

ועדת משנה מקומית לתב"ע

מספר 2025/6 מתאריך 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48ה' לחוק התכנון והבניה, 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: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 1 : 1070911

פרטי התכנית

מספר תכנית	1070911
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

רקע

התכנית הנדונה מציעה התחדשות עירונית במתחם בעל חשיבות מרכזית בעיר ירושלים, הכוללת הריסת מבנים קיימים והקמת מגדלים לשימושים מעורבים, כמו גם שימור מבנים היסטוריים בעלי ערך תרבותי והיסטורי. מדובר בתכנית בקנה מידה משמעותי, אשר צפויה לתרום רבות למרקם העירוני של מרכז העיר ולירושלים כולה.

יישום הפרויקט במרכז העיר יתרום לשיפור איכות המרחב הציבורי ויספק מענה מיטבי לצורכי תושבי העיר והמבקרים בה. הקמת מבני המגורים החדשים והשימושים המעורבים תאפשר חיזוק חיי היום-יום במרכז העיר, תיצור מוקדי משיכה חדשים ותהווה מענה חשוב למגורים, מסחר, תעסוקה ושירותים ציבוריים. השילוב של מגדלים עם מבנים היסטוריים שמורים ישמר את צביון העיר תוך הוספת תשתיות חדשות ומתן ביטוי לאופי הדינמי של ירושלים כעיר שמתפתחת ומשתנה לאורך השנים.

1. הוועדה קובעת כי ככול ובמסגרת החלטת הוועדה המחוזית ישתנו נושאים מהותיים מהחלטת הוועדה המקומית (גובה הבניינים ומספר הקומות , מרפסות סוכה, השלמת הדוח החברתי , פקיעת תוקף בהתאם להחלטה המצורפת) הוועדה תבטל את הצטרפותה לתכנית כמגישת

תכנית.

2. התכנית מציעה התחדשות עירונית במספר בניינים, יש להבהיר את היקף ההסכמות לפינוי של בניינים אלה בהתאם לתקנות, הצטרפות הוועדה המקומית להגשת התכנית אינה באה להחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין זה.
3. התכנית מציעה שלושה בניינים בגובה של 41, 43 ו 50 קומות הכוללות בנוסף קומות גן וקומות טכניות בכל בניין .
4. בהמשך להצגת הדוח השמאי לוועדה והמסקנות שלו כי השטחים המוצעים בתכנית תואמים לדוח הכלכלי -שמאי.
5. יש לקבוע את גובה המגדלים על פי הפירוט הבא:
6. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל רונדו יהיה 43 קומות למעט קומות טכניות.
7. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל המלך גורג יהיה 43 למעט קומות טכניות.
8. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל הלל יהיה 41 למעט קומות טכניות
9. גובה קומה ממוצע יהיה על פי הנחיות מרחביות עד 3.5 מטר ברוטו .
10. היקף הקומות הטכניות ייבחן בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר בהתאם לצרכים ולמינימום הנדרש ולא יעלה על שלוש קומות כ 10 מטרים סה"כ עבור כל הקומות הטכניות.
11. **יש לצמצם את זכויות הבניה בהתאם להחלטה על צמצום הקומות, כולל צמצום הקומות הטכניות.**
12. במסגרת היתרי הבניה תערך בדיקה של האפשרות לצמצם תכסיות בניה במגדלים במסגרת הזכויות המאושרות.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית לאישור מהנדס העיר.
14. יודגש כי הפרויקט מציע תכנון הכולל מצוינות אדריכלית ושטחים משותפים רבים לטובת הפרויקט בכל הקומות הכולל שטחי בניה משמעותיים – שטחי בניה אלה יהיו זכויות מותנות עבור עיצוב המוצג בנספחי הבנוי כתפיסת התכנון וככול ובשלב היתרי הבניה יוצע תכנון אחר השונה באופן מהותי מעקרונות התכנון המוצגים בתכניות – **זכויות הבניה ומספר הקומות יצומצם בהתאם.**
15. לאור הפרויקט המיוחד והרצון לממשו באופן מידי ייקבע בתכנית סעיף השמדה עצמית של 3 שנים עד להוצאת היתר בניה ראשון – ככול ולא יוצע היתר בתקופה זו התכנית תבוטל, לא יהיה ניתן להאריך מועד זה .
- היתר חפירה בלבד לא יחשב לצורך סעיף זה אלא עם יכלול את כל הקומות עד למפלסי הקרקע.
16. יש להוסיף לתכנית כי התכנית תכלול מרפסות סוכה לכ 20-25 אחוז מכמות יחידות הדיור.
17. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדוח החברתי בתיאום עם האגף הרלוונטי בהתאם לנוהל הקיים בעניין.

18. לא ניתן להבין ממסמכי התכנית מה התכסית המוצעת של המגדלים ואיך זכויות הבניה נכנסות בתחום המגרשים – יש להציג בצורה מפורטת את התכסיות המוצעות של המגדלים הן בקומות הקרקע והן בקומות שמעל הקרקע- על פי נסחי הבינוי לא הראה שהקומות שמעל הקרקע רחבות יותר מהקומות התחתונות, כך שלא ברור חישוב השטחים המוצג וסה"כ השטחים שניתן להציע בכל מגדל.
19. יש להציג בצורה ברורה את התכנון של המגדלים ובהתאם לכך יש להציג את זכויות הבניה הנגזרות מכך.
20. התכנית מציעה התחדשות עירונית במספר בניינים, יש להבהיר את היקף ההסכמות לפינוי של בניינים אלה בהתאם לתקנות, הצטרפות הוועדה המקומית להגשת התכנית אינה באה להחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין זה.
21. יש להוציא מהקו הכחול של התכנית את חלקה מספר 30 (בניין J) – התכנית אינה מציעה שינויים משמעותיים בבניין ולא הוגשו הסכמות של הדיירים לתכנון המוצע, ואין בצירוף חלקה זו לתכנית תועלת ציבורית.
22. התכנית מציעה תכנון בחלקה מספר 80 (בניין I) שתורמת למרחב הציבורי ומשפרת את החזית האחורית של הבניין יש לקבל הסכמות של הדיירים לתכנון המוצע או לחילופין להוציא את התכנית מהקו הכחול.

ייעודי קרקע

23. בתאומי תכנון עם האדריכלים והיזם סוכם על זיקת ההנאה להולכי הרגל מרחוב המתמיד. עם זאת בתשריט מצב מוצע מקטע זה – חזית דרומית של בניין F (תא שטח 8) מסומן כדרך לביטול, שצ"פ וזכות למעבר ברכב. לא ברור הצורך בסימון זיקת מעבר לרכב בשטח זה כאשר מטרת התכנית היא לאפשר מרחב ציבורי להולכי רגל בכל פנים המתחם לכן למעט מעבר רכב חרום בשטח זה יש לבטל את כל יתר הסעיפים המציעים מעבר רכב תפעולי או כל רכב אחר בשטח זה, יותר מעבר זמני עד להשלמת החניון לנגישות לתא שטח 40.
24. בתחום התכנית כלולה חלקה 40 הכוללת מגדל קיים ועל פי התכנית המאושרת קיימת זיקת הנאה לציבור, בפועל מדובר על מעבר ציבורי שלאור התכנית החדשה הוא מעבר ציבורי חשוב המחבר את המתחם הפנימי לרחוב מאיר שחם -יש לשנות את זיקת ההנאה המאושרת לשטח ציבורי פתוח כחלק ממערך השטח הפתוח כולו.

קווי בניין

25. בין הבניינים H ו-I E ובניינים L ו-F קיים מעבר ציבורי ברוחב של 5 מטרים בלבד היות ואנחנו מעוניינים במעברים מזמינים ורחבים לפנים המתחם יש להגדיל את המעברים לרוחב של 8 מ' לפחות מתוכם 5 מטר כמוצע יהיו ציבורים כמוצע ועוד שלושה מטרים יהיו של 2 קומות לפחות בקומת הקרקע.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי קו הבניין העילי בבניין E, הרוכב מעל למבנה לשימור B יחל רק מקומה 5 ואילך וזאת על מנת לשמור על מרחק סביר מהמבנה לשימור "B". יש לקבוע על כך סעיף סטייה ניכרת.

27. יש לסמן בקומת הקרקע בנספח הבינוי ותשריט מצב מוצע את המרחקים בין הבניינים השונים המוצעים והקיימים במתחם.

שימושים

28. כל קומות הקרקע בכל הבניינים ישמשו עבור מסחר בדגש כל החזיתות לכבישים הראשים ולחזיתות הפנימיות לחלל הפנימי וזאת למעט שטחים למבני ציבור ולוביים לשימושים השונים.
29. יש לקבוע גמישות בשימושים שאינם מגורים באופן שיאפשר בהם מסחר/ משרדים/ מלונאות.
30. בבניינים A C D יש לקבוע שימושים מסחרים בקומת הקרקע ובקומות שמעל שימושים עבור מסחר / תעסוקה/ מלונאות
31. יש לקבוע בכל תא שטח את מספר יחידות הדיור המוצעות.
32. יש לקבוע תמהיל יחידות הדיור המשקף ממוצע של כ 100 מ"ר ממוצע לדירה (פלדלת).
33. בהתאם להנחיות מנהל התכנון 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של 55 מ"ר.

הפרשה ציבורית

34. יש לקבוע ייעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית בתאי שטח 10, 12, 13 (A C D) – מתחם חיסכון ההיסטורי. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השימושים יהיו שטח לצורכי ציבור ומסחר בקומת הקרקע.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תאי השטח הציבורים והפרשות המבונות יירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה.
36. יש להציג תכניות קומה של כל שטח שאמור להיות בבעלות עיריית ירושלים, תוך ציון השימוש וההיקף, בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית.
37. על פי הערכה ראשונית נדרש בפרוייקט בית ספר. יחד עם זאת לאור מורכבות של הפרוייקט והרצון לחזק ולעבות את בית הספר הניסויי ולהציעו כבי"ס דגל למרכז העיר,
- יש לאפשר הצגת שימושים שישמשו את תלמידי בית הספר. בינוי במתחם חסכון עבור בית הספר יאפשר פינוי של שטחים במתחם בית הספר אשר יוסבו לכיתות לימוד. מבדיקה שנערכה מול מנח"י ההנחיה של משרד החינוך כי בשטחים אלה יוכלו להיות פונקציות שאינן בתדירות גבוהה (לא כיתות לימוד) , על מנת למנוע תנועה של תלמידים מחוץ לשערי וגבולות בית הספר. לכן הפונקציות הבאות בחשבון הן ספרייה, אודיטוריום ומעבדות, אולם ספורט . יש להציג פתרון לנ"ל בתכנית: בנספח הבינוי ובטבלה 5 כתנאי להפקדת התכנית.
38. יש לקבוע את הפרשות הבאות במסמכי התכנית:

4300 מ"ר לטובת ספרייה אודיטוריום ומעבדות. מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנח"י את השטחים.

4 כיתות גני ילדים - כל כיתה בגודל של 130 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר

לכל גן . מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנה"י את גודל השטחים.

3 כיתות מעון יום – בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. על נספח הבינוי להציג גישה מוטורית אל מטבח מבשל בכפוף לפרוגרמות למעונות יום. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.

בתי כנסת – שטח בנוי של 600 מ"ר.

א. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.

ב. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות.

ג. בטבלה בסעיף 5 כל השטחים הציבוריים ירשמו כשטחים עיקריים ובהערה יצוין כי ניתן יהיה לניידם משטח עיקרי לשטח שירות.

ד. יש להציע ולהציג חניות עירוניות עבור כלל שטחי הציבור שיעברו לעיריית ירושלים, בהתאם לתקנים המקובלים. שטחים אלה יינתנו ככל הניתן במיקום נפרד, יבנו על ידי היזם וימסרו לידי עיריית ירושלים.

ה. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.

ו. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.

39. יש להציע ולהציג חניות עירוניות בתוך החניון של הפרוייקט עבור כל השימושים הציבוריים המוצעים בהתאם לתקן .

תנועה וקישוריות

40. יש להציג באופן ברור את הכביש המוצע בחלק הדרומי של גן העצמאות – כולל חתכי רחוב, סימון נהיר וקריא של כניסה למנהרה, ועקביות בין מסמכי התכנית. כמו כן, יש להראות היתכנות לכניסה של משאיות תפעול, באמצעות חתכים והצגה של רדיוס סיבוב.

41. תוואי כביש הגישה למגדל הרונדו מוצג בחוסר עקביות בין התשריט לנספחי הבינוי. יש ליישר קו בין המסמכים. כמו כן, לא ברור נתיב כביש הגישה היות ואינו תואם את התוואי הקיים בשטח.

42. רמפת הכניסה מרחוב המתמיד נראית לא סבירה, מאחר ואין רדיוס סיבוב. - יש להציג נספח תנועה מלא.

43. עצים לעקירה – מסומנים עצים רבים לעקירה בתא שטח 24 אשר בייעוד שצ"פ. יש לבחון נחיצות עקירתם מול צוות אדריכלי הנוף ויש להציע העתקה ככל הניתן, ככל וידרש לעקורם, יש

- להציע עצים אחרים שווי ערך בתא שטח זה. יש לדאוג לעומק שתילה של לפחות 2 מטרים.
44. קיימים בניינים ומקלטים בתוואי המוצע של הכביש – ככל והם מיועדים להריסה יש לסמנם בהתאם. יש לבחון את הצורך במקלט הציבורי במקום. יש להראות זאת בנספחי הבינוי ושיקבע על כך סעיף בהוראות התכנית.
45. תכנון של כביש מאיר שחם החדש והתחברות למלך גורג: מוצע צמצום מ- 2 נתיבים לנתיב אחד לא ניתן לצמצם נתיב ברחוב שחם בקרבת רחוב קינג ג'ורג', מכיוון שבכניסה לרחוב מעלות מתוכנן מפרץ הורדה לאוטובוס. (דרופ אוף של מוזיאון הכנסת) - יש לתאם את הנושא מול אגף תושיה לא בהיבט של הסדרי תנועה אלא בהיבט של רחוב הכביש המוצע.
46. אין לקבוע בתב"ע את נושא החלפת הסטריות ברחוב המתמיד – מדובר בבחינה של הסדרי תנועה. יש לבחון רדיוס סיבוב ברחוב זה בחיבור עם רחוב מאיר שחם.
47. יש להראות חתכי רחוב למאיר שחם ולהימנע ככול הניתן מיצירת קירות תמך. תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח מפורטת.
48. בהתאם לבקשת היזם והרצון להפחית תקנים במרכז העיר יש לקבוע בתכנית את ההנחיות הבאות לגבי תקן החניה:
49. מסחר משרדים ומלונאות יהיו בתקן אפס למעט פריקה וטעינה וחניות נכים.
50. תקן החניה למגורים לדירות עד 55 מ"ר יהיה פטור מחניה .
51. תקן החניה לדירות שמעל 55 מ"ר יהיה חצי מקום ליחידת דיור .
52. התכנית תיתן מענה לחניות על פי התקן לשימושים הציבוריים.
53. התכנית תיתן מענה לפריקה וטעינה מלאים וחניות נכים בהתאם לתכנית 5166ב.
54. יש להציג ניתוח מיקרוסימולציה לרחובות המתמיד ומאיר שחם.
55. יש לתכנן צומת בין רחוב השחם לרחוב המתמיד שיאפשר מעבר לאוטובוס. תנאי להפקדת התכנית – יהיה השלמת נספח התנועה בהתאם לנ"ל.
56. יש להוסיף סימוני מפלסים בכל הקומות המוצגות, כולל קומת קרקע. יש לוודא כי מפלסי הכניסה לכל אחד מהחללים בבניינים לשימור אכן תואמים למפלסי הפיתוח.

מגדל רונדו

57. יש להוסיף עמודה בטבלה 5 המתייחסת לתכסיות המגדלים.
58. חסרה קורלציה בין נספח הבינוי לנספח הפיתוח יש לוודא בסימוני המפלסים כי קיימת שמירה על חיבור להולכי רגל בין המלך גורג לפארק – באמצעות המדרגות והרמפות.
59. לא ניתן להבין ממסמכי התכנית את שטחי הבניה המוצעים במגרש בהתייחס לגובה שהוחלט עד 43 קומות, לא ברור כמה דירות מוצעות בקומה ואין תכניות של קומות טיפוסיות. יש להבהיר ולהשלים ולהציג לוועדה המקומית – זכויות הבניה יצומצמו בהתאם לצמצום הקומות.
60. טבלת איחוד וחלוקה לא תואמת לתשריט – יש להטמיע טבלה מעודכנת בטבלה 5 בהוראות התכנית.
61. יש להציג פתרון לפריקה וטעינה לשטחים המסחריים. יש לתאם מול אדריכל העיר במסגרת תכנית פיתוח שטח לעת הפקדת התכנית.

תכנית המגדלים:

62. מגרש 8 מגדל F – יש להציג בתכנית הבינו את כל השטחים המוצעים במגבלת הגובה המוצעת וקווי הבניין ולהציג באופן ברור במסמכי התכנית.
63. במגרש 1 מגדל E, מוצע שטח קומה גדול משמעותית משטח המגרש. שטח המגרש על פי הטבלה – 1263.9 מ"ר, זכויות בניה 65,203 – על פי הטבלה 43 קומות – תכנית בניה של מגדל 1516 מ"ר – אכן ישנה דלתא של מקטע מרחף מעל לבניין ההיסטורי, אולם הדלתא הזו במכפלת הקומות מהווה כ 2500 מ"ר – לכן עדיין טבלה 5 לא מתיישבת עם הנתונים. יש ליישב סתירה זו ולהציג במסמכים באופן ברור את כל הזכויות המבוקשות.
64. בארבעת המבנים לשימור בחצר הפנימית, יש לקבוע חזית מסחרית בקומת הקרקע.
65. בנספח הבינוי אין התייחסות לקומת החניון תת"ק – לכן לא ניתן להתייחס לנושא של קווי בניין, נגר עילי, התייחסות לנושא עומקי שתילה לעצים וכיוב'. יש לצרף נספח בינוי מלא, שמתייחס גם לקומות התת"ק.
66. זכויות הבניה יצומצמו בהתאם לצמצום הקומות.

שימור

התכנית תאושר בתנאים המפורטים:

מתחם חסבון – בניינים A,B,C,D והחצר

67. מוצע שימור מלא של מתחם חסבון – 4 בניינים (A,B,C,D), החצר, בורות המים, גדרות. הוגש תיק תיעוד למבנים. יש להוסיף בתשריט סימבול לשימור על המתחם כולו לרבות החצר.
68. יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור.
69. יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון.
70. יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'ד'.
71. סעיף שימור 1"א – לגבי התאמות המבנים לתקנים, ביטחון, נגישות ובטיחות – הסעיף מאפשר שינויים רבים מדי. נציין שעל סמך התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה יש הקלות מהתאמות אלו. נבקש לבטל את הסעיף ולמצוא פתרונות ספציפיים ומינימליים כבר בשלב זה.
72. יש להרחיק את קו הבניין התת"ק של החניה מתחת לשצ"פ מגדר המתחם. לפי חו"ד הנדסית שימורית יש להתרחק כמטר. יש לתקן בכל המסמכים.
73. הריסת תוספת בניה לבניין C – התוספת הינה היסטורית משנות ה-20 של המאה ה-20. אין מספיק מידע בתיק התיעוד. יש לבחון את החזית המערבית של הבניין הראשי ולבחון אם ההריסה של התוספת תועיל לבניין או לא. יש להשלים מידע לעניין זה, יש לציין כי ככול ויוחלט להרוס את הבניין יש בכך יתרונות מבחינת המרחב הציבורי וחשיפה של הבניין המקורי הראשי.
74. החזיתות של הבניינים והגדרות לשימור לא ייקברו או יוסתרו ע"י מבנים אחרים או מעברים

במפלסים גבוהים יותר. החזיתות יהיו פנויות מבינוי גם מחוץ למתחם.

הבלוק המנדטורי:

הלל 4 – בניין K

75. לא הוגש תיק תיעוד. נדרש.
76. מוצעת הריסת הבניין המקורי המנדטורי תוך שימור חזית לרחוב. במקומו מוצע בניין של 6 קומות בנסיגה. הבניין כולל גם חזית מזרחית בניצב לחזית הקדמית. החזית הניצבת היא בעלת ערך רב לשימור וכוללת טור מרפסות מעוגלות. כמו כן, קיימת חזית פנימית של הארקדה וגם היא לשימור. גם חדר המדרגות הינו לשימור. יתכן ולאחר הגשת תיק תיעוד ימצאו ערכים נוספים לשימור ואז תתקבל החלטה אם ניתן להרוס את הבניין או לו ומה יש לשמר – יש לציין כי הבניין הקיים הוא בגובה של 7 קומות ומוצע להרוס אותו ולבנות 6 קומות בלבד – יש לבחון אפשרויות נוספות.
77. אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון.
78. מוצע מעבר ציבורי דרך הבניין – יש לאפשר אותו רק במידה ולא יפגע בחזיתות או בחדר המדרגות ההיסטורי.
79. מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור.

המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין I –

80. ככול ויוחלט מבחינת הסכמות בתחילת ההמלצה שהחלקה נותרת בתכנית יש להתייחס בהתאם לסעיפים הבאים:
81. מוצע שימור המבנה עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ' – 7 בסה"כ: יש להגיש תיק תיעוד. לא ניתן להתייחס לכל המוצע בתכנית ללא תיק תיעוד. מדובר בבניין ייחודי שתוכנן ע"י האדריכל בנימין צ'ייקין ובבנה בשנת 1933. הבניין כולל קומת קרקע לה פתחים מקושטים. בניגוד לשאר הבניינים, הקומה תוכננה למגורים ולא למסחר. חדר המדרגות כולל מעלית מקורית, אולי הראשונה בירושלים (לפני בית מר חיים ובית המעלות).
82. התכנית מציעה אגף אחורי. קשה להתייחס להריסת חזית אחורית ללא תיק תיעוד. במבט ראשון נראה שהחזית מחופה טיח ואין בה ערכי שימור גבוהים אך יש לבחון זאת באופן מעמיק יותר באמצעות תיק תיעוד.
83. גובה – יש לבחון במסגרת תיק התיעוד את האפשרות לתוספת קומות מעל הבניין הקיים תוך שימור חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית.
84. יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם יידרשו יהיו באגף האחורי החדש.
85. מצוין בסעיף 4.1.2/ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת הקרקע.
86. יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין.
87. יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

בניין H – המלך ג'ורג' 31

88. בניין שתוכנן ע"י ראובן אברם אברמוביץ' וכולל את סמלו המסחרי – עיטור משונן מעל הכניסה (העיטור קיים גם בבית פרומין ובית מר חיים). מוצע פירוק והרכבה של החזית. בתב"ע של מתחם פזגז אושרה הריסה מלאה של הבניין פרט לפירוק והרכבה של הכניסה ושילובה בבניין החדש. יש לשמור את החזית והמרפסות המקוריות. ניתן לשקול התאמת פתחים באופן נקודתי אם יידרש.
89. יש לסמן בהתאם בתשריט ובנספח הבינוי.
90. יש לציין שמרחבים מוגנים לא יופנו לחזית לרחוב.
91. יש לשמור פרטי בניין מקוריים להרכבה – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

הבניין על מאיר שחם פינת המלך גורג

92. בניינים שתוכננו ע"י האדריכל אוטו הופמן שתכנן מבנים חשובים כגון בית קדימה ברחוב הרב ברלין. הבניינים צנועים יחסית אולי בשל הקמתם מיד לאחר קום המדינה. מוצעים כולם להריסה. לא הוגשו תיקי תיעוד – יש להשלים לאור העובדה שמדובר על בניינים היסטוריים.

בניין E

93. מוצע מגדל בן 43 קומות במקום בית פיגמליון. הבניין הקיים המוצע להריסה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן כבניין משרדים ומגורים. הכניסה למגורים היא בחזית האחורית הכניסה וחדר המדרגות עוצבו כחזית מעוגלת ומושקעת ביחס לשאר חזיתות הבניין.
94. הכניסה ממזרח בין בניין E לבניין היסטורי B – יש להראות התכנות הנדסית להקמת המגדל מבלי שיפגע במבנה לשימור.
95. בניין L - בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מדרום לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזהירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי שימורי למחלקת שימור לצורך בירור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם.

גן העצמאות –

96. שימור גן העצמאות – גן מאיר שרמן הוקם בשנות ה-30 או ה-40. הגן נראה בתמונות היסטוריות. יש להגיש תיק תיעוד מתחמי של גן העצמאות והמבנים משנות ה-50. יש לכלול התייחסות בתיק התיעוד המתחמי לגן המנדטורי ולרפת שניצבה שם קודם להקמתו.
97. יש להציע בסמוך לרחוב שחם הקמה מחדש של קיוסק (סימיקו) המהווה נקודת ציון היסטורית-חברתית במרכז העיר.
98. המפלסים של הרחוב ביחס למתחם חסבון אינם ברורים. יש פערי מפלסים ולא ברור כיצד ישפיעו כניסות מהרחוב על המתחם. לדוגמא – מעבר בין מגדל E לבניין B ההיסטורי – המעבר יקבור את החזית המערבית של בניין B. דוגמא נוספת – החיבור בין הרחוב לחצר המונמכת הדרומית של בניין B. לא ברור מה מוצע, יש לרדת לרזולוציה גבוהה יותר לגבי המפלסים כבר בשלב זה (תנאי להפקדה) על מנת שהבניינים והחצר במתחם חסבון יישמרו בפועל ולא ייקברו.

99. בניין כרם הינו מונומנט לשימור – ממוקם מחוץ לקו הכחול אך סמוך לשטח החפירה של המגדל. יש להוסיף הוראות הגנה על הבניין.

הערות כלליות:

קו בניין –

100. בחזיתות ובמבנים לשימור תותר הבלטת מרפסות – יש לציין שקו הבניין למרפסות יהיה בהתאם לקיים.

101. יש לקבוע כי המרחבים מוגנים לא יופנו לרחובות הראשיים.

עצים

102. יש לסמן את העצים ברחוב הלל לשימור, יבוטל סימון עקירתם.

103. מסומן עץ לעקירה בין בניין C ל B – לא ברור הצורך בעקירתו, יש לסמנו לשימור.

104. יש לקבוע חובת נטיעת עצים חדשים בתא שטח 20 בתאום עם מחלקת שפע ואדריכל העיר. יש לקבוע עומק שתילה של מינימום שני מטר.

הערות מחלקת נכסים:

105. המקרקעין אינם מוסדרים – מדובר בגוש שומה יש לבחון מועד השלמת הסדר הקרקעות.

106. תכניות איחוד וחלוקה במקרקעין שאינם מוסדרים מצריכים השלמת הסדר הקרקעות להשלמת רישום הקרקעות כנדרש.

107. שימוש נרחב בתת הקרקע – לבחון מאזן קרקע עירונית נכנסת ויוצאת, עודפי השטחים בתת הקרקע על חשבון מקרקעין ציבוריים (שטחים לא "נקיים" בתת הקרקע בהשוואה למצב הנכנס) יהיו שטחים בבעלות העירייה חניונים אלו יהיו חניונים ציבוריים בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, זכויות הפרטיים ע"פ תקן בהתאם לכופר חנייה הנהוג באזור.

108. התכנית כוללת איחוד וחלוקה עם שטחים בבעלות עירונית – יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים.

109. השטחים הציבוריים כולל הפרשות המבנות ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.

1. לעירייה 1,800 מ"ר שטחים ציבוריים בבעלותה מתכנית 779645 – שטחים אלו לא יבואו במניין שטחי הפרשות מבנות ושטחים ציבוריים הנגזרות הזכויות בתכנית זו ויהיו בנוסף.

2. 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 ממגשי 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.

איכות הסביבה:

110. הבחינה המיקרו-אקלימית מראה חריגות יוצאות דופן מהקריטריונים למטרדי רוח, לרבות חריגות משמעותיות מקריטריוני הבטיחות לאדם. על כן הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לבחון חלופות לתכנון אדריכלי של המבנים עצמם - כך שיושג מזעור של מטרדי הרוח הצפויים. יש להגיש דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות להלן ולפי תכנית אדריכלית מיטבית לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
111. שטח התכנית כ- 27 דונם. יש להשלים נספח ניהול נגר עילי ע"פ הנחיות תמ"א 1/8. יש להתחשב במסגרת המסמך במעבר יובלים במעלה נחל קדרון בתחום התכנית, על פי המיפוי ההידרולוגי שבוצע במסגרת תכנית האב למרחב ציבורי.
112. התכנית חלה בחלקה בתחום אתר טבע עירוני "בריכת ממילא וגן העצמאות". נבקש כתנאי להפקדה הגשת סקר טבע מקדמי על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מס' 101-0292870, עם תמונות מהשטח. על פי ממצאי הסקר ייתכן כי תידרש השלמה של סקר טבע מפורט.
113. לאור סדר הגודל של הבינוי המוצע ואופיו החדשני המבוקש, נבקש בחינה של פוטנציאל ייצור אנרגיה בתכנית, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
114. לאור היקפי המסחר המבוקשים, המחלקה סבורה כי ראוי להציג בנספח התנועה תכנון עקרוני לחצרות תפעוליות בתחום החניון התת-קרקעי.
115. מרבית הנושאים הכלולים במסמך הסביבתי מקובלים על המחלקה. יחד עם זאת, לאור סדר הגודל המשמעותי של הבינוי המבוקש בתכנית, נבקש להשלים במסמך הסביבתי הדמיות, בחינת השפעות סביבתיות – רעש ואיכות אוויר - כתוצאה מהגברת תנועה ברחובות מרכז העיר ובחינת השפעות של אקוסטיקה מציר רק"ל על התכנית.
116. על פי הוראות התכנית, במבנים בייעוד עירוני מעורב מותר שימוש למנחת ומסוף רחפנים. לשימוש כזה יש השפעות סביבתיות שנדרש לבחון אותם. נבקש השלמת בחינה סביבתית מתאימה וקביעת הנחיות בנדון.
117. המסמך הסביבתי וגם המסמך המיקרואקלימי אינם מתייחסים לתכניות מאושרות או מופקדות בסביבת התכנית הכוללות הגבהת מבנים קיימים ו/או פינוי בינוי. לתכניות כאלו משמעות גדולה בבחינת ההשפעות המיקרואקלימיות של התכנית.
118. לאור העדר בדיקה של תכניות מאושרות/מופקדות, הבדיקה אינה מתייחסת לזכויות הבניה

- שאושרו להרבה מבנים בתחום הטל הצל של התכנית. לדוגמה מבנה מס' 24 הוא מבנה שמאושר בו בינוי עד 21 מטר ולא 9.9 מטר כפי שכתוב בדוח לפי תכנית 692616 מאושרת מאפריל שנת 2022, שאישורו בה תוספת 6 קומות למבנה. כמו כן לא ניתן לדעת מה באמת תרומת התכנית להצללה החורגת מהקריטריון שהתקבלה למשל על מבנה מס' 33 כאשר זכויות השמש של מבנה זה כבר מושפעות מתכניות מאושרות או מופקדות המצויות מדרום לו.
119. נבקש לציין את כתובות המבנים בהם נמצאו חריגות מהקריטריונים להצללה.
120. יש להשלים התייחסות להצללה על השצ"פים והכיכרות הציבוריות המתוכננים במסגרת התכנית.
121. מנהרת הרוח הווירטואלית לא כללה מבנים מאושרים עתידיים.
122. תצורת המבנים במודל אינה תואמת את תכנית הבינוי (למשל חסר בניין a בתא שטח 10 למשל).
123. הערות טכניות - לא כתוב מה אורך הרשומה של הרוח שהוזנה למודל. לא ברור מה פקטור תיקון נתוני הרוח שנלקח. לא ברור מה האינטרוולים של הרוח שנלקחו לבדיקה. נבקש לפרט במסמך מתוקן.
124. - התכנית זיהתה אזורים רבים בהם צפויות חריגות גדולות מהקריטריונים, וכן אזורי טורבולנטיות משמעותיים במעברי הולכי רגל מוצעים ובשטחי משחק ומעבר בפארק גן העצמאות. למרות זאת התכנית אינה מציגה פתרונות למיתון הרוח. יודגש כי התכנית מציגה מצב בו מתקיימות חריגות גבוהות ביחס לקריטריון מצבים מסוכנים (השכיחות להופעת מצבים המסוכנים לבטיחות אדם היא פי 80 מהמותר). על כן אמצעים במרחב הציבורי לא יהיו יעילים בהקטנת החריגות.
125. הרשות דורשת דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות לעיל ולפי תכנית אדריכלית מיטבית אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
126. השימושים המותרים בשטחי שצ"פ על פי סעיף 4.4.1 בהוראות התכנית כוללים מעברי תשתיות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים עליית פירי אוורור ממרתפים, וכן חדרי שנאים בשטחים בהם יש רישום תלת מימדי. המחלקה מתנגדת לשימושים אלו בתחום השצ"פ שכן הם פוגעים באיכות המרחב הציבורי ומצמצמים את המרחב הנגיש לציבור. נבקש למחוק שימושים אלה ולקבוע הנחיות המפורט להלן –
127. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים או בקומה טכנית, בתיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.
128. לא תותר הקמה של חדר שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
129. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.

130. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
131. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
132. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
133. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c.
134. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות 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.
135. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
136. לאור מורכבות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנת בינוי ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית.

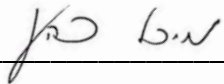
כללי

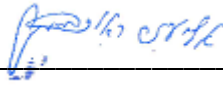
137. תנאי לתחילת עבודות יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל השטחים בציבורים ולמרחב הציבורי ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל של כל הפיתוח.
138. תנאי לתחילת עבודות של מגדל רונדו יהיה הריסה של בניין פז גז הקיים
139. תנאי לטופס 4 של מגדל רונדו יהיה השלמת כלל הפיתוח מדרום לרחוב מאיר שחם.
140. תנאי לטופס 4 של מגדל המלך גורג יהיה השלמת הפיתוח של רחוב מאיר שחם וסביבתו.
141. תנאי לטופס 4 של מגדל הלל יהיה השלמת הפיתוח של כל השטח הפנימי בין הבניינים.
142. תנאי להפקדת התכנית קבלת חוות של צוות תכנית אב לתחבורה.
143. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.
144. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
145. יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון-ביוב וניקוז, הרשות הארצית לכיבוי והצלה, , אגף מבני ציבור, אגף תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע גגנות, שפ"ע מדרכות.
146. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
147. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד

תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 2 : 1145242

פרטי התכנית

מספר תכנית	1145242
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות דיור ברחוב דב סדן 16,18 ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות ולדחות מתן תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

- לקבל חלקית** את ההתנגדויות שהתכנית לא מציעה הרחבות דיור בחזית הקדמית ו\או האחורית לדירות מס' 7 ו-8 ולדירות שמעליהן דירות 3, 4 - ניתן לבחון הרחבות דיור מאוזנות וסמטריות ליח"ד נוספות יש להציג תכנית מתוקנת והסכמה של לפחות 50% מבעלי הקרקע. היקף שטחי הבניה יהיה בהתאם למה שניתן לאשר בסמכות מקומית. התכנון יתואם מול מחלקת תכנון העיר.
- לקבל** את ההתנגדות לעניין הריסת הבניה המסומנת להריסה בתכנית כתנאי לתחילת העבודות בשטח – יש לתקן סעיף 4.1.2 א (ו) באופן שהריסת הבניה המסומנת להריסה בשטח של מבקש ההרחבה תהיה תנאי לתחילת עבודות הבניה בדירת המבקש.
- לקבל** את ההתנגדות לעניין טעות במיספור המחסנים - יש לתקן מיספור המחסנים בנספח הבינוי, בתיאום מול מחלקת התכנון.
- לקבל** את ההתנגדות לעניין תוספת מחסן בקומת המחסנים – ניתן להוסיף שני מחסנים בקומת המקלט (מפלס 0.00), כך שלכל דירה יהיה מחסן משלה. תוספת זו תיעשה כדי להמשיך רצף המחסנים המוצעים ותישאר בקונטור המבנה. התכנון יתואם מול מחלקת תכנון העיר.
- לקבל חלקית את** ההתנגדות להוספת מרפסת זיז בחזית הקדמית ביציאה מהסלון לדירה מספר 1, שחורגת מקו הבינוי המוצע לדירות בבניין בחזית לרחוב - בכל מוצעות מרפסות סימטריות ניתן לבחון בתאום עם מחלקת תכנון העיר.
- לקבל חלקית את** התנגדות לעניין שלבי הביצוע באופן שניתן יהיה לממש הרחבות שלא בעמודות מלמטה

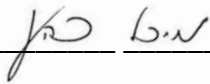
למעלה - שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית יהיו כפי שמצוין בהוראות התכנית המופקדת וזאת על מנת לצמצם את מפגעי הבניה בשלבים, תוספת מרפסות או סגירת מרפסות בבינוי, ניתן יהיה לבנות בנפרד לכל דירה וללא תלות.

ככל והחלופה התכנונית החדשה כוללת תכנון בשטחים מוצמדים יש לקבל הסכמה מפורשת של בעליי שטחים אלו. לאור השינויים המוצעים בתכנון, יידרש פרסום לפי 106ב'.

הפרסום יעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים.

ככל ויתקבלו התנגדויות לפרסום, הוועדה תשוב ותדון בהם בוועדה.

ככל ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 3 : 1291905

פרטי התכנית

מספר תכנית	1291905
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי הוראות בינוי ברח ירמיהו 17, ירושלים.
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

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

1. **לדחות** את ההתנגדות של עמותת ירושלים שקופה והרב נתן קרמר- לעמותת ירושלים שקופה אין מעמד להגשת התנגדות כעותר ציבורי ולמר נתן קרמר אין מעמד להגשת התנגדות לתכנית שאינה ברחוב מגוריו. לפנים משורת הדין, נתייחס לטענות המרכזיות.
2. **לדחות** את ההתנגדות שהתכנית מציעה שינויים שאינם בסמכות הועדה המקומית. שינוי תוואי זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ביחס למאושר בתכנית 126631 – סעיף 62(א)19 לחוק התו"ב מאפשר לקבוע הוראות בדבר זכות מעבר אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבניה עלפיה.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שינויים בזיקת הנאה ללא פתרון לבעיות הנובעות מהשינוי. שינויים בהסדרי תנועה בלי לצרף נספח תנועה. מיקום ההמתנה של רכב למעלית רכב, מיקום חניה תפעולית עבור שטחי המסחר ואחסנה, מפרץ אוטובוסים עבור בית הספר, ומפרץ הורדה והעלאה לגני ילדים ומעון יום. פריקה וטעינה לשטחי המסחר שהוצע בתכנית – השינויים המוצעים בתכנית הם לא משמעותיים. יש לצרף לתכנית נספח תנועה ולקבל חו"ד אגף תושי"ה לעניין תכנון מפרץ פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר והאחסנה, מפרץ העלאה והורדה לתלמידים, מיקום מעלית רכב וגישה אליה. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד שתתקבל, בתיאום מחלקת התכנון.
4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבמקרא של התשריט מצב מוצע רשום "זכות מעבר" ולא מצוין עבור מי נועדה. האם לציבור מסוים או ציבור הרחב – בהוראות התכנית נקבע כי יותר שינוי

מיקום זיקת הנאה מאושרת בתכנית 126631, ללא שינוי בסך הכולל שאושר לזיקת ההנאה בתכנית 126631. כל יתר ההוראות שנקבעו לגבי זיקת ההנאה בתכנית 126631 ממשיכות לחול ללא שינוי. תכנית 126631 קובעת כי זיקת ההנאה היא למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי ובהתאם לנספח התנועה. השטח יפותח כמעבר לציבור על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להיתר בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה.

5.

לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום פחי אשפה המוטמנים מוצעים מחוץ לתחום התכנית, ועל רחוב ירמיהו, בלי נגישות. בחו"ד אגף תברואה נקבע כי פחי אשפה אלו יותקנו ברחוב תובל. מפרץ תנועה מוצע מחוץ לגבולות התכנית – בחו"ד אגף התברואה נדרשו 5 מוטמנים בלי ציון מיקום. בהתאם להוראות התכנית סעיף 6.1.2 סעיף קטן 3 – תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע 5 מוטמנים ומכבש קרטונים לשביעות רצון. יצוין כי הסדרי תנועה ומיקום פחי אשפה הם חלק מניהול שוטף של העיר ונדרש לתאם בשלב היתר בניה ואינם נקבעים כהוראה מחייבת בהוראות תכנית. בח"י העיר יתכן שינוי בהסדרי תנועה בהתאם לזכות הדרך המאושרת ואף שינוי במיקום פחי אשפה בהתאם לצרכים העירוניים ובהתאם ליעוד ולשימוש המותר ביעוד זה. אין כל מניעה להציג תכנון הסדרי תנועה מחוץ לגבולות התכנית בתיאום ולאישור אגף תוש"ה ובכל מקרה הסדרי תנועה אינם נקבעים בתכנית.

