**

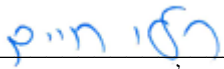
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

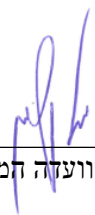
1. **הצטרפות הועדה המקומית** – התכנית מקודמת על שתי חלקות 37 וחלק מחלקה 38, שתי החלקות ביעוד ציבורי אשר הינן בבעלות עירייה, על כן הועדה מחליטה להיות מגישת התכנית להגדלת הזכויות עבור בית הספר.
2. **עצים** – התכנית מציעה כריתה של כ 11 עצים בחלקה 37.
3. עצים 4-6 מוצעים לעקירה בתחום הפיתוח. העצים מרוחקים מספיק מהמבנה החדש, מדובר בעצים במצב טוב וחלקם בוגרים, על כן יש לשקול לשמרם ולבצע עבודות פיתוח בקרבה בליווי אגרונום.
4. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד על כל עץ שנעקר.
5. **חניה** – התכנית אינה מציעה מקומות חנייה בתחום המגרש אלא מחוץ. ניתן לתת פטור ממקומות חניה בתחום המגרש לאור תנאי המגרש ולאור הקרבה לרכבת הקלה. מפרצי חניה לצורך העלאת והורדת יבחנו בשלב היתר מחוץ למגרש.
- יש להציג נספח תנועה מעודכן לאגף תוש"ה ולפעול בהתאם לחו"ד האגף :
6. יש להראות מדרכות תקניות ורציפות ולסמן בצורה ברורה.
7. חסר קו כחול בנספח תנועה .
8. יש לסמן את הקו הכחול בנספח התנועה .
9. חסר סימון זכויות הדרך.
10. חסרים חתכים טיפוסיים בנספח התנועה, יש להשלים .
11. **תשתיות ומתקנים טכניים**
12. חדרי אשפה יתוכננו בתחום המגרש, ללא נצפות לחזית הקדמית ובהתאם להנחיות המרחביות.
13. כל התשתיות כולל חדר טראפו, ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן.
14. **הערות גרפיות**
15. יש להוסיף הערה לטבלה 5 אשר מאפשרת גמישות בין שטחי הבנייה ומס' הקומות מעל הקרקע ומתחת ולהיפך, כל עוד לא חורגים מגובה מקסימלי של הבניין.
16. יש לתקן סעיף 7.1 (2) קטן לבניית בניין A ולא B בהינף אחד.

17. **חוו"ד גורמים** - יש להשים חוו"ד של המחלקות הבאות: חב' חשמל, אגף למבני דת, מנח"י, שפ"ע, אגף תברואה.

18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 25 : 1274018**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1274018</b>                                                 |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                                   |
| מהות הבקשה | <b>הכשרת חריגות בניה למבנה קיים ברח' אל מוראבטין בצור באהר</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                                                  |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                             |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                          |

**החלטת הוועדה**

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

1. שטח התכנית מצוי על שטח המיועד לדרך שאינו קיים בפועל יש לקבוע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שטח הדרך עד לחלקה והסדרת מקומות חניה בחלקה בהתאם לתקן, לחילופין יש לבחון הסדרת הדרך הקיימת לחלקה מצידה המערבי דרומי של התכנית (רח' אל מוראבטין סמטה 7) יחד עם החלקות הגובלות לדרך זו, הכללתה בתחום התכנית והסדרתה הסטטוטורית.
2. מוצעת חריגה מקו בניין בחזית צפונית של 2 מ' ו-4 מ' מהבניין השכן מצפון, אך מאחר ובהיתר 1981/462 המרחק בין הבניינים הינו 4 מ' ניתן לאפשר חריגה זו בקו הבניין.
3. יש לשמור על קו בניין אשר לא יפחת מ-3 מ' בכל צד מגבול המגרש בתא שטח 1, למעט בחזית צפונית אשר ניתן לאפשר את החריגה כאמור לעיל.
4. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית בנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לכך. כמו"כ, יש לסמן להריסה כל בינוי החורג ממרחק זה שאינו מאושר בהיתר בנייה.
5. יש להציג שטחי בנייה כוללים למעל ומתחת לקרקע ללא הפרדה בין עיקרי לשירות.
6. יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה בתחום המגרש לרבות במדרגות הקיימות על תחום הדרך, אשר לא סומנו להכשרה בתכנית זו.
7. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
8. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
9. יש להוסיף סעיף הפקעה לפי הנוסח הבא:
10. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף
11. יש להשלים חו"ד תושייה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
12. יש לבצע תיאום עם אגף שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית.
13. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה.
14. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
15. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תושייה.
16. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, אגף רישוי ופיקוח, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, רשות העתיקות, כבאות, בהתאמה הטמעת חוות הדעת במסמכי התכנית בתיאום עם מחלת התכנון
17. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת

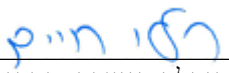
לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.  
 19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

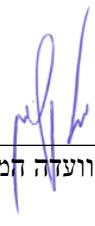
הערה:

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

20. בהוראות התכנית בסעיף 4.2.2 א' יש לציין כי תוואי הדרך רוחבן והרחבתן יהיה בהתאם לחו"ד מח' תוש"ה ואגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות.
21. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
22. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 26 : 1261064**

**פרטי התכנית**

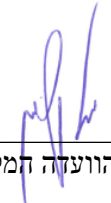
|            |                                                |
|------------|------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1261064</b>                                 |
| סוג דיון   | <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                      |
| מהות הבקשה | <b>תוספת 75 יח"ד למתחם אפרסמון בשכונת גילה</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                                  |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                             |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>          |

**החלטת הועדה**

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

1. יש להסיר דרישה להשלמת חו"ד אדריכל העיר, תושי"ה – צוות בקרת תכנון תנועה, המח' לעבודה קהילתית, מח' תועלות ציבוריות, כבאות – בהחלטת הועדה מתאריך 29.5.24.
2. יתיר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29.5.24 ו – 11.9.24 ימשיכו לחול.
3. יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף אישור אגף נכסים
4. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר
5. לצורך עריכת תמ"ר יש לקבל את אישור אגף הנכסים.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 27 : 1346790**

**פרטי התכנית**

|                   |                                          |
|-------------------|------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b> | <b>1346790</b>                           |
| <b>סוג דיון</b>   | <b>הפקדה</b>                             |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>הרחבות דיון, משפט דרייפוס 2, רמות</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2025/5</b>                            |
| <b>סמכות</b>      | <b>ועדה מקומית</b>                       |
| <b>קוד החלטה</b>  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>    |

**החלטת הועדה**

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

1. על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה המרביים המאושרים, שהם 280 מ"ר בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 474.33 מ"ר שטחי בניה מרביים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)(13ב). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר וחניה על פי תקן. שטחי הבניה, למעט שטחי השירות המוצעים בתת הקרקע, יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
2. נראה שמבוקש להוסיף דיורית בקומת הגג המוגבהת. ככל ומבוקשת דיורית, יש לציין במלל על גבי התכנית. שטח הדיורית לא יעלה על 50 מ"ר. התכנון יהיה בהתאם לתקנות. יש לציין בהוראות התכנית בהערה מתחת לטבלה בסעיף 5 דיורית אחת. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
3. יש להציג גישה אל המקלט המאושר משתי יח"ד הקיימות המאושרות בהיתר. ככל ואין גישה ישירה מתוך הדירה לשתי יח"ד הקיימות, ולדיורית המוצעת, יש להוסיף ממ"ד. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
4. יש לסמן את כל עברות הבניה בתחום החלקה להריסה בתשריט ובנספח הבינוי ולהוסיף הוראות בתכנית. או לבקש להסדיר אותה ככול שניתן בתיאום עם מחלקת התכנון יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת חלק המבנה המיועד להריסה בתחום של מגיש הבקשה להיתר.
5. יש לקבוע הוראות מחייבות לעניין גג הרעפים, בהתאם למאושר בתכנית 3162, והוראות להריסה והתאמת גג הרעפים הקיים בחזית המזרחית שאינו בהתאם למותר.
6. הוראות לתכנון הגשר המוצע במפלס +2.88 המאפשר גישה מהרחוב אל יח"ד מס' 1, יתואמו בשלב היתר בניה.
7. בתכנית המדידה מסומנים 8 עצים בתחום המגרש. 3 עצים מסומנים לעקירה בתכנית. יש להשלים סקר עצים ולקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית כתנאי להפקדה. ככל ויהיה צורך לשמר עצים בתחום המוצע כחניה תת קרקעית, יש לשנות את תחום החניה המוצע, בתיאום מחלקת התכנון.

8. יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד, ולהציג באופן גרפי ומילולי במסמכי התכנית. לא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת.
9. להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין חלחול מי נגר, הריסה, עצים לשימור ועקירה.
10. לא ברור ממסמכי התכנית מה מוצע כתוספת חדשה. שינויים בתכנית פיתוח לא יסומנו כמוצעים בתכנית. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה או להריסה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.
11. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
12. 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.
13. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

## **הערות טכניות**

### **הוראות תכנית:**

15. דברי הסבר לתכנית – יש לציין שמבוקשת דיורית. להוסיף לתיאור הבניין הקיים קומה מובלעת בגג רעפים.
16. סעיף 1.4 יש להסיר את סעיף 62א (א) (12) ולהוסיף את סעיפים (4) (4א), (5).
17. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
18. סעיף 1.6 לשנות יחס כפיפות לתכנית 3162.
19. סעיף 1.7 להשלים פרטים ויש להוסיף את נספח התנועה כמנחה/רקע.
20. סעיף 1.8 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה ולהשלים פרטי מגיש התכנית.
21. סעיף 4.1.2 – ניהול מי נגר. להחליף בסעיף סטנדרטי.
22. טבלה 5 יש להסיר את הוראת טבלה 5 התייחסת לעובי קיר.
23. סעיף 7.2 - יש להגדיר זמן משוער למימוש התכנית ל - 5 שנים.

### **נספח בינוי:**

24. יש לסמן את הגג להריסה בחזיתות ובחתכים.
25. יש לסמן בקו אדום רק את השטחים הבנויים המוצעים. יש להסיר סימן קו אדום לחצרות המוצעת ולהבליט מילולית בלבד.

רפ"י ח"י  
מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 28 : 1402866**

**פרטי התכנית**

|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1402866</b>                                   |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                     |
| מהות הבקשה | <b>תוספת בנייה ויח"ד רחוב הנביאים 44 ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                                    |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                               |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>            |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש להציג פתרון למערכות על הגג שמתבטלות עקב סגירת הקומה האחרונה המוצעת לשימוש מגורים.
- יש לבטל את הקוקיות המוצעות בקומה האחרונה ולהציע פתחים בהתאם לקיים.
- עפ"י ה GIS נראה כי יש כבר פתח וירידה במדרגות לדירה המוצעת במרתף, ככל שיח"ד כבר קיימת, יש לסמנה להכשרה במסמכי התכנית.
- תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: שימור, מידע תכנוני, תברואה וכבאות.
- לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30061 חלקות 104, 90, 77, 12, 13.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

**הערה:**

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2025 - ה אדר תשפ"ה**  
**תכנית מספר 29 : 1360650**