6.

לקבל את ההתנגדות לכך ששינוי תמהיל גודל הדירות וצמצום מספר יח"ד מ- 100 יח"ד עד שטח של 45 מ"ר שיהיו להשכרה, אינו בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)8. וכי ההגדלת שטח יח"ד יעמיס על התשתיות הציבוריות – התכנית מצמצמת את מספר יח"ד מ- 100 ל- 93 יח"ד. לא ניתן לצמצם את מספר יח"ד במסגרת תכנית בסמכות הועדה המקומית. מספר יח"ד יהיה בהתאם למאושר בתכנית 126631.

7.

לדחות את ההתנגדות לעניין סוגיית החניה. שאין לה היתכנות לעמוד בתקן החניה אחר הגדלת יח"ד – במסגרת התכנית מוצעים שטחים למימוש מפלס חניה תת קרקעי. התכנית מהווה שינוי לתכנית 126631 בה נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנון חניה בהתאם לתקן התקף. יודגש כי לא יהיה שינוי במספר יח"ד במסגרת התכנית.

8.

לדחות את ההתנגדות לעניין הפחתת מספר מקומות חניה במגרש בהתאם להיתר בניה 2023/0003.00 מכוח התכנית המאושרת, על בסיס יח"ד של עד 45 מ"ר לפי סעיף 6.2 לתכנית 5166ב' – במסגרת התכנית לא יהיה שינוי במספר יח"ד. אין בסמכות ועדת משנה בלבד להכריע לאישור החניות בשל מיקום הפרויקט, שאינו מע"ר. הבקשה אושרה בועדת המשנה, הועברה לוועדה מחוזית שהמליצה לקדם את הבקשה כולל אישורה לעניין החניות.

9.

לדחות את ההתנגדות לכך שאישור התכנית תוך צמצום מספר יח"ד יגרום לכך שהיזם והרשות המקומית יתנערו מאחריותם לתקצב את המטלות הציבוריות שנקבעו בתכנית המקורית, ובכך תהיה פגיעה קשה בקופה הציבורית. ביטול תנאים לפיתוח השצ"פ ולהריסת הגשר הנמצאים מחוץ לתחום התכנית, בת"ש 2 בתכנית המאושרת – במסגרת תכנית זו נקבעו תנאים להיתר בניה בתא שטח מס' 1 להריסת הגשר בתא שטח 2 בתכנית 126331. תנאי לטופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 2 בתכנית 126331.

10.

לדחות את ההתנגדות לעניין שינוי במפלס הכניסה הקובעת למפלס 1.50- שאינו בסמכות מקומית ונוגד את הוראות הדין, מכוח פסקה 5 לסעיף 62א(א) לחוק, המאפשר שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים – לא ברורה הטענה לעניין סמכות הוועדה. לבניין נקבעו כניסות מרחוב ירמיהו ורחוב תובל, שהם רחובות משופעים ויש ביניהם הפרשי גובה. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית בניין עיר מגדיר את המפלס היחסי ממנו ייספר מספר הקומות המרבי של הבניין – מעל הכניסה ומתחת לכניסה. בהתאם לתקנות ותקן ישראלי 166, הכניסות אל

האגפים השונים וגרעינים שונים צריכים להתאים למפלס הרחוב בסמוך אליהן באופן שמוגדר בתקנות עד 1.20 מ' מעל או מתחת למפלס הרחוב, בלי קשר למפלס הכניסה הקובעת שהוגדר בתכנית. בתכנית זו נקבע מפלס הכניסה הקובעת במפלס בית הספר המוצע בתכנית ל - 1.50- שהוא 817.50 בהתאם למפלס רחוב תובל. יודגש כי אין שינוי במספר הקומות האבסולוטי ביחס לתכנית המאושרת – 14 קומות סה"כ.

11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין תוספת שטחים מלאכותית עבור חניון תת קרקעי שאושר בתכנית 126631 - בכל ונדרש מכל סיבה שהיא, ניתן להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש לפי תכנית, בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) 15.

12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין תוספת קומה עליונה המוצעת בתכנית, ליקוי בפרסום כיוון שמדובר בתוספת קומה ולא השלמת קומה וכי לא ניתן להוסיף שטחי בניה עבור השלמת הקומה בסמכות הועדה המקומית – במסגרת התכנית נוספו שטחי בניה רק עבור חניון תת קרקעי. מספר הקומות האבסולוטי ביחס לתכנית המאושרת לא השתנה, 14 קומות. גם בתכנית המאושרת ישנו בינוי למגורים בקומה העליונה ולכן לא ניתן להגדיר כתוספת קומה. שטחי הבניה לשימושים העיקריים בתכנית לא השתנו.

13. **לדחות** את ההתנגדות לכך שגרעיני הכניסה אל בנייני המגורים קוטעים את רצף המעבר בארקאדה ומייצרים מעברים צרים וגישה שאינה ישירה אל החנויות מרחוב ירמיהו, וכי הדבר פוגע בציבור וסותר הוראה בתקנון וסימון סטיו בתשרי – במסגרת התיקונים להפקדה תוקן נספח הבינוי ונשמר רצף המעבר המקורה וגישה ישירה אל החנויות, בהתאם למגבלות הטופוגרפיה והשיפוע ברחוב ירמיהו. אין סתירה בין המסומן בתשריט והמוגדר בהוראות התכנית לעניין סטיו - ארקאדה.

14. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין פגמים של חוסר סמכות, היעדר פרסום, וכו' בשינויים המוצעים בהערות לטבלה 5: ניוד שטחי ביה"ס משטחים שמעל לכניסה הקובעת לתחת הכניסה הקובעת ולהפך במסגרת היתר הבניה. צמצום ופגיעה בשטחים ציבוריים. יותר ניוד משטחי מגורים לשטחי מסחר בלבד. שינוי בחלוקה בין מספר הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבין מספר הקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת – אין מניעה לאפשר ניוד שטחים עיקריים בשימוש לבי"ס מעל ומתחת לכניסה הקובעת. ניוד כשלעצמו אינו פוגע בתפקוד השטח הציבורי, בתנאי שהתכנון המוצע ראוי. במסגרת התכנית קיימת האפשרות לנייד שטחים ממגורים למסחר בלבד, או שינוי בחלוקה בין מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת למספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת. שטחי הבניה עבור השימושים המוצעים בתכנית ומספר הקומות מעל ומתחת לכניסה יפורטו בטבלה 5 בהוראות התכנית. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

15. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מועד מימוש התכנית כפי שמוגדר בסעיף 7.2 להוראות התכנית "5 שנים מיום אישורה" בהתאם למאושר בתכנית 126631 אשר בפועל מאריך את הזמן המשוער. הארכת הזמן משפיעה למשל על גודל חצרות עבור הכיתות לבי"ס ולגנ"י, מכיוון שהתקנים של משרד הבריאות והחינוך משתנים – זמן משוער למימוש התכנית אינו הגדרת מועד פקיעת התכנית, אלא אם כן נקבע במפורש במסמכי התכנית. זוהי הערכה למועד מימוש התכנית. תקנים של משרד החינוך והבריאות מתעדכנים מעת לעת ונבחנו במועד הוצאת היתר בניה עבור השימושים הציבוריים. הדבר נכון לגבי כל מבני החינוך הקיימים והמתוכננים. ואין זו סיבה לא לקדם תכניות חדשות.

16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין עבירות בניה של שימוש חורג ללא היתר, כי ההיתר כבר פג תוקפו – לא ברורה הטענה היות ובמסגרת התכנית מוצע הבניין הקיים להריסה ובכל מקרה התכנית אינה עוסקת בשימוש החורג, האינטרס הציבורי הוא כי הבניין הקיים ייהרס ויבנה הבניין החדש הכולל בית ספר שיש בו צורך דחוף בשכונה ומטרת התכנית לאפשר זאת.

17. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגמים בפרסום התכנית בהתאם להוראות הדין המסבירים מדוע אין מתנגדים נוספים לתכנית והבקשה למתן הארכת מועד להשלמת טיעונים להתנגדות. יצוין כי המועד האחרון נפל ביום שבת, וממילא לפי חוק הפרשנות בעניין, השלושה החודשים ממועד הפקדת התכנית מסתיימים ביום ראשון שלמחרת והוא בתאריך 23.2.2025. לא הוצבו שלטים ולא נתלו הודעות על לוחות המודעות ולא פורסם במשרדי הרשות המקומית, לא היה פרסום באתר האינטרנט בדבר הפקדת התכנית כנדרש. ברוב תקופת ההפקדה של התכנית, היתה תקלה באתר העירוני, פרסום בעיתון "מעריב הבוקר" לא מהווה פרסום לגיטימי. לא נכלל תכלול ההודעה תיאור כללי של הסביבה שבה נמצא תחום התכנית, באופן המאפשר לזהותה – על פי המופיע באתר העירוני בוצע פרסום בעיתונים ובאתר האינטרנט ונבדק כי נתלו מודעות על לוחות המודעות כנדרש. יצוין כי הוועדה המקומית ממתינה חודש נוסף מעבר לקבוע בחוק לקבלת התנגדויות ובטרם מובאת תכנית לדיון בהתנגדויות למתן תוקף. תום תקופת ההפקדה בחלופ 60 יום מהפקדת התכנית 21.1.25 ולא כמצוין בהתנגדות שלושה חודשים. עצם העובדה שהוגשה ההתנגדות מעידה על כך שנעשה פרסום בדבר הפקדת התכנית. הוגשה התנגדות ארוכה ומפורטת ואין סיבה להאריך זמן להשלמת טיעונים להתנגדות.

1. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח הבא:

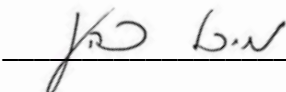
הפקעה

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

2. **יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:**

1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבנות.
2. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
3. יש לסמן את הגשר להריסה בתשריט התוכנית.

18. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

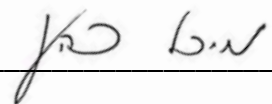
תכנית מספר 4 : 1199777

פרטי התכנית

מספר תכנית	1199777
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים רחוב ניסן ב"ק 22
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

לבקשת יזם התכנית ובהסכמת המתנגד התכניות יורדת מסדר היום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 5 : 1203728

פרטי התכנית

מספר תכנית	1203728
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מורדות הר נוף
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הועדה מברכת על קידום תכנית המציעה את פינוי מתקנים הנדסיים של פי גלילות ומאפשרת הרחבה של שכונת הר נוף. לתכנית נערכו תיאומים, והסכמה התכנונית מקובלת ברמה העירונית.

1. התכנית גורעת משטח יער כמוגדר בתמ"א 1, יש לתאם את התכנית עם הגורמים הרלוונטים וקק"ל.

2. **שלביות ביצוע** לא פורטה בתכנית שעמדה בתנאי סף, מדובר על תכנית גדולה משמעותית ומורכבת מבחינה סביבתית. יש לקבוע שלביות ביצוע בתאום מהנדס העיר והמחלקה ואיכות הסביבה, ובהתייחס לכך כי פינוי המתקנים ההנדסיים יעשה בשלב הראשון. שלביות הביצוע תתייחס לרשת הדרכים ומבני הציבור כחלק בלתי נפרד מהקמת מבני המגורים, כך שתהיה הלימה בין הקמת יח"ד לבין המענה לצורכי הציבור וחיבור הדרכים החדשות לדרכים קיימות.

3. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בקנ"מ 1:500 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו והוועדה המקומית לכל שטח התכנית. תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים. והצגת שלביות הביצוע.

4. התכנית מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, יש לתאם את התכנית עם אגף נכסים והיטלי השבחה כתנאי להפקדה.

5. **צורכי ציבור-**

1. **התכנית מציעה היקף משמעותי של יחידות דיור חדשות בשטח שאינו מיועד לבניה על פי התכנית המאושרת כשספק אם יש בה מענה מספק הן לבנייני ציבור והן לשטחים**

ציבורים פתוחים.

2. **לעת הוצאת היתר בניה בסמכות הוועדה המקומית לקבוע במגרשים לצורכי ציבור כי תותר גמישות בשימושים לאור התפתחות השכונה ובחינה של הצרכים.**
3. מעבר למגרשים המוצעים לבנייני ציבור המציעים מגוון שימושים וניצול מיטבי של הקרקע יש לתת מענה לשטחים ציבורים מבונים במגרשי המגורים.
4. לפי חו"ד מחלקת מדיניות תכנון נדרשות הפרשות מבונות בהיקף של 14,000 מ"ר בנוי, לפי השימושים המפורטים בהמלצה, התכנית מציעה היקף של כ- 5,500 מ"ר הפרשה מבונה בלבד ואת ההפרש מציעה במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור. לאור העובדה כי מדובר על אזור עם טופוגרפיה משופעת מאוד ייתכן כי יהיה קושי להשית את כל שטחי הציבור שאמורים להיות בהפרשות מבונות על המגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
5. על כן, יש לקבוע כי יוצע בכל בניין בקומת הכניסה (ואם יש שני מפלסי כניסה, אז בשניהם) שטחים עבור שימושים ציבוריים, השימושים יקבעו וידוייקו בשלב התכנון המפורט להיתר.
6. כחצי מבתי הכנסת המוצעים בתכנית (כ 10) יינתנו בהפרשות מבונות בתפזורת בכל רחבי התכנית כדי שייבנו יחד עם בנייני המגורים.
7. קווי הבניין יאפשרו הבלטה של ארון הקודש.
8. ההפרשות המבונות יתוכננו במיקום המטיב ביותר, מעל פני הקרקע, בגישה ישירה לרחוב בנגישות מלאה מאווררים ומוארים כראוי.
9. כמו יש להציג ליתר השטחים המבונים להם לא נמצא פתרון, היתכנות במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, בתאום אגף מבני ציבור כתנאי להפקדת התכנית.
10. ינתן מענה ציבורי מלא למבני הציבור אשר הינם פועל יוצא של מספר יחידות דיור מוצע בתכנית.
11. התכנית מציעה שטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי ליח"ד בכל תחום התכנית. יש לצמצם את הממוצע ל- 100 מ"ר מרבי (עיקרי + ממ"ד) , (לא כולל הדירות הקטנות של 55 מ"ר)
12. 10 % מיח"ד יהיו עד 55 מ"ר מרבי (עיקרי + ממ"ד) ועוד לפחות 10 אחוז יהיה עד 80 מ"ר מרבי (עיקרי + ממ"ד)
13. דיוריות יתאפשרו בעד 20 אחוז מהדירות בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
14. שטחים פתוחים, התכנית נותנת מענה לא מספק לשטחים פתוחים הנדרשים למספר יח"ד המוצע בתכנית.
15. בתאום שנערך לתכנית הוצג ביטול מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור קטנים ולא רגולרים כמו תא שטח – 209, לצורך ייעוד שצ"פ, ביטול מגרש 205 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המוצע בחלק הדרומי של התכנית בסמוך לכביש 16, העברת מגרש מגורים לשטח זה, צמצום תא שטח 106 לצורך הרחבת הפארק המרכזי ויצירת מעבר רציף לשטחים היער בתא שטח 302. יש להטמיע שינויים אלה במסמכי התכנית.
16. במסגרת התיאום ולבקשת יו"ר הוועדה המקומית הוצגו שינויים במגרשי המגורים ותוספת של שצפ"י כיס מרובים התורמים גם הם להיקף השטחים הפתוחים.
17. כדי לתת מענה נוסף לשצפים אפקטיביים בתחום התכנית יש לבטל שני מבני מגורים בתא שטח 107 בחלקו הצפוני ומבנה מגורים נוסף בתא שטח 102 בחלקו הצפוני, וזאת

- על מנת להגדיל את השטחים הפתוחים הציבוריים המוצעים בתכנית.
18. פעולה זו לצד צמצום ממוצע שטח יח"ד ל- 100 מרבי (עיקרי+ממ"ד), תאפשר היקפים של כ- 1,800 יח"ד בתחום התכנית.
19. תכנון מפורט והקמת השצ"פים יעשה בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
20. **לאור המחסור בשטחים ציבורים פתוחים ולאור הקרבה ליער ירושלים ניתן להציע פיתוח של שטחים אלה הסמוכים לתכנית בתיאום עם קק"ל לצורך השלמה של המחסור.**
21. תנאי לטופס 4 למגרשי המגורים בתחום התכנית סיום פיתוח השצ"פים לשביעות אגף שפ"ע
22. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת הקמת השטחים הציבוריים המבונים במגרש המגורים ותנאי לאכלוס יהא השלמת הבנייה של השטחים הציבוריים והבטחת רישום במסגרת הרישום בבית המשותף, בתאום אגף נכסים.
23. יש לקבוע מרחק מינימלי של 8 מ' בין מבנים. 4 מ' מרחק מגבול מגרש. תכנית תת קרקעית במקסימלית לא תעלה על 80%.

6. תנועה-

1. יש לבחון עם מהנדס העיר את החיבור של כביש 101 לרחוב אגסי והצורך בו מבחינה תחבורתית לאור העובדה שברחוב אגסי לא ניתן להעביר תחבורה ציבורית וזאת בין היתר לאור העובדה שהכביש חוצה את השטח המיועד ליער. (התחבורה הציבורית תעבור בכביש התחתון).
2. ככול ויוחלט שיש צורך בכביש יש לבחון מדוע בתכנית שעמדה בתנאי סף הכביש לא נכנס לשטח הציבורי שכבר הוקצה ועל פי התכנית החדשה הוא חוזר למגרש שכבר הוקצה.
3. ככול ויוחלט להשאיר את הכביש ולא יהיה ניתן להעביר בו תחבורה ציבורית רחבו יצומצם בהתאם.
4. יש להסדיר סובה לדרך 101 מצפון ודרך 100 מצפון
5. יש להסדיר סובה במגרש 201 עבור מבנה ציבור
6. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהא תכנון מפורט של דרך הגישה לשטח התכנית, התחברות לדרכים קיימות ולכביש הראשי המוצע בה בתאום ואישור אגף תוש"ה, תנאי לטופס 4 יהא הקמת דרכי הגישה וכביש השרות הראשי בפועל לשביעות רצון אגף תוש"ה ואגף שפ"ע.
7. מספר הכניסות לרכב לחניה התת קרקעית לא יעלה על כניסה אחת לכל שני מבנים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תתאפשר הקלה במקרים של תנאים טופוגרפיים מיוחדים.
8. יש לקבוע תקן חניה גבוה בשטח התכנית כפי שהוגדר ב- 5166 ובתאום לתקן שנקבע בשכונת הר נוף
9. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף לאישור אגף תוש"ה

7. **איכות הסביבה-** יש להשלים מסמך סביבתי מלא, ויידק האם צריך השלמת הדרישות לסקר טבע עירוני, נספח ניקוז ונספח בינוי לצורך קבלת חוות דעת מח' איכות הסביבה, יש להטמיע את

הנחיותיהם במסמכי התכנית.

1. נדרש להגיש נספח ניהול נגר בהתאם לתמ"א 1/8
2. על התכנית להתייחס גם לנגר המגיע מהמעלה מחוץ לתכנית וכן למנוע יציאת נגר לא מבוקרת לכביש 16 שנמצא במורד התכנית.
3. קרינה- יש לערוך מדידות, לבצע חיזוי קרינה ולתאם עם חח"י את האמצעים להפחתת החשיפה כתנאי להפקדת התכנית.
4. יש להציג קווי בניין של התכנית במרחק מינימאלי של 20 מ' מקווי המתח ולקבוע קו מגבלות בנייה.
5. יש להכין סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לבדיקה ואישור.
6. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
7. יש להגיש משולב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
8. זיהום קרקע – בהמשך להתכתבויות שנעשו מול המשרד להגנת הסביבה מחוז ירושלים יש להעלות את הסקר ההיסטורי האחרון ואת התייחסות המשרד כפי שהתקבלה במייל מאוקטובר 2024. בהתאם, תנאי להפקדת התכנית הינו ביצוע הדיגומים בשלב א' כפי שנקבעו בסקר ההיסטורי. בשלב ב' - תנאי לקבלת היתר בניה אינו רק הכנת תכנית דיגום ואישורה מול המשרד להגנת הסביבה אלא גם ביצוע הדיגומים וקבלת התייחסות המשרד להמשך העבודות.
9. תנאי להפקדת התכנית ע"פ המשרד להגנת הסביבה הוא קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה לתוצאות ביצוע הדיגומים בשלב א' והטמעת דרישות המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לממצאים, בהוראות התכנית.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע חיזוי זיהום אוויר עדכני בתיאום ועל פי דרישות המחלקה.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת נושא הרעש בתיאום ועל פי דרישות המחלקה.
12. תנאי לדיון להפקדת התכנית יהיה הגשת פרק רוחות מעודכן לפי ההנחיות העדכניות מיוני 24 לאישור.
13. התקבל מסמך סביבתי מאת לשם שפר .
14. סקר שימושים
15. מפעל הבטון נמצא במרחק של 70 מ' מהתכנית, המפעל נמצא בהליכים לבניה מחודשת. חסרה המשמעות של הקרבה למפעל הבטון.
16. יש לבחון את מגבלות הבניה שיוצר המפעל בהרצת מודל חיזוי זיהום אבק לפי נתוני פליטה שיתקבלו מהמשרד להגנת הסביבה.
17. ע"פ הממצאים יש לקבוע את קו מגבלות הבניה ביחס למפעל הבטון.
18. חסרה התייחסות למאפיות המצויות בבית הדפוס – ברמן, נוימן וסנהדריה המצויות כ – 200 מטר מהתכנית. המאפיות כוללות דוודים רבים.
19. במרכז ספיר פועלים מוסכים, בתי דפוס הכוללים ממסים ומכלי צבע ובתי מלאכה במרחק

מעל 100 מ'

20. בצמידות לתכנית עוברת תכנית 314708 לקווי הולכת גז המסומנת גם כרצועת דלק בתמ"א 1 ובתמ"א 41. יש להתייחס למגבלות אפשריות ביחס לקו הגז.

קרינה:

21. בסביבת התכנית קיימים קווי מתח עיליים במרחק 10-15 מ' מגבול התכנית ובמרחק מינימאלי של 15 מ' מקו הבניין. ע"פ הנחיות המשרד להגנת סביבה יש לשמור על מרחק של 50 מ' מציר הקו אשר ניתן לצמצם באמצעים שונים.

22. לאחר הצמצום נדרש לבצע מדידות המוכיחות הפחתת חשיפה ועמידה בערכים הנדרשים.

23. גם לאחר ביצוע פעולות, יש לשמור על מרחק מינימלי של 20 מ'

24. יש להדגיש כי המגבלות נוגעות לא רק למבנים מתוכננים אלא גם מגבלות לפיתוח אזורי שצ"פ וחצרות ומגבלות הנדסיות המונעות אפילו נטיעה של עצים.

רעש

25. על פי המסמך, מפלסי הרעש מכביש 16 חורגים מהקריטריון למבנים הדרום מערביים בתא שטח 205 האמורים לשמש כמבני ציבור.

26. המחלקה סבורה כי לא נכון להציע את מבני הציבור בתא השטח הקרוב ביותר לכביש, בשל העובדה כי מיגון דירתי אינו כולל מגן על החצר המהווה מרחב לימודי וכן משרד החינוך לא מממן מיגונים לבתי ספר.

27. במידה ויוחלט על קידום התכנית כפי שהיא, יש לקבוע בהוראות דרישה למיגון בתי הספר (על ידי היזם) וכן לקבוע כי החצרות יהיו עורפיות ולא יופנו לכיוון דרום-מערב.

28. הנספח נדרש להמשך השלמת בדיקת הרעש וחוו"ד מעודכנת תימסר לאחר ההשלמות הנדרשות.

זיהום אוויר:

29. לתכנית נערך חיזוי זיהום אוויר, יש לערוך חיזוי עדכני ומתואם עם המחלקה אשר יתייחס לנפחי תחזיות תנועה לשנת 2040 המתייחסות לפיתוח מלא של המשך כביש 16, לפליטה ממנהרות כביש 16 בהתייחס לתוספת בנפחי התנועה כתוצאה מהתכנית המוצעת.

30. ממצאי הבדיקה ישמשו לבחינת פריסת השימושים המוצעים למבני ציבור בצמידות למנהרות כביש 16.

רוחות:

31. הבדיקה המוצגת אינה לפי ההנחיות ובשימוש בנתונים מטאורולוגיים שאינם מקובלים שכן אינם מייצגים את משטר הרוח האופייני של ירושלים. כמו כן תצורת המודל אינה תואמת את תכנית הבינוי ואת משטחי הבדיקה השונים הנגזרים ממפלסי הפיתוח המתוכננים. למודל לא הוזנו תכניות מאושרות ומאושרות להפקדה במרחב התכנון. מרחב המודל אינו עונה על הדרישות לרדיוס הבדיקה. וואדי נחל רבידה צפוי להיות בעל השפעה על תיעול הרוח לעבר אזור התכנית

הצללות

32. התכנית משפיעה על החזיתות הדרומיות של מבני המגורים הקיימים ברח' הרב דוד שפרבר 52 ו-54.

33. בתוך התכנית קיימים מס' מבני מגורים בהם לא מתקיימת עמידה בקריטריון בחלק מהקומות הנמוכות, 9 מתוך 13 מבני החינוך אינם עומדים בקריטריון.
34. רוב השצפים בשטח התכנית (8 מתוך 10) אינם עומדים בקריטריון.
35. יש להציג את חישובי ההצללה בשטחים המיועדים לחצרות גני ילדים ומגרשי ספורט או שצ"פים בתחום התכנית
36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחייבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה, המבנים הגבוהים של 14 הקומות יידרשו לעמוד ב3 כוכבים לתקן ומבני הציבור והחינוך יידרשו לעמוד בכוכב אחד לתקן.
37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B והממוצע ליחידת דיור חדשה יהיה C.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
39. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
40. המרחב הציבורי יתוכנן למתן צל מירבי להולכי הרגל ולמניעת היווצרות של אי חום עירוני. מידות בתי הגידול עבור העצים והאמצעים יתואמו עם המחלקה ועם אדריכל העיר.
41. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת חוו"ד אקוסטית שתוכן על פי הנחיות המחלקה. האמצעים האקוסטיים שיקבעו לרבות גובה המוסד ומתרסי הרעש, יוטמעו בבקשה להיתר.
42. חוו"ד האקוסטית למבני חינוך תבחן את פוטנציאל חשיפה מבני החינוך לרעש סביבתי בגין תנועת כלי רכב בכבישי הסביבה ותציע אמצעים לצמצום החשיפה לרעש. בנוסף תבחן חוו"ד האקוסטית את פוטנציאל הרעש מפעילות מוסדות החינוך על הסביבה כולל: רעש ממגרשי ספורט וחצרות. ותציע אמצעים לצמצום החשיפה לרעש
43. במסגרת עריכת מסמכי הבקשה להיתר למוסדות החינוך יינתן דגש לתכנון פאסיבי לצמצום רעש כולל: הפניות פתחי כיתות הלימוד לאזורים שקטים, הצבת שימושים לא רגישים כגון: מגשי ספורט, מגרשי חניה וכו"ב לאורך הכבישים וכו"ב.
44. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח איכות אוויר שיכלול מסקנות בנוגע לתכנון לאישור המחלקה.
45. תנאי להיתר יהיה בחינה מיקרואקלימית עבור מטרדי רוח והאמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים.
46. יקבע שלביות לנושא זיהום הקרקע. ותנאי להיתר חפירה במקום יינתן לאחר היתר הריסה לפינוי מיכלי הסולר. תנאי להיתר חפירה ראשון הינו השלמת הדיגומים לפי תכנית דיגום המאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה, קבלת התייחסות המשרד לתוצאות הדיגומים וקבלת הנחיותיהם לביצוע החפירה ולקידוחים נדרשים לשלב היתר בניה.
47. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.
48. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

49. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

50. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

51. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

אקולוגיה:

רקע אקולוגי- התוכנית נמצאת באגן הניקוז של נחל שורק. המערכת האקולוגית הראשית במרחב ההתייחסות היא שילוב של חורש ובתות ים תיכוניות האופיינית לאזור הרי יהודה. לצד זאת מרחב ההתייחסות כולל שטחי יער נטע אדם נרחבים. מדרום לתוכנית עובר תוואי נחל רבידה.

על פי ממצאי הסקר האקולוגי שטח התכנית המוצעת מתאפיין בשרידי חורש ים תיכוני עם עצי אורן ירושלים נטועים ובתה ים תיכונית לא נטועה. כמפורט בסקר, יש לציין כי כ- 55% משטח התכנית הוא שטח בנוי ובו מתחם פי גלילות וכן תועדו שטחים מופרים של פסולת ועודפי עפר.

בתחום התכנית תועד מגוון מיני צומח מוגנים, לרבות 14 מתוך 16 מיני גאופיטים שאותרו בעיקר בשטחי הבתות. בנוסף, בתחום התכנית תועד מוקד של ציפורני-חתול עבות, מין צומח נדיר, בתחום בית הקברות הנטוש.

בשטח התכנית תועדה פעילות מצומצמת יחסית של בעלי חיים, ככל הנראה בשל רמת הפרה גבוהה כתוצאה מבינוי סמוך ובשטח התכנית וכן קיטוע ע"י כבישים. עיקר הפעילות תועדה בתחום בית הקברות הנטוש, אזור יער ירושלים ואזורי הבתות וכללה בעיקר נוכחות דרבן מצוי ומגוון מיני עופות.

אמנם לא נכתב בסקר הטבע, אך חשוב לציין כי השטח הפתוח בגבול התכנית מסומן בתכנית האסטרטגית 2040, שקודמה ע"י מינהל התכנון, כחלק מהמסדרון האקולוגי הארצי הנמשך מערבה במרחב נחל שורק.

דרישות חדשות ודרישות להשלמות לסקר טבע עירוני

- יש להוסיף תקציר עם עיקרי הממצאים וההמלצות.
- יש לציין באלו מועדים נערכו סקרי השדה.
- מפה 6 בעמוד 12 "רגישות וערכיות אקולוגית" – נערכה חלוקה לפי 4 דרגות ערכיות ולא לפי 5 כפי שמפורט בהנחיות לסקר. לרוב מקובל לפרט לפי מדרג הכולל 5 דרגות: מופר, נמוכה, בינונית, גבוהה וגבוהה ביותר. יש להבהיר מדוע בוצעה חלוקה ל-4 דרגות.
- הסקר נערך בגבול התכנית ללא התייחסות מפורטת למרחב ההתייחסות, כנדרש בהנחיות סקר הטבע. האם ממצאי הצומח והחי המתועדים בסקר, מסקר השדה וממקורות מידע נוספים, הם רק מתחום שטח התכנית או גם מהמרחב הסובב את התכנית? האם תועדו מינים נדירים וייחודיים במרחב ההתייחסות? סעיף 7.3 מסדרונות אקולוגיים עמוד 44 – רשום ששטח התכנית אינו נכלל במסדרונות אקולוגיים

אמצעים. חשוב להוסיף התייחסות לנושא סימון המסדרון האקולוגי בתכנית האסטרטגית 2040 וכן את חשיבות השטח, הנמצא באזור המעבר מהרמה המרחבית המחוזית לרמה המקומית כחלק מ"אצבע ירוקה" החודרת לגבול הבינוי הקיים ומזינה, גם אם באופן חלקי ולא בקישוריות קרקעית מלאה, את אתרי הטבע העירוניים במרחב הבנוי.

- פרק ג' סעיף 1 מפת סופרפוזיציה עמ' 48 – נכתב כי אין באפשרות עורך הסקר ליצור מפת סופרפוזיציה של הרגישות האקולוגית והתכנית המוצעת. מפה זו חשובה לשם הצגת ובחינת הקונפליקטים הקיימים. יש להשלים.

הערות לשינויים בתכנית

- הכביש החדש בדרום מערב התכנית בתא שטח 403 הגורם לקיטוע משמעותי, פיצול ופגיעה בשטח היער. ככל שהכביש יקודם, יש לתכנן את חלקו בגישור או לכל הפחות להוסיף מעביר מים המותאם גם לשמש כמעבר בע"ח.
- יש להציג חוברת נספח שמירה על עצים בוגרים ואת השפעות התכנית מבחינת כריתה והעתקה.

תנאים להיתר בנייה בנושאים אקולוגיים וסביבתיים

- תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות.
- תיאום עם רשות הטבע והגנים בנושא העתקת גיאופיטים ואיסוף זרעים של מינים רגישים.
- טיפול במינים פולשים: ניטור אחת ל-3 חודשים במשך 5 שנים, ביעור של מינים פולשים שנתגלו.
- ייעוץ שימוש באדמת חישוף ממקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.
- יש למנוע חדירת חזירי בר לשטח הבינוי באמצעות פתרונות תכנוניים מתאימים.

8. נגישות:

1. 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.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם מחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

9. נכסים

1. תנאי להפקדה אישור אגף הנכסים.
2. יש לתקן את סעיף 6.12 איחוד וחלוקה ו-6.13 הפקעות ורישום לנוסח הבא:
3. איחוד ו/או חלוקה
4. 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.
5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים.
6. ש להוסיף סעיף הפקעה כללי במפורט מטה: הפקעה
7. 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.

8. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים

10. כללי-

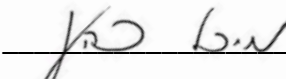
1. התכנית תציע מרפסות סוכה לכל הדירות ככול הניתן.
2. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 2 מ'.
3. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
4. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
5. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בניינים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים
6. תקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש.
7. יש לבחון הקמה של מערכת פינוי אשפה פניאומטית בשטח התכנית בתאום ואישור מח' תברואה.
8. פתרון האשפה יוצע בשטח המגרש המיועדים לבניה בלבד ולא בתחום זכות הדרך, תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.
9. לקבוע בהוראות בעניין קירות תמך וגדרות, מעל 1.5 מ' יש להציע דירוג המאפשר פיתוח ונטיעות.
10. גובה הגדרות סביב כל מגרש לא יעלה על 1.2 מ' כלפי שטח ציבורי (דרך, זיקת הנאה, שצ"פ, שביל ומבנים ומוסדות ציבור) ביחס למפלסי הקק"ט
11. חדרי שנאים ימוקמו רק בשטחים המיועדים למגורים, לא תותר הקמת חדר שנאים בשטחים ציבוריים, יקבע לגבי כך סעיף סטייה נכרת.
12. חדר שנאים יוצע בתת הקרקע בלבד, ייקבע על כך סעיף סטייה נכרת
13. תנאי לפתיחת תיק בקשה 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.
14. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו\או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
15. יש להוסיף בהוראות התכנית כי בכל מבנה מגורים תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.
16. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
17. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית,

ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.

18. 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.

19. 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 ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 6 : 1078476

פרטי התכנית

מספר תכנית	1078476
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הריסת 2 מבנים קיימים והקמת 2 בנינים חדשים, דוד שמעוני 32,30 י-ם.
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

- לקבל חלק מההתנגדויות** בנוגע לטענות החוזרות בנושא התנועה, הבטיחות להולכי רגל ביחס לכניסה לחנייה מרח' שמעוני, דבר שיוצר עומס ברחוב וזיהום אוויר ורעש. כמו כן, כניסה מרח' שמעוני, מייצרת קירות תמך גבוהים בקרבה למגרש המצרני ממערב, זאת בניגוד לתכנית האב: התכנון המוצע של כניסה עם רכב לחניה מרח' שמעוני מייצר מופע של קירות תמך גבוהים (שלוש וחצי קומות) וחנייה עילית בגבול מגרש השכן וכלפי רחוב הרצוג, תכנון שאינו מקובל ואינו סביר, כמו כן, כניסה מהרחוב העליון, שמעוני, מעמיסה על התנועה בתוך השכונה. לאור העובדה כי הבינוי בתחום חלקה 30185/141, על הרצוג השלים את בנייתו בהליך של תמ"א 38 וקיים שטח צמוד לתכנית למעלות שנהר פנוי מבינוי המשמש לחניה לחלקה זו, יש לקבוע זיקת מעבר לרכב כגישה לחנייה תת"ק המוצעת בתכנית זו, בגישה ישירה מרחוב הרצוג, שהינו ציר דרכים ראשי בעיר. כניסה מהרצוג לפרוייקטים ברחוב שמעוני תצמצם את עומסי התנועה ובאופן זה ניתן יהיה לאפשר את התחדשות השכונה, ולהימנע ממופע של קירות תמך גבוהים מאוד הנצפים במרחב כאמור, כמו כן הדבר יאפשר לנצל את המגרש והטופוגרפיה לתכנון של יח"ד נוספות במרווחי בניה הנהוגים בעיר. חנייה תוצע בתת הקרקע ביחס למפלס רחוב הרצוג תוך צמצום תכסית החניון ל-80% לכל היותר. יש לעדכן את נספח הבינוי כך שיוצע בינוי מדורג עבור יח"ד ושטחים עיקריים העוקב אחר הטופוגרפיה מעל מפלס רחוב הרצוג. במידה ויתבטלו חניות במבנה הקיים ברח' הרצוג 81, יש להציע בתמורה פתרון חנייה בתחום החניון התת קרקעי שיוצע בתכנית. יש לתאם את התכנית עם אגף תושבי"ה. לצורך הגדלת הקו הכחול לחלקה 141 וקביעת זיקת ההנאה לרכב, והאינטרס הציבורי בצמצום התנועה מרחוב שמעוני, **הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.** נדרשת בחינה של פרסום מחדש לפי סעיף 106ב'.
- לקבל חלק מההתנגדויות** בנוגע למעלות שנהר אשר כלול בתכנית הינו מעבר ציבורי משמעותי ופעיל מאוד בשכונה, מעבר זה דורש שיפוצ ושדרוג יש לוודא שאכן ישופץ במסגרת התכנית ומבקשים תוספת רמפה לאופנים. יש לשמר את העצים בתחום מעבר שנהר ולנטוע עצים בוגרים בהיקף משמעותי והטענה ביחס לחיוב ביצוע הדרגנוע בתשריט ולתקנון ולתנאי למתן תעודת גמר לביצוע בפועל ויש לציין מי אחראי לתחזוקתו: יש לקבוע במסמכי התכנית הוראות בנוגע למתן אפשרות להקמת מעבר מכני במעלות שנהר. לחילופין, נדרש בחינה של יצירת מעבר מכני ציבורי בתחום התכנית כדוגמת מעלית בסמוך למעלות שנהר מזיקת ההנאה אשר תוצע כאמור בחלקה

141. ביחס לנושא שדרוג המעבר, הנושא ייבחן ויתואם בשלב הרישוי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

3. **לקבל חלק מההתנגדויות ביחס לטענות בנושא העצים הבוגרים הקיימים וביחס לתכסית 100% ללא שימור עצים בוגרים, ללא אדמה לנטיעות חדשות של זנים בעלי ערך, ללא חלחול וללא פתרון למי נגר נוגד את תכנית האב. והטענה שעקירת כל העצים במתחם פוגעת באיכות החיים של התושבים המתגוררים וכן בהולכי הרגל ובאופי השכונה: כאמור בנושא צמצום תכסית החניון ע"י שינוי כניסה ויציאה לחניון מרחוב הרצוג התחתון תוך צמצום התכסית ושחרור שטח אדמה לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית וצמצום עקירת העצים הבוגרים בתחום התכנית וכן בתחום מעלות שנהר. בהתאם לכך יש להציע לשימור את כל העצים המוצעים לכרייתה בתחום רחוב שמעוני: 3,5,114,115,116,118, וככל הניתן את העצים בתחום מעלות שנהר ביחס למעבר המכני.**
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות זהה במקומו, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ בוגר חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
4. **לקבל חלק מההתנגדויות ביחס לטענה כי אין תחבורה ציבורית בקרבה והטופוגרפיה והמרחק אינם מאפשרים שימוש בהם לכלל: נושא זה יבחן בהתאם לבחינה מחודשת של התחב"צ בשכונה לעת מתן היתר הבנייה כמו כן הנגשה לצירים ראשיים לתח"צ והסעת המונים נבחנים במסגרות רחבות ומיושמים בשלבים, כמו במעלות.**
5. **לקבל חלק מההתנגדויות ביחס לטענה כי מבוטלת החצר הקדמית לרחוב שמעוני- משנה את אופי השכונה ופוגעת בפרטיות של הדירות. רחוב זה הינו צר ובנייה בקו אפס לגובה של 10 קומות יוצר רחוב לא נעים. סותר את תכנית האב לנושא זה שמדברת על בנייה בתת הקרקע בלבד והשארת חצרות: כדי לאפשר את הבינוי המוצע בתכנית ובשל תנאי המגרש הצר, נדרשת בנייה בקו בניין אפס. יחד עם זאת, יצוין כי התכנית מאפשרת הרחבה של רח' שמעוני דבר המאפשר יצירת חזית מגוננת נוספת בתחום המרחב הציבורי. לאור השינוי בכניסה לחניון, יש להפריד את המסות גם מתחת לכניסה הקובעת מרח' שמעוני.**
6. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לטענה ביחס לחצרות גני הילדים: לאור השינוי בבינוי, יש לתאם את תכנון ומיקום גן הילדים מול מח' תכנון מבני ציבור.**
7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי קיימת סתירה בהוראות התכנית ביחס לכתוב שקומת הקרקע תהיה ציבורית ובנספח הבינוי מוצעות יח"ד: לפי בחינה לא קיימת הגבלה בהוראות התכנית בדבר הקמת יח"ד בקומת הקרקע.**
8. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לסתירה מתכנית האב ובחינה מחודשת שלה, לאור צפי גידול האוכלוסייה בשכונה, על הועדה לוודא קיומן של תשתיות ראויות לנשיאת היקף האוכלוסייה. בנוסף ישנה אפליה במתן זכויות בשל מתן זכויות רבות במתחם אחד עלול לפגוע ביכולת להתחדשות בבניין אחר בשל מיצוי מס יח"ד ומספר התושבים שיכולה השכונה לשאת. בחינה מחודשת של תכנית האב בשל הבנייה הרבה בשכונה ללא יכולת להכיל את הגידול הפרוע שלה. ולבקשה לקידום תכנית כוללנית בראיה מערכתית למבני הציבור בשכונה: בחינה ברמה השכונתית נערכת ע"י הצוות העירוני באופן שוטף בכל הנוגע לקידום התכניות בשכונה. כמו כן, במקביל נערך מעקב באמצעות עבודת הפרויקטור השכונתי בכל הנוגע לנושאי התשתיות, הפרוגרמה לצרכי הציבור והתנועה וכי מוצעים פתרונות שונים והעירייה פועלת ליישם את הפתרונות הנ"ל. ביחס לנושא תכנית האב, היקף יח"ד המקודמות בשכונה כיום וביחס לזמן שעבר מאישור תכנית האב לא נדרש בשלב זה לבצע הליך של עדכון ובקרה של תכנית האב. בכל אופן, בהתאם לצורך יינתנו פתרונות בנושאים השונים לרבות פרוגרמה לצרכי ציבור, תנועה ותשתיות. יודגש בהקשר של תכנית זו שתאפשר כניסה עם רכב מהרצוג, תאפשר לצד התחדשות עירונית הקלה בעומסי התנועה באופן משמעותי, דבר שדובר עליו רבות בתכנית האב.**
9. **לקבל חלק מההתנגדויות ביחס לטענות בנושא הבחינה השמאית ותקן 21 ותמהיל יח"ד אשר גובהה מכיוון שניתנו תמורות מעבר ל-25 מ"ר: נדרשת בחינה של תקן 21 ביחס לטענות הנ"ל בתיאום מול השמאי של הוועדה המחוזית, כמו כן לאור ההמלצה לכניסה עם רכב מהרצוג וניצול פערי הטופוגרפיה לבניית יח"ד גם מתחת לרחוב שמעוני ומעל מפלס הרחוב הרצוג,**

ייתכן כי ניתן יהיה לצמצם את היקפי הבניה מעל רחוב שמעוני, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא תמהיל יח"ד :** במסגרת התכנית נקבע כי 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 75 מ"ר כולל ממ"ד, בהתאם הגדרות תכנית האב.

11. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לביטול ההפרשה מבונה עבור גן ילדים – שימוש שאינו תואם את עומסי התחבורה ברחוב.** וביחס לבקשה שכלל ולא תבוטל ההפרשה המבונה מבקשים חלופה למועדון לגיל השלישי החסר בשכונה, דבר שאינו מחייב נגישות ברכב ולא צפוי להחריף את עומסי התנועה ואת הטענה כי יש לבחון את הפרוגרמה של התכנית כיוון שהתכנון מעמיק על השכונה יותר מאשר תורם לה. מבקשים לאפשר גמישות בתב"ע לשימושים האפשריים **בעת הצורך :** ההיבט הפרוגרמתי לצרכי ציבור נבחן ע"י מח' מדיניות תכנון וזאת תוך ניתוח של שטחי הציבור הקיימים בשכונה. בהתאם לכך, במסגרת התכנית ניתן מענה פרוגרמתי לפי הרכב האוכלוסייה הצפוי להתגורר במתחם וזאת לאור הבקושים הצפויים לאור תוספת האוכלוסייה ובהתאם לכך מוצעת הפרשה לטובת גן ילדים בתחום התכנית.

12. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשה לביטול ההפקעה של הרחוב ולטענה כי בהתאם להחלטת הוועדה נדרשה הפקעה לטובת הרחבת הרחוב כאשר בפועל הרחבת המדרכה אינה ישימה בשל הגבות פיזיות הקיימות ממזרח וממערב לפרויקט.** מבקשים לבטל את ההפקעה זאת גם בשל פגיעה תכנונית וקניינית באפשרות ניצול הבנייה בפרויקט: הרחבת הרח' נדרשת כיוון שהרחוב הינו צר במצבו הקיים, הרחבה זו תאפשר הרחבת המדרכה, יצירת גינות במרחב הציבורי, כמו כן מדובר על הרחבה נדרשת בתכנית האב.

13. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה.**

1. יש להוסיף הוראות רישום והפקעה לפי הנוסח הבא:

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.

רישום שטחים מבונים

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

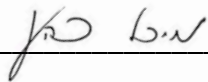
בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

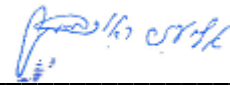
השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.

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.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 7 : 967174

פרטי התכנית

מספר תכנית	967174
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- קדושי בבל 10-14 (עולי הגרדום)
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

- לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לדו"ח שמאי, הכולל דיוריות ואופן חישוב המכפיל לטענת המתנגדים הינו 1:7, כמו כן מבקשים לבחון את הדוח השמאי שטוענים שינו משקף ואינו מציג תמחור ראוי: לפי בחינה מוצע מכפיל של 5.5 שהינו גבוה ביחס לתכניות המקודמות בסביבה, נדרשת בחינה של ההיבט השמאי מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית.**
- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא צרכי הציבור המוצעים וכי אין מענה מספק לצרכי ציבור בתחום התכנית וצפוי עומס על מוסדות הציבור השכונתיים כתוצאה מכך: תחילה יצוין כי ההיבט הפרגרמטי נבחן ברמת השכונה ע"י הצוות העירוני ובהתאם לכך התכנית מציעה הפרשות מבונות לצרכי ציבור וכן שצ"פ משמעותי. יחד עם זאת, התכנון המוצע בנספח הבינוי בכל הנוגע לשטחים הציבוריים אינו מקובל ולוקה בחסר בשל מיקום הפרשות המבונות וחצרות גני הילדים אשר מוצעים בסמיכות לכניסה לחניון וכן חצרות זו מעל זו, למעשה מדובר בקירוי כמעט מלא של החצרות, תכנון השצ"פ והעמדת המבנים שלא בהתאם לטופוגרפיה מייצרים קירות תמך וקירות אטומים כלפי המרחב הציבורי. יודגש כי מיקום שטחים ציבוריים צריך להיות מתוכנן במקומות המטיבים ביותר, בגישה נגישה וישירה מהמרחב הציבורי, עם אור ואוויר. בהתאם לכך:**
- יש להסיט את המבנה הדרומי דרומה תוך שמירה על קו בניין של 5 מ', המבנה יקרה את הרמפה המוצעת. יש למקם את אשכול מעונות היום בחלק הצפוני של המגרש, כלפי השצ"פ המוצע ובהתאם לתכנון את החצרות, ניתן כי חלק קטן מהחצרות יקורה, אך מרבית החצר לא תקורה.**
- יש להעביר את בית הכנסת המוצע מהמבנה הצפוני למבנה הדרומי מעל מעונות היום. גני הילדים יוצעו במבנה הצפוני במקום בית הכנסת, גם חצרות גניי ניתן כי חלק קטן מהחצרות יקורה, אך מרבית החצר לא תקורה.**
- מפלס הכניסה למבנים יוצע בהתאם למפלס הרחובות, הכניסות למבנים ידורגו בהתאם לטופוגרפיה ולא לפי תכנון תקרה החניון כך שלא ייווצרו קירות תמך ביחס למרחבים הציבוריים המקיפים. תכנון השצ"פ יעשה תוך צמצום קירות ומדרגות בהתחשב בטופוגרפיה.**
- מפרכי ההורדה והעלאה יוצעו בסמוך לגני הילדים ומעונות היום.**
- יש לבטל מופע של קירות אטומים כלפי המרחב הציבורי ולהציע חזיתות פעילות של מסחר.**

8. מיקום השטחים הציבוריים יהיה עפ"י עקרונות אלו, תתאפשר גמישות בשלב ההיתר בתאום עם מבני ציבור ואגף תושי"ה לנושא הורדה והעלאה.
9. **לדחות את התנגדויות להפחית במספר הקומות על מנת לאפשר טיפוס בנייה מגוונים בשכונה:** התכנון המוצע נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי, בנייה לגובה מאפשרת יצירת שטח ציבורי לשצ"פ דבר אשר נמצא במחסור במרחב.
10. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה כי מבטי נוף בתחום התכנית נמצאות נקודות מבט ראשיות משמעותיות והתכנית מבקשת מגדלים גבוהים שעלולים ליצור פגיעה במבטי הנוף ממרחב הרכס:** מבטי הנוף ממרחב רכס ארמון הנציב ביחס לנקודה זו הינם נמוכים, בשטח זה על מנת לשמור על מבטי הנוף יש לבנות בגובה של 10 קומות, גובה בינוי זה אינו מאפשר את התכנון המוצע ויצירת השטחים הציבוריים הפתוחים. יחד עם זאת, גובה קומה טיפוסית גובה מהמקובל, לצורך צמצום גובה המבנה בכללותו, יש לצמצם את גובה קומות טיפוסיות בהתאם להנחיות המרחביות לרבות גובה קומת הכניסה וגובה הקומות האחרונות.
11. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לעצים- בתכנית קיימים עצים רבים עם ערכיות גבוהה שמוצעים לכריתה. לדוג' עצים מס' 21-26, מבקשים לשמר את העצים בשטח השצ"פ המוצע ככל הניתן:** התכנית מציעה שצ"פ בתחום שטחים המיועדים כיום למגורים, התכנית קובעת נטיעה מחייבת של עצים בתחומה. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות זהה במקומו ככל הניתן, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גנתית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע. כמו כן, יש להקטין את תכסית החנייה ולשמר את העצים הבוגרים הקיימים המוצעים לכריתה בתחום זכות הדרך. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
12. **לקבל חלקית את התנגדויות ביחס לבקשה לקבלת התייחסות לתנועה ברחוב יעקב וייס בצפון התכנית, מבקשים בחינה תנועתית של הרחוב שמשני צדדיו קיימים מוסדות ציבור והינו רחוב ללא מוצא. לרבות התייחסות למפריצי ההלאה והורדה שאינם מספקים ברחוב זה ולטענה כי לא הוכן דו"ח בה"ת:** התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. ביחס לטענות בנושא התנועה, התכנית מציעה את הרחבת עולי הגרדום. פתרונות בנושא התנועה ברמת השכונה יינתנו בהתאם לצורך בראיה שכונתית. עם זאת, יש לתקן את מסמכי התכנית ביחס לתקן החנייה- יש לקבוע כי תקן החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
13. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשה שהפגיעה בשגרת הפעילות בזמן העבודות במוסדות הציבור הסמוכים תהיה מועטה ככל הניתן:** במסגרת הליך הרישוי הנושא יתואם מול מח' איכות הסביבה ומנח"י ובהתאם יינתנו פתרונות.
14. **לקבל חלקית את התנגדויות ביחס לבקשה להוסיף סעיף המאפשר קידוחים והחדרת עוגנים מתחת לשטחי ההפקעה וזכויות הדרך משיקולי בטיחות בעת החפירה הקרובה לדרך:** ניתן לקבל את בקשת מגיש התכנית בכפוף לתיאום הנוסח עם אגף נכסים.
15. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לרשות הכיבוי לא יהיה מענה בשעת שריפה במגדלים:** פתרונות בנושאים הנ"ל יינתנו בשלב היתר הבנייה בתיאום וקבלת אישור של הרשות הארצית לכבאות והצלה – יש לקבוע הוראות מתאימה בהוראות התכנית.
16. **לדחות את התנגדויות ביחס לבקשה לשנות את ההוראה הקובעת כי 20% מהדירות יהיו בגודל של עד 55 מ"ר ל-10% דירות בשטח שח עד 55% + 10% בשטח של עד 80 מ"ר. זאת מאחר ודירות התמורה הינן גדולות ובכדי לאפשר תמהיל דירות מגוון:** תמהיל הדירות המבוקש הינו תמהיל הנדרש לפי הוראות תמ"א 4/35, יתרה מכך, הוועדה רואה יתרון בהצעת יח"ד קטנות בכל פרויקט בעיר.
17. **לדחות את התנגדויות ביחס לבקשה לבחינה מחודשת של נושא הרוחות במרחב וביחס לטענה כי יש לערוך מדידה מחודשת של הצללה, רוחות ושל השפעת התנועה העתידית על הרחובות, כיון שהבדיקות לא נערכו בזמנים מייצגים:** כאמור התכנון המוצע נבחן ונמצא ראוי וכי קיימת התייחסות לנושא הסביבתי בהוראות התכנית לרבות קביעה לתיאום מול מח' איכות הסביבה בהליך הרישוי. לאור החשיבות בקידום תכניות להתחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית בנדון. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

18. **לדחות את התנגדויות ביחס לטענה כי קיימת סתירה להוראות הצפיפות בתמ"א 4/35, לפי התכנית המוצעת שיעור השטח למגורים עומד על כ- 37% מהכלל שטחי התכנית והוראות תמ"א 35 דורשות כי לפחות 50% משטח התכנית יוקצה למגורים:** התכנית בגרסה שעמדה בתנאי סף כללה שטח של כ-4.627 דונם, וכי במסגרת החלטת הוועדה הקו הכחול הורחב ונכללו שטח מבני הציבור ממזרח, חישוב המתנגדים אינו מדויק ומתייחס לבקשת הוועדה הקומית והמחוזית להכליל שטח בתחום התכנית זה עבור עיבוי זכויותיו במסגרת התכנית. על כן, אין חריגה מהוראות תמ"א 4/35.
19. **לדחות את התנגדויות ביחס לטענה כי קיימת סתירה להוראות תמ"מ 30/1, לשכונה אין מסמך מדיניות לבניה לגובה, תוך הפרה של הוראות תמ"מ 30/1 גם ביחס להוראות בנוגע לסעיף 5.2.2 בעיר העתיקה בירושלים והאגן החזותי שלה. חסרה התייחסות לשאלה האם יראו המגדלים המתוכננים מהאגן הקדוש, החלטה מתעלמת ומפרה את הוראות תמ"מ 30/1: לפי תשריט תמ"מ 30/1 התכנית אינה נמצאת בתחום האגן החזותי של העיר העתיקה. גובה הבינוי נבחן ונמצא ראוי ביחס לנתוני התכנית.**
20. **לדחות את ההתנגדות ביחס להפרת הוראות סעיף 64 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965: עפ"י החוק לא קיימת מניעה לוועדות התכנון לקדם תכניות להתחדשות עירונית ברחבי העיר. לאור החשיבות הציבורית בהתחדשות עירונית בשכונות השונות ועל מנת לשפר את השלד הציבורי הקיים בכל שכונה. וועדות התכנון רואות חשיבות בקידום תכניות הנ"ל ברחבי העיר. כמו כן, יצוין כי קיימת בחינה כוללת בהיבטי התכנון השונים עבור כל שכונה שבה מקודמות תכניות להתחדשות.**
21. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לקידום תכניות בתחום השכונה ללא התייחסות לתכנית האב, קידום פינוי בינוי בשכונה ללא התחשבות בכושר הנשיאה שלה בטופוגרפיה ובאוכלוסיית: בניגוד לטענה זו בתכנית האב לשכונה שלא אושרה באופן סופי, נקבע כי יש לקדם התחדשות עירונית במסגרת תכנית האב ובהתאם לכך התכנית מקודמת, תכנית מתאר 2000 לא קבעה אחוזי בניה או מספר קומות בתכניות להתחדשות עירונית, בנוסף, נושאי הציפוף נבחנים במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שמיושם יחיד יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה.**
22. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לקרנות תחזוקה- מבקשים לראות את ההסכם ולהבין מי מפקח עליו, ומדוע מוסדות התכנון בירושלים אינם משמשים כרגולטורים: מדובר על טענה כללית שאינה רלוונטית לתכנית בנדון או לתכנון המוצע וכי ישנם הליכים רחבים על מנות להסדיר נושאים אלה.**
23. **לדחות את הטענות בנוגע ליחס לא הולם מטעם היזם ביחס להנהלות שלו מולם באופן אישי וכי אין התחשבות באוכלוסיית התושבים, לא הוצגו לציבור פרוגרמה ותסקיר תושבים: נושאי הבעלויות נבחנו ע"י לשכת התכנון המחוזית בשלב בדיקת תנאי הסף שבה הוצגו ההסכמות הנדרשות. יצוין כי לצורך מימוש התכנית יש צורך בהצגת הסכמות כחלק מהליך הרישוי בהתאם לנדרש עפ"י החוק. בכל מקרה יש להוסיף למסמכי התכנית וכחלק בלתי נפרד מהם נספח חברתי שקודם ותואם מול המחלקה לעבודה קהילתית ולהוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל.**
24. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

1. 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

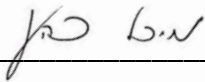
ההפקעה ממגישי התכנית.

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
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.

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 8 : 1175959

פרטי התכנית

מספר תכנית	1175959
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות למוסד ברחוב הפסגה 3
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

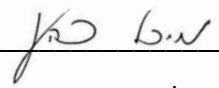
החלטת הועדה

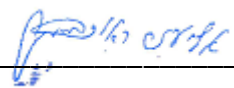
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע להעדר פתרון כולל בזמן הבניה לדיירים הקיימים ולפגיעה אפשרית בהם, דיירים אשר הינם משתייכים לשכבות סוציאקונומיות נמוכות ביותר, בני מעל 80 ואף 90 שנה, ובחלקם ניצולי שואה - אמנם מדובר על מוסד פרטי, אך יחד עם זאת מדובר על דיירים קיימים אשר הינם אוכלוסיה רגישה, קשישים ללא אמצעים, ויש להתחשב בכך בשלב הבניה, על כן יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי למתן היתר יהיה מציאת פתרון דיור חלופי לתקופות עבודות הבניה בתאום ואישור אגף רווחה בעירייה או פתרון אחר מוסכם עם המחלקות הרלוונטיות בעירייה
2. לדחות את ההתנגדות לעניין הנחיצות בתוספת שימושים - התכנית לא משנה את הייעוד המאושר של הבניין - מוסד ציבורי, אלא מאפשרת גמישות בשימושים בהלימה לייעוד של מוסד ציבורי, וכל זה בנוסף לשימוש המאושר לבית אבות. תב"ע הינה מסגרת תכנונית, ונכון וראוי להותיר גמישות בשימושים לעתיד.
3. לדחות את ההתנגדות להיעדר פתרון חניה - לאור הסמיכות לרק"ל, עשרות מטרים בודדים מתחנה קיימת, וכיוון שמדובר על מוסד לשימושים ציבוריים, יש לפטור את התכנית מתקן חניה.
4. לדחות את ההתנגדות לעניין צמצום שירותים וגמישות וביטול חדרים קיימים במפלס הכניסה לאור התאמת קומת הכניסה למסחר - התכנית נבדקה ע"י הוועדות ונמצאה כראויה תכנונית ותואמת לצרכי האזור והשימושים הקיימים ומוצעים במבנה הנדון. חשוב לציין כי המבנה נמצא על ציר רכבת קלה וצומת דרכים, כמו כן האזור מאופיין במבני ציבור רבים, על כן יש צורך במסחר אשר יתן מענה רחב יותר לכלל אוכלוסיה. יחד עם זאת לאור העובדה כי תכנונית מדובר במטרה נכונה וראויה, המשמעות של שינוי

למסחר היא ביטול חדרים קיימים ומאוכלסים במפלס זה שמהווה בעיה לדיירים המתגוררים ולכן יש לבטל את המסחר המוצע.

5. לדחות את התנגדות לעניין ריבוי תכנוני ופגיעות באיכות חיי הדיירים המתגוררים בכתובת הפסגה 5א'-
 מדובר על תוספת קומות למבנה קיים בייעוד של מוסד ציבורי, המצוי בסמיכות גבוהה לציר רק"ל, מהנדס העיר וועדות התכנון תומכים בעיבוי על צירי רק"ל והסעת המונים, ובוודאי של מגרשים ציבוריים. התכנית מציעה בניה של 8 קומות בחזית הפונה לפנים השכונה ו-9 כלפי רחוב הפסגה, מדובר על היקפי בניה וגובה בינוי מתאים לאזור. כמו כן תוספת הקומות הינה בקונטור הבניין הקיים במרחק של עולה על 4 מ' מגבול המגרש, מדובר על מרחקי בניה מקובלים ל-8 קומות.
6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 9 : 1285550

פרטי התכנית

מספר תכנית	1285550
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מגדל המשפט - ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל את ההתנגדות לעניין ייעוד השטח בו מתוכנן פיר הכניסה לתחנת הרכבת:**
יש להוסיף לשטח את הייעוד "מסילה" לשצ"פ על מנת לאפשר את בינוי הפיר כפי שצוין בהחלטת הוועדה המחוזית בדיון להפקדה מתאריך 29.9.2024.
2. **לקבל את ההתנגדות לעניין סימון רסטר לפי קו הבניין התת קרקעי:**
בנספחי הבינוי מבנה הרכבת לא מוצג במפלסי תת"ק. יש לתקן ולהציג בהתאם. יש להראות קווי בניין תת"ק.
3. **לדחות את ההתנגדות לעניין תיקון קווי הבניין של מבנה הכניסה לתחנת הרכבת:**
 במקביל להגשת כתב ההתנגדות של רכבת ישראל, נמשכו תאומי תכנון מול רכבת ישראל, מתכנני מגדל הפרקליטות וגורמים עירוניים רלוונטיים. סוכם כי קווי הבניין מקובלים על רכבת ישראל. כמו כן, קווי בניין אלו נקבעו מתוך חשיבה על המרחב הציבורי, לצד הצורך בכניסה לתחנת הרכבת והובהרה החשיבות להשאיר מרחב הליכתי ונעים בין היכל המשפט למגדל הפרקליטות. הרחבה של קווי הבניין של מבנה התחנה מצמצמת משמעותית את המרחב דכן. לכן, הושגו הבנות כי שטח קווי הבניין ישאר כפי שהופקד.
4. **לקבל את ההתנגדות לעניין תוספת המשפט הבא להוראות התכנית: "לרבות עצים ושתילה"**
בסעיף 4.2.1:
מקובל, יש להוסיף משפט זה להוראות התכנית בסעיף הנ"ל.
5. **לקבל את ההתנגדות לעניין תוספת המשפט הבא להוראות התכנית: "אמצעים להצללה מפני שמש וגשם"**
בסעיף 4.2.1:
מקובל, יש להוסיף משפט זה להוראות התכנית בסעיף הנ"ל.
6. **לקבל את ההתנגדות לתוספת תאי השטח 12 ו-13 בתשריט:**

בנספח תלת המימד מופיעים מספור תאי השטח 12 (מתחם מדרום לתחנה) ו-13 (קונטור מבנה התחנה) אך אינם מופיעים בתשריט. יש לעדכן את תשריט המצב המוצע ולציין את תאי השטח שבתחום התכנית במלואם.

7. לקבל את ההתנגדות לעניין תוספת המשפט "לרבות עצים ושתילה" בסעיף 4.2.2 סעיף קטן א: מקובל, יש להוסיף משפט זה להוראות התכנית בסעיף הנ"ל.

8. לקבל את ההתנגדות לביצוע ההפרדה החלוקה בתאי השטח לזכות מעבר לרכב: יש לעדכן את ההוראות בהתאם.

9. לקבל את ההתנגדות לעניין השארת הגמישות למפלס החפירה: יש לעדכן בהוראות התכנית את סעיף קטן ד' בסעיף 4.2.2 על מנת לאפשר גמישות נדרשת לשלב התכנון המפורט.

10. לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף קטן ה'2 לאפשרות מתן גמישות בשלב ההיתר במיקום המבנה והגדרת המיקום כמנחה בלבד בתשריט: נוסח הסעיף המוצע מאפשר פריצות תכנוניות לא רצויות במרחב היות ומדובר בתא שטח קטן במרחב משמעותי בין היכל המשפט למגדל הפרקליטות. אין מקום להשאיר גמישות נוספת מעבר לזו שכבר ניתנה בהוראות התכנית – "תותר סטיה של עד 1 מטר..."

11. לדחות את ההתנגדות לתוספת 200 מ"ר לתכנית מבנה הכניסה: ראה המענה לסעיף 3.

12. לדחות את ההתנגדות לעניין סמכות מהנדס העיר לאישור קו החזית הסופי של המבנה ולעניין הבקשה להוריד את אישור מהנדס העיר מסעיף 6.2: תאום התכנון נעשה מול מהנדס העיר או מי מטעמו ועל כן האישורים הרלוונטיים בשלבי הרישוי השונים יהיו בסמכותו.

13. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תיאום ואישור רכבת ישראל לנטיעת עצים בתא שטח 11: הסמכות לאשר או לשלול מיקום שתילת עצים תהא מול מחלקות רלוונטיות בעיריית ירושלים, עם זאת ייקבע כי הנושא יתואם מול רכבת ישראל בשלב ההיתר.

14. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול אישור מהנדס העיר מסעיף 6.2: תאום התכנון נעשה מול מהנדס העיר או מי מטעמו ועל כן האישורים הרלוונטיים בשלבי הרישוי השונים יהיו בסמכותו.

15. לדחות את ההתנגדות לעניין ההפניה לרשות הרישוי הרלוונטית בשלב ההיתר ולא למחלקה לאיכות הסביבה לעניין מטרדים סביבתיים:

בחינת מניעת המטרדים הסביבתיים לרבות תכנון מעבר הפירים והאזור יחיו בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה המתמחה בנושאים אלו, ראה המענה לסעיף 16 הבא בהמשך.

16. לדחות את ההתנגדות להחרגת רכבת ישראל במניעת מפגעים סביבתיים בשלב הביצוע: בשל מורכבות התכנית והיות ומדובר בתכנית משמעותית אשר כוללת מערכות רבות ופליטת מזהמים משמעותית אשר נמצאת בקרבה רבה לאיזור מגורים ומבני ציבור, רכבת ישראל לא תוחרג מהוראות אלו, הנחיות ביצוע פיר הכניסה הרכבתי יהיה בהתאם להוראות והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה הן בשלב התב"ע והן בשלב ההיתר.

17. לדחות את ההתנגדות לביטול הצורך באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין החפירה מעבר למאוסר בתכנית:

כל חפירה מעבר למאשר מצריכה בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה כנדרש בכל תכנית אחרת, כל שכן בתכנית משמעותית כמו זו.

18. לדחות את ההתנגדות לעניין החרגת רכבת ישראל מהסעיפים 6.8-6.6, 6.10-6.11 בהוראות:

הסעיפים הנ"ל בהוראות התכנית מתייחסים בצורך בהכנת נספחים חשובים כגון ניהול מי נגר, הוראות לבנייה ירוקה, אקוסטיקה ותנאים בהליך הרישוי. סעיפים אלו חשובים ומשמעותיים ואין זה נכון להחריג את רכבת ישראל מעמידה בהם.

19. לקבל את ההתנגדות לעדכון סעיף 6.9 בהתאם לסיכום מול מחלקת נכסים:

יש לעדכן את הסעיף כפי שסוכם מול מחלקת נכסים לנוסח הבא: "השטחים המיועדים בתכנית זו למסילת ברזל ו/או טיפול נופי יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל או הרשות המקומית לפי העניין. לאחר השלמת ביצוע התכנית, יעודכנו תשריטי ההפקעה, בהתאם לביצוע בפועל. במסגרת תשריטי ההפקעה יפורטו השבבות המדויקות של שימושי הקרקע השונים, ככל שקיימים, וזאת בהתאם להוראות כל דין".

20. לקבל את ההתנגדות לתוספת תאום מול רכבת ישראל בסעיף 6.13 לדרכים זמניות ואתרי התארגנות בזמן הבנייה:

מקובל, היות ומדובר בשטח לתכנון משותף נא להוסיף משפט זה לסעיף הנ"ל בהוראות התכנית.

21. לקבל את ההתנגדות לתיקון סעיף 6.14 לעניין רישום:

יש לתקן את הניסוח ולהוסיף את המשפט הבא: "יש להתאים את הרישום התלת ממדי ואת הזכויות כפי שסוכם מול מחלקת נכסים".

מענה להתנגדויות המנהל הקהילתי ושותשבי שכונת משכנות האומה:

22. לדחות את ההתנגדות לעניין חריגת גובה הבינוי מהמדיניות:

היכל המשפט ומגדל הפרקליטות נמצאים בסמיכות לרובע הכניסה לעיר והינם חלק ממנו מבחינת עקרונות התכנון והפרוגרמה, מדובר ברובע משמעותי אשר מציע תמהיל של תעסוקה, מסחר ומלונאות. גובה הבינוי נבחן במחלקת תכנון העיר והוועדה המחוזית ונמצא תואם למדיניות ועקרונות הבינוי לגובה תוך עירוב שימושים במתחם הכניסה לעיר וקריית הממשלה הגובלת למגרש בתכנית דנן.

23. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי התכנון אינו משתלב ונדרש להיבחן במסגרת תכנון כוללני:

המגרשים דנן אמנם מקודמים במסגרת תב"ע נקודתית אך מהווים חלק מהסתכלות תכנונית רחבה יותר על תכנית הכניסה לעיר ורובע קריית הממשלה.

24. לדחות את ההתנגדות לעניין השלכות התכנית התחבורתיות והסביבתיות על האיזור:

מיקום התכנית הינו בסמיכות גבוהה לצירים מוטי תח"צ ולהסעת המונים, 150 מ' בלבד מציר רק"ל פעיל, מרחק הליכה מתחנה מרכזית ובצמוד מתוכננת יציאה/כניסה לרכבת הכבדה. התכנון המוצע נבחן במסגרת קידום התכנית על כל היבטיה ע"י מחלקת התכנון, המחלקה לאיכות הסביבה, מחלקת תושבי"ה והוועדה המחוזית ונמצא תואם. יועצי הוועדה נתנו את הערותיהם ותנאי להפקדת התכנית יהיה המשך תיאום מולם כפי שצוין בהחלטת הוועדה המחוזית בדיון להפקדה מתאריך 29.9.2024.

25. לדחות את ההתנגדות לבקשה לבחון את העברת הכניסה לחניון לרחוב שד' שז"ר:

רחוב היכל המשפט הינו רחוב עירוני ורחב בעל 4 נתיבי תנועה, אשר יכול להכיל את קיבולת הרכבים

המוצעת. אין מניעה לאפשר כניסות לחניון מרחוב זה. בנוסף, העברת הכניסה לשד' שז"ר אינה אפשרית בעקבות מורכבות תכנונית והנדסית בשל המצאות המנהרה בשד' שז"ר.

26. לדחות את ההתנגדות לעניין בחינת שטחי ציבור וחזיתות מסחריות:

התכנית נבחנה ע"י מחלקת מדיניות התכנון, המחלקה אשר אמונה על צרכי הציבור בכלל העיר וזו נתנה את חוות דעתה אשר התקבלה ע"י הוועדה המחוזית כפי שצויין בהחלטת הוועדה בדיון להפקדה מתאריך 29.9.2024: "התכנית תציע שימושים עבור מעון יום. ייקבע בהוראות התכנית כי שטחי המעון יהיו בהתאם לפרוגרמה למעונות יום, כפי שנקבע על ידי משרד הרווחה, וכי מעון היום יישאר בבעלות המדינה". לעניין החזיתות המסחריות והתכנון המוצע- כפי שצוין לעיל, התכנון נבחן ע"י גורמי התכנון העירוניים והוועדה המחוזית ונמצא ראוי ותואם את איזור רובע הכניסה לעיר.

27. לדחות את ההתנגדות לפגיעה באיכות החיים של תושבי שכונת משכנות האומה בשל תוספת פיר הכניסה לתחנת הרכבת הכבדה:

הכניסה הראשית הקיימת כיום לרכבת הכבדה איננה עומדת בעומסים. בראייה עתידית ובהתחשב בגידול הצפוי באוכלוסייה ישנו צורך משמעותי ביצירת פיר כניסה נוסף, מה גם שפיר הכניסה לרכבת מיועד לשרת את כלל תושבי העיר ומהווה חלק משמעותי מקידום פרויקט מערך הסעת ההמונים בתוך העיר ומחוצה לה. מיקום הפיר נבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים בעירייה, מחלקת התכנון והוועדה המחוזית ונמצא תואם ובמרחק סביר משכונת משכנות האומה.

28. לדחות את ההתנגדות לעניין בעלות השפ"פים:

בתכנית המוצעת לא מוצעים שפ"פים, ייעודי הקרקע אשר מצויינים בתשריט הינם מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ, לכן התנגדות זו אינה רלוונטית היות ושטח ציבורי פתוח ממילא בבעלות העירייה וטיפולו באחריותה.

29. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצבת השלטים / המערכת למניעת צפירות:

מדובר בטענה אשר אינה תכנונית ולא קשורה להליך קידום תב"ע ועל כן הוועדה לא מוסמכת לדון בסוגיה זו, ניתן לפנות לגורמים הרלוונטיים בגון משטרת ישראל / הסדרי תנועה.

30. לדחות את ההתנגדות לעניין התנאי לכיסוי ערימות האבק בתום ימי העבודה והפגיעה באכלוסיות רגישות:

בתקנון התכנית בסעיף מס' 6.4 מצויות הוראות לתקופת הביצוע הנוגעות לעניין מניעת מפגעי ומטרדי אבק, הנחיות אלו מחייבות הנושא נבחן ומטופל באמצעות המחלקה לאיכות הסביבה. בנוסף, מניעת מטרדים סביבתיים בכלל שלבי ביצוע בתכנית ברחבי העיר נבדקים ונאכפים על ידי המחלקה לאיכות הסביבה על מנת לשמור על איכות חיי התושבים בעיר בצורה מקסימלית תוך מזעור נזקים ככל הניתן באמצעות מתן הנחיות והוראות מתאימות.

31. לקבל חלקית את ההתנגדות לשימוש בשיטות חציבה בשלב החפירה אשר עלולות לפגוע בחניונים סמוכים:

יש לשנות סעיף קיים בהוראות התכנית בפרק איכות הסביבה תחת הסעיף לעניין המסמך הסביבתי למטרדי זיהום אוויר ולהוסיף סעיף לעניין בחינת הרעידות והשלכותיהן על סביבת התכנית. "תנאי למתן היתר בשטח התכנית יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול התייחסות להיבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש, איכות האוויר, היבטי אבק, רעידות, עודפי עפר וכד' הצפויים למבני המגורים והציבור הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות כולל פירוט

סוגי המיגונים הנדרשים למבנים השונים וכן התייחסות למבנים הנדרשים לפינוי. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר".

32. לדחות את ההתנגדות לעניין אחריות העירייה לנזק אשר ייגרם בעקבות ביצוע התכנית ואת ההתנגדות להקצאת מנגנוני בקרה במהלך עבודות החפירה, ולמינוי יועץ סביבתי חיצוני: מדובר על תכנית שמקודמת ע"י גופים ציבוריים ותעבור את כל ההליכים הנדרשים עפ"י חוק.

33. לדחות את ההתנגדות לעניין שיטת ביצוע עבודות החפירה:
ראה המענה בסעיפים 31 לעיל.

34. לדחות את ההתנגדות לקביעת מגבלות מחמירות לפליטת מזהמים:
נקבע סעיף בהוראות התכנית לפיו תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת מסמך סביבתי שיבחן את איכות האוויר של התכנית לרבות מכל מקורות פליטת מזהמים והצגת האמצעים לעמידה בדרישת התקנות הרלוונטיות ותנאי הרשות לאיכות הסביבה.

35. לדחות את ההתנגדות לבניית האנגר מעל אתר העבודה למניעת פליטת אבק:
בהוראות התכנית נקבע בסעיף 6.4.2 סעיף רלוונטי למניעת מפגעי אבק.

36. לדחות את ההתנגדות לבניית גדר אקוסטית בגובה 4 מטר:
ישנו סעיף בהוראות התכנית בפרק 6.4 איכות הסביבה המחייב הקמת גדר אסכורית ו/או אקוסטית בגובה 4 מטרים.

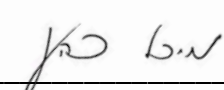
37. לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת סעיף להגבלת שעות העבודה:
בהוראות התכנית נקבע סעיף רלוונטי בסעיף 6.10 הקובע תיאום הגבלת שעות העבודה בשלב ההיתר, כמו כן קיימות תקנות למניעת מפגעים אשר כל בניה כפופה להם

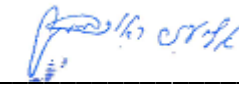
38. לדחות את ההתנגדות לעניין הגבלת תנועת רכבים כבדים למניעת פגיעה במרחב הציבורי:
נושא תנועת הרכבים הכבדים והגבלתם ייבחן וייקבע בשלב היתר הבנייה ויתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה והסדרי תנועה.

39. לדחות את ההתנגדות לעניין איסור הצבת מגרסה: הנושא יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה ובכפוף לתקנות ולדרישותיהם.

תנאי להוצאת היתר לנושא החיבור התת קרקעי של מעבר בין חניון מגדל המשפט (תא שטח 10) והיכל המשפט המתוכנן ע"ב תכנית 101-0502666 – יהיה אישור אגף הנכסים.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 10 : 1041466

פרטי התכנית

מספר תכנית	1041466
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ברחוב פתח תקווה 14
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבסעיף 5 להחלטת הוועדה המחוזית נקבע קו בניין מערבי לקומות 3 עד 5 בנסיגה של שלושה מטרים מקונטור הבניין הקיים ללא נימוק. הבניין הקיים הוא כ 3.5 מטרים מגבול החלקה ואין צורך להציע נסיגה נוספת של 3 מטרים נוספים הדבר מהווה פגיעה בחזות הבניין.
אם ההנחיה נובעת מהבניין הסמוך שנבנה בקו אפס בחריגה הרי שאין סיבה בגלל שהבניין הסמוך נבנה בחריגה להחיל חריגה נוספת על התכנית – קווי הבניין המוצעים בתכנית לוקחים בחשבון את הבניינים שמסביב לחלקה ומתוך מטרה לשמור על קווי בניין סבירים בין הבניינים הקיימים בסביבת התכנית.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבימים אלו מקודמת תוכנית חדשה שהולכת לקחת שטח ירוק של התושבים שהי' גינה ושביל נגישות ולהפוך אותו לשטח חום בשימוש לחניה ושירותים למוסד 'משכן שלמה' ואולי גם בעתיד יוכל להפוך לעוד פונקציות עבור המוסד- התכנית אינה מציעה שינוי ייעוד משטח ציבורי לשטח פרטי, התכנית מציעה בשטח הציבורי הקמת חניון ציבורי ומעליו פיתוח של שטח ציבורי פתוח ולכן לא מוצעת בתכנית גריעה של שטחים ציבורים.
3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים שלא לגעת בשטחים הציבוריים ולפתח אותם לטובת התושבים והציבור בשכונה שהמחסור הוא מאוד גדול- התועלת הציבורית בתכנית שמוסיפה מספר קטן של חניות ציבוריות אינו מצדיק את שינוי המוצע בשטח הציבורי הפתוח המאושר- יש לשנות את מסמכי התכנית באופן שהחניה המוצעת תבוטל ויוצע פיתוח של השטח הציבורי הפתוח על רחוב פתח תקווה.
תנאי להיתר בניה של הבניין יהיה הגשת תכניות לפיתוח של השטח הציבורי הפתוח יכלול מעבר

לבניין הציבורי המוצע בתכנית, תנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח לשביעות רצון של אגף שפ"ע.

4.

לדחות את ההתנגדות לעניין שכמו כן חלק גדול ממה שהתכנית מציעה לאשר אינו בסמכות הוועדה, ועלולים לפגוע קשות בציבור, דבר אשר מבלי לגרוע מן האמור מהווה "דבר מה נוסף" לכשעצמו, כך שאישור התכנית עם השינויים המוצעים בתכנית, יהווה פגם מהותי וממילא פגיעה חמורה בשלטון החוק ובציבור, דבר אשר מקנה לעמותה זכות עמידה כ"מתנגדת ציבורית" לתכנית. אין קשר בין מהות ההתנגדות לבין זכות עמידה על פי החוק לצורך הגשת התנגדות, לגופו של עניין אין כל מניעה חוקית או בעיה בסמכות הוועדה לאשר תכנית גם אם היא כוללת עברות בנייה, וועדות התכנון בוחנות את התכנית לגופו של עניין ובהתאמה למדיניות ובהתאם מקבלות החלטות בנוגע לתכנית, חובה על הוועדה כפי שגם קרה במקרה זה לשקול את עברות הבניה הקיימות כאחד השיקולים לקידום התכנית והוועדה החליטה בעניין זה כי יש לאטום את עברות הבניה עד להוצאת היתר בניה מכוח התכנית.

5.

לדחות את ההתנגדות לעניין כי החו"ד של האגף נכסי עירייה לתכנית קובעת כי "העירייה הנה הבעלים בגוש/ חלקה 30236/130 מחלוקה, בשלמות, שטח החלקה 940 מ"ר. העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 7637 במידה ותאושר התכנית, יהא על העמותה להגיש בקשה בהתאם לנוהל הקצאות". אך את העגלה לפני הסוסים לא ניתן לרתום, דהיינו לא ניתן לקדם תכנית ע"ש העתיד, כל זמן שהקצאה לא מאושרת, כי יתכן שלא תאושר בכלל. מה גם, שלפי חוזה החכירה בין העירייה לבין העמותה ובין היתר סעיף 9(ח) לחוזה האמורה, נדרשת הקצאה, על כל המשתמע מכך לתוספות ושינויים. מה גם כי כל החוזה כבר הופרה, שהעמותה אינה עומדת בתנאי החוזה, זאת לנוכח בין היתר העבירות הבניה, חריגה משטחים שאושרה לה, עברה כבר למעלה מ-3 שנים שלא סיימה לפתח את המתחם וכו'. מכאן כי העמותה הפרטית (והודעתם לבנין- ירושלים משכן שלמה ירושלים) אינה עולה להגדרה של "בעל עניין בקרקע" להגיש התכנית וממילא לא הייתה כל סמכות להגיש התכנית, בהתאם לקבוע בסעיף 61א(ב) לחוק. התכנית מצעה הגדלה של זכויות בנייה במגרש חום בשכונה שחסרה מאוד בצורכי ציבור באופן שמנצל בצורה מיטבית את המגרש כפי שמקובל בכל רחבי העיר, הוועדה המקומית החליטה להצטרף ולהיות מגישת התכנית הכוללת שטחים ציבוריים בבעלותה ואין לה התנגדות כי העמותה תהיה יוזמת התכנית. הוועדה וההחלטות אכן מחליפות את הצורך בהקצאה מסודרת של השטחים הנוספים בהתאם לחוק ולנהלי העירייה.

6.

לדחות את ההתנגדות לעניין כי הצטרפות של הוועדה המקומית לתכנית, נוגדת סעיף 3ג' להחלטת הוועדה להפקדה מתאריך 18.2.2024 שבו נקבע שהעירייה תצורף, הוועדה המקומית והעירייה הן שני גופים נפרדים.

מכל מקום, ההצטרפות הוועדה המקומית הינה אך ורק לגבי השצ"פ כמצוין בהחלטתה מתאריך 27.5.2024 כפי שניתן לראות בסגמנט מטה- בהחלטת הוועדה מתאריך 29/5/2024 קבוע במפורש כי הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת תכנית ולא עיריית ירושלים, יובהר כי ככול ותתקבל ההתנגדות לעניין המענד של העמותה לצורך הגשת התכנית אזי הוועדה המקומית מחליטה להצטרף להגשת כל התכנית.

7.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שסמכות הוועדה לטפל בתכנית, פקעה תוקף, לפי סעיף 109א(ב) לחוק אין סמכות לוועדה בשל סעיף 109א(ב) לחוק. לעניין זה, יש השלכות רבות כמפורט בספר דיני תכנון ובניה מאת המלומדים דנה וזינגר בעניין (פורסם בנבו) ובין היתר בשל שינויים במצב התכנוני באזור אחר תקופה כה ארוכה, כך שאילו היו מגישים את התכנית

בתקופה של היום, הרי היה מגישים אותה עם שינויים בהתחשב לשינויים האמורים – יש לקבל חוות דעת משפטית של היועצת המשפטית של הוועדה לעניין זה.

8.

לדחות את ההתנגדות בעניין העדר מסד נתונים לשימושים ונפחי הבניה שנקבעו בתכנית

סעיף 4.1.1 להוראות התכנית קובע מבין השימושים "שירותים נלווים לצורך תפעול המוסד", אך הניסוח מעורפל, באופן שלא ניתן לדעת מה נכלל בשירותים נלווים הללו, וממילא מאיין את האפשרות להגיש התנגדות מלאה ועניינית לשימוש האמור. מנספח הבינוי הלא מחייב עולה כי מדובר בפנימייה, אך הדבר לא מחייב כאמור.

מכל מקום, השימושים וכן נפחי הבניה שנקבעו בתכנית אינם מבוססים על מסד נתונים ונקבעו בחלל ריק תכנוני, שכן אין תכנית מתאר מקומית עירוני או שכונתי לשטחי חום בירושלים וכן אין מסמכי מדיניות ביחס לבניה ולשימושים בשטחי חום, בהעדר תכנית מתארי סטטוטורית למצער לייעודי קרקע של מגורים, לירוק ולחום, אין דרך לדעת ההיצע והביקוש הנדרש עבור השימושים לצרכי ציבור, גם לא אין אפילו מסמכי מדיניות לשטחי ציבור ולמגורים העומדים באמות המידה שנקבעו בחו"ד קמיניץ) חוות דעת בנושא מסמכי מדיניות במוסדות התכנון ממשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) (מתאריך 19.10.2021) (פרט. כמו כן אין דרך לפזר את השימושים הציבוריים וההיקפי הבניה באופן שהמשאב הציבורי המוגבל ינוצל באופן מטיבי, ויעיל ובהתאם העולה לעקרון "הצדק החלוקתי" ולעקרון "השוויון". כן השימושים שנקבעו בתכנית אינם עולים עם הפרוגרמה הכי עדכני של השכונה – מדובר על תכנית נקודתית קטנה המציעה הסדרה ותוספת קומות על בניין ציבורי בשכונה החסרה מאוד בשטחים לצורכי ציבור, הוועדות בחנו את התכנית והוועדה המחוזית אף סיירה בשטח התכנית וקיבלה החלטה על הפקדת, לא נראה כי היו חסרים נתונים להבנת התכנית כפי שעולה בהתנגדות, לגבי הטענה לשימושים נלווים למוסד שגורמים לחוסר הבנת התכנית, מדובר על בעיף סטנדרטי ומקובל שאין לו כל השפעה על מהות התכנית.

9.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שממסמכי התכנית עולה כי התכנית מציעה להוסיף היקף שטחים בסך של 2,846 מ"ר, אך אינה מציעה בתכנית פתרון חניה הנדרש עבור תוספת שטחים אלו וקובעת באופן מפורש בסעיף 4.1.2 א) (להוראותיה כי "פתרון החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה", זאת למרות כי התכנית כפופה לתקן חניה העירוני (תכנית מס' 5166 בשל סעיף 1.6 להוראות ותכנית מס' 5166 בשל שהתכנית שותקת לגביה), משמעות הדברים הינה כי מדובר במתן פטור תכנית מחניה, אך אין סמכות לוועדה לפטור תכניות מחניה, שכן תקנה 2) ב) (לתקנות התכנון והבניה) (התקנת מקומות חניה), (תשמ"ג 1983 – אינה חלה במרחב התכנוני ירושלים בשטחים הכפופים לתקן המקומי, זאת לפי תקנה 7) דין הוראות בתכניות קיימות (לתקנות התכנון והבניה) (התקנת מקומות חניה) (תיקון), (התשע"ו – 2016 הקובעת כי "תקנות אלה אינן באות לגרוע מהוראות בתכניות שהן בתוקף ביום תחילתן של תקנות אלה." – על פי תקנות התכנית רשום כי תקן החניה יהיה בהתאם לתכנית 5166 וזאת למרות שאין נגישות לחלקה ומדובר על בניין קיים, יש לתקן את המסמכים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדה ולתת פטור מחניה לתכנית המציעה שימושים ציבוריים בשכונה.

10.

לקבל את ההתנגדות לעניין כן אין סמכות לוועדה לא מכוח תקן מקומי ולא מכוח תקן ארצי לדחות את פתרון החניה לשלב הרישוי, שכן לפי תקנים האמורים, הפחתת מקומות חניה או פתרונות אחרות כמו חפיפה או קרן חניה כפופים לשיקול דעת של הוועדה המקומית במסגרת רישוי ועל בסיס שיקולים העכשוויים של שלב הרישוי וכן שלפי תקן ארצי (תקנה 2) ב) (ההפחתה חייבת להיות בתכנית דווקא, מדובר בהוראה שאינה סותרת את תכניות החניה של ירושלים, כך שהיא חלה על ירושלים מכל מקום.

גם ההיגיון והשכל הישר אומר כי בשלב התכנון חייב להיות היתכנות מלאה לתקן חניה מלאה, הלאאחרת התכנית חותרת תחת כל תכליתו ומטרתו של דיני תכנון ובניה ובין היתר סעיף 61(ב) הקובע כי מבין מטרות תכנית מיתאר מקומית הן "הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, כן כאמור לעיל, היות שאין היתר בניה בתוקף והיות שאין תעודת גמר וטופס אכלוס ואין אפשרות לקבלם בהעדר הכשרת החריגות באמצאות אישור התכנית, הרי אין מנוס אלא לחשב את כל השטחים המותרים במתחם בחישוב החנייה, לרבות השטחים הקיימים ולא רק התוספת- כאמור יש לקבוע בצורה מפורשת בהחלטות הוועדה כי יינתן פטור חניה.

11.

לדחות את ההתנגדות לעניין כי העדר פתרונות חניה מחריפים את העומס תחבורתי בשכונה, ומחסור בחניות הציבוריות, לרבות ברחוב תכלת מרדכי, זאת כאשר גם ככה החניות הציבוריות באזור תפוסה עד אפס מקום. ראו עמדת אגף תושי"ה של העירייה, משנת 2019, המצ"ב ומסומן כנספח הת/ 4 ביחס לתפוסת החניות הציבוריות ברחוב פתח תקווה, זאת לפני הקמת פרויקט תמ"א 38/1 שהוסיף עשרות דירות יקרות ללא מקומות חניה ובהסתמך על החניות הציבוריות- מדובר על בניין קיים בפועל שאינו מצוי על דרך ציבורית ומשמש לצורכי ציבור בשכונה חרדית החסרה מאוד בצורכי ציבור ולכן ניתן לאשר את התכנית לתוספת שימושים ציבוריים גם ללא פתרון חניה, יש להסדיר במסגרת היתרי הבניה מפרצי העלאה והורדה מסודרים למימוש המוסד.

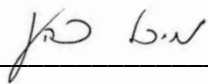
12.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שאין חצרות בהיקף הנדרש עבור תלמידי בית הספר, לפי התקנים הרלוונטיים (בגודל של 5 מ"ר עבור כל תלמיד). העדר חצרות בהתאם לנדרש, יגרום שינסו לנכס את השצ"פ הגובל באופן כזו או אחרת, כפי שנסו ועשו בבתי ספר אחרים בעיר ובשכונה, דבר אשר מחריף את המחסור בשצ"פים בשכונה- התקנים של חצרות לבתי ספר משתנים ומתעדכנים כל הזמן ולכן הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה, בכל מקרה יש להוסיף שימוש בגג הבניין עבור חצרות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, לעניין השצ"פ מדובר בשטח ציבורי פתוח שיפותח ככזה בשלביות הביצוע ולא ישמש כחצר לבניין הציבורי.

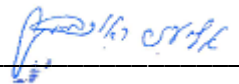
13.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין העדר פרסום תכניות במחוז ירושלים המפורטים בפרק ט' לכתב ראו טיעונים בעניין פגמים כללים בפרסום תכניות במחוז ירושלים המפורטים בפרק ט' לכתב התנגדות שהוגשו על ידי עמותת "ירושלים שקופה" ועל ידי הרב נתן קרמר ואח' לתכנית מס' 101-089793) שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית, 5351 רחוב שרי ישראל, ירושלים) (פורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון). בתכנית דנן ישנם אותם פגמים והטיעונים בעניין נטענים כמיצוי הליכים- יש לבדוק את הנושא על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.

14.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 11 : 1134816

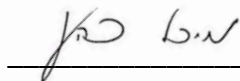
פרטי התכנית

מספר תכנית	1134816
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבת יח"ד ברחוב ישי 17, ירושלים.
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות כי היקף הזכויות בנייה אותם מבקש מגיש התכנית גדולים יותר משטח הגג שצמוד לדירתו, וכי מדובר בבנייה על שטח משותף: היקף ההסכמות לקידום התכנית נבחן במסגרת הליך בדיקת תנאי הסף ע"י לשכת התכנון המחוזית. הנושא ייבחן מול היועצת המשפטית השל הוועדה המחוזית.
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות לקביעת שלביות ביצוע בין הממדי"ם המבוקשים בתכנית ובמקביל בהליך של היתר לבין תוספת הבנייה על הגג: שלביות הביצוע של התכנית תהיה בהינף אחד. יחד עם זאת, ניתן להחריג את בניית הממדי"ם הנמצאת בתהליך של היתר במחלקת הרישוי.
3. לדחות את ההתנגדויות כי עקב תוספת הבנייה בגג, ייפגע ערך דירת המתנגד: התכנית תואמת מדיניות ומקובלת תכנונית. יחד עם זאת, ככל שימצא לנכון, ניתן לנסות ולפעול למיצוי טענות המתנגדים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
4. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר מתן תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 12 : 1199801

פרטי התכנית

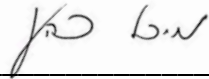
מספר תכנית	1199801
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות ותוספת יח"ד ברח' פתחיה 19
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות התנגדות לעניין קרבה יתרה לבניין השכן בחזית האחורית – התכנית מציעה תוספת קומות מעל קונטור הבניין הקיים והמאושר.**
החזית האחורית אומנם אינה שומרת על מרחק של 3 מ' ממגרש השכן, יחד עם זאת מדובר בבניון מאושר בהיתר כגון: עמודת ממ"דים, פיר מעלית וגרם מדרגות. פונקציות הנ"ל חייבות להיבנות בעמודה מעל הקיים לכן לא ניתן לסגת עם הבניון החדש.
יצוין כי, הפונקציות העיקריות מופנות לחזית הקדמית מה שימזער פגיעה בפרטיות המתנגדים מהחלקה העורפית.
2. **לדחות התנגדות לעניין תוספת הקומות אשר יגרמו להסתרת אור ושמש – התנית מציעה תוספת 2 קומות בהתאם למדיניות המותרת במקום המאפשרת בינוי של 6 קומות. מדובר בתכנית יחסית קטנה עם בניין בהיקפים לא גדולים, על כן הפגיעה בהסתרת אור ושמש הינה מזערית.**
3. **לדחות התנגדות לעניין תוספת קומות אשר תוסיף לעומס על מצוקת החניה – התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד בלבד, מדובר בתוספת מזערית. המגרש נמצא בתחום תקן חניה נמוך אשר מצריך בתוספת יח"ד לבניין קיים- מקום חניה 1 לכל 3 יח"ד. מאחר והתכנית מציעה 2 חניות בלבד אין צורך במקום חניה. יצוין כי המגרש נמצא במרחק הליכה קצר מקו הרכבת הקלה, דרך חיים בר לב.**

4. **לדחות התנגדות לעניין רעש במהלך הבנייה ואבק שייווצר** – מדובר בתוספת 2 קומות בלבד, רעשי בניה ויצירת אבק במהלך העבודות הם בלתי נמנעים וסבירים ביחס לבינוי המבוקש. עפ"י שלביות הביצוע הבניה תעשה בהינף אחד.
5. יש להוסיף לתקנון סעיף הפקעה בתיאום עם מחלקת נכסים .
6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית תת תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 13 : 921213

פרטי התכנית

מספר תכנית	921213
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם שימושים מעורבים הכולל מגורים ומסחר, תלפיות, ירושלים.
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

- לקבל את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש לכלול סעיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה אישור חב' חשמל לפירוק הת"ט וכן הסדר פינוי וחופת אספקת חשמל זמנית: יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה / חפירה יהיה תיאום מול חב' החשמל בכל הנוגע לפירוק תחנת הטרנספורמציה הקיימת.**
- לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי היקף החניות למסחר 'סופרמרקט' הינו קטן מהנדרש, וכי צמצום זה עלול לפגוע בכלכליות המסחר הנ"ל: מצוין בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, כמו כן התכנית מצויה בסמיכות לצירי תנועה להסעת המונים, רחוב התנופה, פייר קניג ודרך חברון, הקמת ושדרוג התחבורה הציבורית בעיר נועדו בראש ובראשונה לעודד שימוש בתחבורה ציבורית ולצמצם משמעותית את התנועה ברכבים פרטיים, אין הצדקה להוסיף חניה מעבר לתקן, אלא רק להיות במגמת צמצום**
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להאריך את פקיעת תוקף התכנית מ-7 שנים ל-12 שנים: זמן מימוש התכנית של 7 שנים הינו סביר ביותר, המטרה בקביעת פקיעת תוקף זה על מנת שהתכנית יצאו לפועל ולא רק ישריחו את הקרקע. במידה ויידרש להאריך זמן זה, הוועדה המחוזית תהיה רשאית לכך מטעמים אשר יפורטו בפניה.**

1. סעיף 4.2.1 קטן 6. לא תותר הקמת מתקני תשתית המשרתים את השטחים הסחירים בשטחים הציבוריים.

2. יש למחוק את סעיף ההפקעה הקיים ולהוסיף סעיפי רישום ותנאי בתהליך לפי הנוסח הבא:
רישום שטחים מבונים

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

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

תנאים בתהליך

1. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: קלט עולים או דירת רווחה לבעלי מוגבלויות ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
2. תנאי למתן היתר בנייה רישום תצ"ר.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין הפרשות המבונות.
4. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

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

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 14 : 1121920

פרטי התכנית

מספר תכנית	1121920
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית משולש פת, ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

נפחי בינוי, שימושים ומדיניות

- לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא נפחי בינוי** : כפי שצוין בהחלטת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה, מכפיל יח"ד המוצע בתכנית של כ-5.7 גבוה מאוד ואינו תואם למכפיל שהוצע בתכניות סמוכות בסביבה. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים בהתאם.
- לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס טענות בנושא השצ"פ הקיים בחזית דרום מזרחית ומחסור במעבר הולכי רגל ושטחים לצרכי ציבור** : לצורך שיפור התכנון ויצירת שטחים פתוחים משמעותיים ואפקטיביים מהמוצע בתכנית, נדרש להרחיב את השצ"פ המוצע בין רח' יעקב פת לשדרה המרכזית. בהתאם לכך, המגדל של תא שטח 2 ימוקם על הצומת פת/דב יוסף והכיכר העירונית תבוטל. יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול את חלקה 54 במלואה. המגדל של תא שטח 1 ימוקם על צומת ברל לוקר/ פת, הבניה המרקמית המוצעת בהמשך למגדל בתא שטח 2- תבוטל אף היא, כך יתקבל מרחב פתוח משמעותי בין המגדלים ומענה לצורכי ציבור.
- לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא היקפי שטחי מסחר** : התכנית מציעה 3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים, יש לצמצם היקפי מסחר להיקפים מקומיים, יש לייצר חזית פעילה של תעסוקה ומסחר כלפי השטחים הציבוריים. לפי נספח הבינוי נראה שחלק ממיקומי המסחר מוצע בקומה שניה. מסחר יוצע כחזית מסחרית במפלס המרחב הציבורי בקומה אחת בלבד ללא קומות גלריה או קומה שניה, יש להסב שטחי מסחר בקומה שניה לשימוש תעסוקה.
- לדחות את ההתנגדות לנושא חריגה מפרוגרמה השכונתית ומדיניות רק"ל** : תחילה יצוין כי התכנית משפרת את השלד הציבורי ומערך מגרשי המגורים ביחס לקיים- מוצעים שטחים ציבוריים פתוחים, מעברים להלכי רגל, שטחי מסחר ותעסוקה וכן ביטול מגרש החנייה הקיים תוך מתן פתרונות חנייה

- בתחום החניון התת קרקעי. ביחס לטענה למדיניות והפרוגרמה, הפרוגרמה אינה מסמך מדיניות. הפרוגרמה לצרכי ציבור נבחנה במסגרת עבודת הפרויקטור השכונתי וכן הוגשה חוו"ד מחלקת מדיניות תכנון, ובהתאם לכך, במסגרת התכנית מוצעת הפרשת שטח למבני ציבור לטובת הקמת ביי"ס, הפרשות מבונות בתחום מגרשי המגורים, וכן שטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן, היקפי הבניה המוצעים נבחנו כלכלית בבחינה של תקן 21, כנהוג בפינוי בינוי ולא בהתאם למדיניות הרק"ל.
5. **לדחות את ההתנגדות למיקום מבנה בית הספר**: בית הספר המוצע צמוד לדרכים מאושרות במרחק של כ- 20 מ' מדב יוסף, כ- 40 מ' מרחוב פת מוקף שבילים ונגישות, מיקום מגדלי המגורים מסחר ותעסוקה על צומת הרחובות ראשי וסואן הינו נכון יותר מבחינת תכנון עירוני ונגישות לרק"ל.
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שימור ועקירת עצים**: רוב העצים המסומנים לעקירה, מצויים בתכנון מתחמי המגורים. עם זאת יש לסמן לשימור עצים בעלי ערכיות בשולי מתחם המגורים לחזיתות רחובות פת ודב יוסף וברל לוקר. נושא מעמד העצים ייבחן מחדש במסגרת הליך הרישוי ובהתייחס לתכנון המפורט בהיתר ייעשה מאמץ לשמר עצים ככל הניתן, בהתאם לכך יש לקבוע הוראה לגמישות בשלב ההיתר לשימור עצים- גם אם סומנו לעקירה. כמו כן, בהוראות התכנית נקבעו הנחיות לנטיעת עצים חדשים בתחום התכנית, יש להוסיף הוראה כי על כל 50 מ"ר פנוי בינוי ינטע עץ בוגר.
7. **לדחות את ההתנגדות הצללה ע"י בינוי גבוה**: נושא הצללות נבחן כחלק מהמסמך הסביבתי, בכל חלופת בינוי לא ניתן להימנע לחלוטין מהצללות אך לאור חשיבות קידום תכניות להתחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

חנייה ותנועה:

8. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא תכנון כניסה לחנייה**: הבינוי המוצע מציג תכנון פורטלים פתוחים לשמיים ובתחום השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, אינו מקובל. כניסה לחניונים תשולב תחת מסת הבינוי המוצע במגרשים הסחירים בלבד. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
9. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הרחבת גבולות החניון התת קרקעי** יש לבטל את החניון תת"ק עבור השימושים הסחירים תחת המגרש המיועד למבנה הציבור בת. ש. 5, יש להציע חניון תת"ק אך ורק תחת מסת הבינוי למתחמי המגורים. ו/או שטח השצ"פ. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא הדרך המקשרת בין דב יוסף לרח' אריה ברעם**: במסגרת תכנית 1356575 מוצעת דרך זו, דבר שישפר את הקישוריות וזרימת התנועה בשכונה.
11. **לדחות את ההתנגדות לנושא מגרש החנייה הקיים**: מגרש החנייה הקיים אינו נשאר כחנייה עילית. בתכנית שבנדון שטח החנייה מוצע שטח למבנים ומוסדות ציבור ובתכנית המצרנית מס' 1356575 מגרש החנייה הקיים בתחום מוצע כחלק ממתחם מגורים בעירוב שימושים.
12. **לדחות את ההתנגדות לנושאי הסדרי תנועה קיימים, תקן חנייה לבית הספר, מיקום תחנת האוטובוס**: נושאי התנועה כלל והסדרי התנועה ייבחנו ויטופלו במסגרת הליך הרישוי ובהתאם לצורך יינתנו פתרונות מתאימים.

התנגדות עצמית:

13. **לקבל את ההתנגדות לנושא גמישות תכנונית וניוד זכויות על מנת להבטיח מימוש של התכנית גם לאחר ביטול מוסד ההקלות, ניוד זכויות בהיקף של 10 אחוז של זכויות ויח"ד**: ניתן לאפשר גמישות בנושאים אלו, בשל מורכבות הפרויקט.
14. **לקבל את ההתנגדות לנושא סימון קו בניין בתא שטח מס' 5 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור**: יש לקבוע קווי בניין גמישים עד לגבול המגרש במבנה הציבור בת. ש. 5 על מנת ליצור גמישות בתכנון מבני הציבור

בהליך רישוי.

15. **לקבל את ההתנגדות לנושא בליטת מרפסות** : ניתן לאפשר הבלטת מרפסות עד גבול קונטור המסד בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' בלבד..
16. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הבהרה / תוספת קומות בתאי שטח 1 ו-2 בהתאם לקומות המסד**: יש לפרט את סך הקומות בכל מבנה מקומות הקרקע ועד הקומה האחרונה ללא קומות טכניות. כמו כן, יש להציג את השטחים המוצעים כשטחים כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
17. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא גמישות למבנים ומוסדות ציבור** : ניתן לאפשר גמישות בנוגע למיקום ההפרשות המבונות לצרכי ציבור, ההפרשות המבונות יוצעו במיקום האיכותי ביותר, נגיש ובכניסה נפרדת וישירה מהמרחב הציבורי, המיקום הסופי של ההפרשות ייקבע במסגרת הליך הרישוי ובכפוף לתיאום ואישור מח' תכנון מבני ציבור.
18. **לדחות את ההתנגדות לנושא הוספת הוראות עבור גשר המחבר בין קומות התעסוקה**: נושא הגשרון המחבר בין קומות התעסוקה אינו ברור ולא מובן לשם מה נדרש בהיקפי תעסוקה המוצעים בתכנית. יש לבטל גשרון זה ובהתאם לכך לבטל את כל הסעיפים הרלוונטיים לכך בהוראות התכנית.
19. **לדחות את ההתנגדות לנושא עדכון תקן כוכבים בבניה ירוקה לרמת כוכב אחד בלבד**: בכל תכניות התחדשות עירונית, מחלקת איכות סביבה והמדיניות העירונית בהתאם קובעת כי בבניה מגדלית, יש לחייב בהוראות התכנית עמידה של לפחות 3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. המטרה הינה לייצר מבני מגורים איכותיים, ואין כל הצדקה לצמצם את הדרישות לבניה ירוקה.
20. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לאופן חישוב שטחי המרפסות כשטחי עיקריים לרבות מרפסות בין 3 קירות**: בטבלה שבסעיף 5 קיימת עמודת שטחי מרפסות כשטחים עיקריים, חישוב שטחי המרפסות ייעשה בהתאם לתקנות.
21. **לדחות את ההתנגדות לנושא – עדכון שלביות ביצוע ע"י הסרת הקביעה כי בניית בי"ס תושלם לאחר מימוש מחצית מיח"ד או קרוב לכך**: לאור תוספת יח"ד המוצעות בתכנית וכן בהתחשב במצב הפרוגרמתי הקיים בשכונה ובתכניות עתידיות שיקודמו, נדרשת הקמת בית הספר בהתאם לשלביות הביצוע שנקבע על מנת לתת מענה לצרכי החינוך הנדרשים בד בבד עם תוספת יח"ד המוצעת בתכנית.
22. **לדחות את ההתנגדות לנושא תוספת קומות לטובת מימוש הזכויות המותנות**: בטבלה שבסעיף 5 נקבעו תוספת של 2 קומות עבור מימוש הזכויות המותנות.

כללי:

23. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הוראות איחוד וחלוקה וטבלאות איזון מול רמ"י**: נושא זה יבחן מול שמאי המקרקעין של הוועדה המחוזית.
24. **לדחות את ההתנגדות לנושא צמצום קו כחול ביחס לגרסת התכנון הראשונית**: צמצום הקו הכחול נעשה בשל אי הסכמת שכנים (מבני מגורים בגוש 30501 חלקות 13 ו 16) להצטרפות לתכנית המופקדת. ובימים אלו מקודמת תכנית נפרדת לטובת 2 המבנים בחלקות (תכנית 1356575).
25. יש לתקן בתקנון את הכותרת של איחוד וחלוקה – התכנית היא איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
26. התוכנית כולל שטחים בבעלות עיריית ירושלים תוכנית זו מעבירה את כל תת הקרקע לבעלות פרטים ברישום תלת ממד. לא ניתן להעביר לפרטיים קרקע בבעלות עירונית על התוכנית להציע מגרשים בייעוד ציבורי שירשמו בשלמות ללא הוראות תלת ממדיות מלב האדמה ועד הרקיע לזכות עיריית ירושלים.
27. יש להוסיף תנאים בתהליך וסעיף הפקעה לפי הנוסח הבא:
הפקעה

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

ההפקעה ממגישי התכנית.

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.

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

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

התכנית תכלול מרפסות סוכה ל כ 20 אחוז מהדירות בפרויקט.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 15 : 1380070

פרטי התכנית

מספר תכנית	1380070
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה להרחבת קומת מסחר ברחוב הפסגה 17, ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

בינוי

מסחר ומגורים:

1. התכנית מקודמת בסמכות מחוזית לתוספת שטחי מסחר ותוספת והכשרת מרפסות. ראוי כי תכנית זו תבחן פתרון תכנוני מלא לבניין, החל מבחינה של הרחבות דיור ליח"ד הקיימות, ולכל הפחות פתרונות מיגון, הסדרה של חזית מסחרית, פתרונות חניה וכדומה.
2. בחזית קדמית קיימות סגירות חורף המשמשות את שטחי מסחר, יש להציע בינוי קבוע- שטח עיקרי למסחר לכל החזית המסחרית הקיימת ועד גבול המגרש הסחיר. החזית המסחרית תהיה רציפה בעיצוב אחיד לכל האורך חזית הבניין ותכלול גישה נפרדת ללובי מגורים.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג קומת המסחר יכול שימש כמרפסות גג ליח"ד בקומה א. כמו כן, יש לאפשר מרפסות זיזיות ליח"ד הפונות לרחוב
4. השטחים המסחרים הפונים לכיוון השצ"פ – גן הפסגה, יהיו המשכיים למרחב ותתאפשר אליהם גישה חופשית.
5. בקומת קרקע במצב הנכנס קיימים שטחים בשימוש חורג עבור הבנק. יש להסב את השטחים העיקריים משימוש מגורים לתעסוקה ומסחר ולעדכן את הטבלה מס' 2 ו-5 בהתאם.
6. תכנית מציעה הסבת שטחי שירות הקיימים בקומת מרתף לשטחים עיקריים בשימוש מסחר ותעסוקה. חלק משטחי מחסנים מוצמדים ליח"ד. מדובר בשטחי מסחר שאינם מייטבים ואינם תיקניים לעניין גובה, כמו כן לא נראה כי קיימת הצדקה במסחר מקומי לאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע, אין מניעה כי שטחי שרות במחסן ישמשו את המסחר בתת הקרקע.
7. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית, כי הכניסות תהינה בגישה ישירה מהמרחב

הציבורי ככל ותאפשר.

8. ככל ויוצעו תוספות של ממ"דים והרחבות דיור, יש לקבוע בהוראות כי תוספות הבנייה המוצעות ייבנו בכל עמודה בהינף אחד ויבוצעו מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. התוספת למסחר תיבנה בהינף נפרד ללא תלול בהרחבות הדיור, ככל ויוצעו במסגרת התכנית. כמו כן בניית מרפסות תתאפשר בהינף נפרד לכל דירה, וללא תלות.

9. יש להגדיר קווי בניין: סביב קונטור הבניין הקיים וההרחבות המוצעות.

10. תנאי להיתר יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה בקומת המרתף.

תנועה וחניה:

11. התכנית מציעה ביטול חניה מאושרת בהיתר הבניה המקורי. יש להציג פתרונות חניה למקומות החניה שבוטלו, בתחום המגרש, בתאום אגף תושי"ה.

תברואה:

12. יש להציג פתרון עקרוני לפינוי אשפה למגורים ומסחר בהתאם להנחיות מרחביות, שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.

הערות טכניות

13. יש להציג קו בניין בנספח הבינוי ולתקן קו בניין בתשריט בהתאם להערה לעיל.
14.

הוראות התכנית:

15. 1.6 - יש לציין כי תכנית זו מחליפה את הכניות מאושרות מס' 1042 ו-62. יש לעדכן את הטבלה בהתאם.

16.

17. יש לציין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להסב שטח המקלט הקיים למחסנים עבור יח"ד נוספות, כאשר תושלם הקמת הממ"דים לכל יח"ד בבניין. יש לציין זאת גם במלל על גבי התכנית.

18. 7.2 - יש לקבוע זמן למימוש התכנית

כללי:

19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שלטים ובאמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות המצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

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

21. תנאי להפקדה הוא השלמת חוות הדעת של אגף תושי"ה, התובע העירוני.

22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך

הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.

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.

מנהל הוועדה המקומית

מנהל הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 16 : 1125970

פרטי התכנית

מספר תכנית	1125970
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם טובול
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה 1017 % בנייה כוללים, מדובר על חריגה של 167% אחוזים מתכנית האב. בנוסף גם תמהיל השימושים בתוך זכויות הבניה אינו תואם לתמהיל לפי תכנית האב, התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי המגורים והמסחר ומפחיתה את שטחי התעסוקה.
2. מכיוון שמדובר על מגרש גדול הכולל מעט בניה יש לצמצם את אחוזי בנייה ולהציע את תמהיל השימושים בהתאם למדיניות תכנית האב- עד 850% בנייה כוללים, מתוכם 60% למסחר, 300% לתעסוקה בקומות המסד ו- 490% למגורים.
3. התכנית מציעה חריגה בגובה המותר על פי תכנית המתאר וזאת כאשר מוצעים שני מגדלים בתכסיות נמוכות יחסית, יש לשמור על הגובה המותר על פי תכנית האב- עד 30 קומות – 24 קומות מעל 6 קומות מסד.
4. ניתן לבחון הגדלת התכסית כמבוקש מעבר למוצע בתכנית האב וללא הגדלת זכויות בניה.
5. במידה והבדיקה השמאית תראה כי אין צורך בתוספת זכויות או שינוי של תמהיל השימושים ניתן יהיה להציע תוספת של דירות להשכרה על פי ההנחיות הבאות :
6. הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדיור להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דיור להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק.
7. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תיקבע תוספת של עד 200% זכויות בניה למגורים עבור דיור להשכרה בהישג יד, מעבר להיקף של 490% למגורים שהתאפשרו בהתאם למדיניות

בתכנית האב לתלפיות.

8. קווי בניין : ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי הדרכים, כלפי השטחים הציבוריים בחזית המזרחית, יש לסמן קו בניין של 3 מ' עבור קומות המסד.
9. התכנית מציעה שטח לצורכי ציבור שמחבר את השטח הציבורי לרחוב התעשייה – מדובר על שטח שאינו אפקטיבי כשטח לבנייני ציבור ולכן יש לשנות את התכנית באופן שיוצא במיקום זה מעבר להולכי רגל של 5 מטרים בלבד וייעודי הקרקע ישונו בהתאם, המגרש הציבורי יורחב לכיוון מערב לקבלת שטח אפקטיבי ככול הניתן עבור המגרש הציבורי, והמגרש הסחיר יתוקן בהתאם.
10. ייקבע בהוראות התכנית כי גג המסד יהיה גג פעיל לטובת מבני ציבור ו/או שימושים משותפים למגורים, כן ייקבעו הוראות לפיתוח הגג כגג ירוק בהנחיית לשכת התכנון.
11. בהתאם לתכנית האב מספר יח"ד בתכנית יקבע עפ"י תמהיל יחידות הדיור שנקבע בתכנית האב. לרבות היקף יחידות דיור קטנות כן יקבע כי לא יותר ניוז זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת.
12. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו קווי בניין נפרדים ומחייבים, וזאת לשם יצירת מבנים המאופיינים בפשטות גיאומטרית ככל הניתן ללא שבירה של מעטפת החזית.
13. יוטמעו הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחוב התעשייה והמשכיות לרח' פייר קניג העתידי, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, עיצוב המגדל והמרפסות והבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על גג המגדל.
14. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, גובה בינוי והחזית המסחרית.
15. יש להבטיח במסגרת התכנית מדרכות ברוחב 3.5 מטר לפחות לכל הרחובות הסובבים.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

16. בין עקרונות תכנית האב נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח וכן הקצאת שטחי ציבור מבוניים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת.
17. במקרה של תכנית זו שטח הקרקע הציבורי הנדרש הוא 40% משטח המגרש הסחיר המאושר בתוספת השטח הציבורי במצב המאושר. כלומר $2,394 \text{ מ"ר} + 2,313 \text{ מ"ר} = 4,707 \text{ מ"ר}$. בהתאם לכך ובהתאם להקטנת שטח מגרש 1 המוצע, יש להגדיל את שטח מגרש 2 ב-16 מ"ר כך ששטחו יהיה 3,078 מ"ר.
18. בהמשך לזכר לעיל, מגרש 2 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אמור לשמש למעשה לבי"ס, זאת בהינתן אפשרות לבינוי של עד 6 קומות עיליות. יש לשנות את ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור, ללא שטחים פתוחים. (אין לכתוב בתקנון מספר כיתות בית ספר).
19. היתר בניה ראשון במגרש יהיה עבור בית ספר ורק אחרי הצגת היתר לבית הספר ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים נוספים.
20. יש להציע הקצאות בנויות בהתאם למפתח שנקבע בתכנית האב. בהתאם למס' יחידות הדיור שייקבעו בהחלטות הוועדה.
21. השטח הציבורי הבנוי יוקצה לשימושים הבאים:
 1. אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. המיקום המועדף למעונות ולחצרות הצמודות הוא בקומת הקרקע. אולם במידה ולא ניתן להקצות שטח בקומת הקרקע, אשכול המעונות ישולב בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד (כלומר קומה 5), כאשר החצרות יהיו על גג המסד.
 2. בית כנסת בשטח בנוי בסך 400 מ"ר. תכנון בינוי בית הכנסת יהיה באופן כזה שארון הקודש יהיה בולט, כך שלא יהיה מעליו בינוי. המיקום יכול להיות בקומת הקרקע אך גם במקרה זה

אם לא מתאפשרת הקצאת השטח הציבורי בקומות הקרקע ייתכן שהמיקום המתאים הוא בדומה למעון היום בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד כך שארון הקודש יבלוט מעל למסד ללא בינוי מעליו.

3. השטח הבנוי הנותר ישמש לשימושי מינהל קהילה, כגון שירותי תעסוקה עירוני, האב קליטה דרומי וכיו"ב.

22. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הבנויים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת ומינהל קהילה. יש לשאוף להקצות את השטחים הציבוריים בשטח רציף ככל הניתן. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

23. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.

24. עוד 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.

25. השטחים הציבוריים קרקע+ בנויים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

26. תנאי להפקדה יהיה אישור מחלקת נכסים.

בינוי ואדריכלות:

27. הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. מוטב גם לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן המגדל.

28. התכנית תכלול מרפסות סוכה לפחות ל 20 אחוז מהדירות בפרויקט.

29. התוכנית קובעת אזור תפעולי בחזית הדרומית. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על חזיתות הבניין. יש לתכנן את הכניסה לחניון מתוך מסת הבינוי ולא כפורטל פתוח, יש לקרות הירידה לחניון ככל שניתן ולקבוע מעליה גינן.

30. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

31. לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית רחוב פייר קניג ורחוב התעשייה.

מסחר תשתיות ופיתוח:

32. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק 6.1 "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

33. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

34. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
35. יש לקבוע בהוראות התוכנית את אופן הטיפול במי נגר ולקבוע את הגבלת התכסית על פי תכנית האב ובתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
36. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחיה זו בהוראות התוכנית.
37. לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה.
38. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

תנועה וחנייה:

39. יש להשלים את התיאום מול תושי"ה בכל הנוגע להרחבות הדרכים במידה ונדרש, פתרונות הורדה.
40. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
41. עבור המגרש הסחיר, פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש, עפ"י תקן ובתת הקרקע באופן מלא.
42. יש לבחון את הצורך בדרך הדרומית המוצעת המתחברת לרח' החרושת (ת.ש 7 על פי תשריט). הפרש הגובה בין רח' החרושת לכביש הקיים 4.6 מ' – 14% שיפוע- מדובר בשיפוע לא תקני ויש ספק עם יש