**פרטי התכנית**

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1360650</b>                 |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                   |
| מהות הבקשה | <b>דרך בית לחם 150</b>         |
| מספר ועדה  | <b>2025/5</b>                  |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>             |
| קוד החלטה  | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה שימוש מלונאי על מגרש בשטח קטן שלא עומד בקריטריונים של תכנית האב (מיני 4 דונם) וכן חריגה מאחוזי הבנייה ומס' הקומות.
2. לאור העובדה שהתכנית מציעה שימוש מלונאי כשימוש עיקרי, ולאור מיקום התכנית בסמיכות לדרך חברון ולציר הרכבת הקלה ומתוך הרצון בעידוד שימוש מלונאי במרחב ניתן לאפשר חריגה בגובה ובאחוזים הצורה מידתית ולאפשר בניין הכולל 20 קומות.
3. יש לקבוע את היקף יח"ד המוצעות בתכנית עפ"י תמהיל יח"ד שנקבע בתכנית ולהסיר את הסעיפים הנוגעים לקביעת מס' יח"ד בהליך הרישוי.
4. יש להגדיר שטחי בנייה כוללים מעל ומתחת לקרקע ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
5. קווי בניין : יש לקבוע לחזיתות הצידיות ולחזית אחורית 4 מ' קווי בנין. ניתן לאפשר קו 0 לחזית קדמית תוך הבטחת מדרכה של 3.5 מטרים.

**פרוגרמה וצרכי ציבור**

6. לפי עקרונות תכנית האב, יש להקצות שטח ציבורי מבונה ביחס של 10 מ"ר לכל יח"ד מוצעת. לפי הערכה התכנית צפויה לכלול 41 יח"ד, לפיכך יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 410 מ"ר. השימוש המבוקש הוא בתי כנסת בשטח בנוי בסך 410 מ"ר.
8. אם יהיה שינוי במספר יח"ד יש לבקש עדכון חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון.
9. יש להסיר את הסעיפים הנוגעים לקביעת מספר יח"ד בהליך הרישוי. ולקבוע אותם בתכנית. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם.
10. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
11. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
12. יש לעגן סעיף הפקעה ורישום בית משותף לרבות שטחי שרות מול מחלקת נכסים.

**בינוי, אדריכלות ופיתוח**

13. לחזית הרחוב תוצע ככול הניתן חזית מסחרית פעילה
14. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
15. 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'.
16. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
- 17.

18. באם יוצע שטח מסחרי בבית המלון. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
19. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי.
- איכות הסביבה**
20. תנאי להפקדה הכנת סקר קרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
21. תנאי להיתר בניה יהיה סקר שימושים
22. הכנת דוח מיקרו אקלים
23. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד מחלקת איכות סביבה.
24. יש להשלים מסמך סביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית
- תנועה וחניה**
25. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תוש"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
26. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1 עבור השימוש של המגורים.
27. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
28. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה באם יתוכנן שטח מסחרי. למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
- תשתיות**
29. 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.
30. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד, בתחום המגרש הסחיר בלבד- יש לבטל את הוראה 5.ב.4.1.2 בה כתוב: "תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה, או בשטח הציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו".
31. יש לתאם ניסוח החדרת עוגנים זמניים בתחום שטחים ציבוריים (סעיף 4.1.2 ב 4) עם אגף נכסים כתנאי להפקדה.
32. 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.
33. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
34. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
35. 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.
- עצים**
36. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
37. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
38. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).
- תברואה**
39. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
- כללי**
40. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין
41. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
42. לא יותר ניווד שטחי בניה בין השימושים השונים.
43. לא יותר ניווד משטחי בניה מעל הקרקע ומתחת לקרקע.
44. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
45. **רישום שטחים מבונים**
1. תנאי למתן היתר בניה 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.

2. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
3. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.

#### הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

#### יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
  2. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
  - 46.
  47. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, איכות סביבה, מבני ציבור, נכסים, עתיקות, מידע, מדיניות תכנון, כבאות, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות, היטלי השבחה, נגישות, הרל"י – מלונאות ותיירות, עדן תלפיות.
  48. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בחלקות מצרניות ובעלי העניין בתחום התכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

#### הערות טכניות

הוראות תכנית:

סעיף 1.6 – יש לתקן לתכנית מס' 1560 משנת 1971

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית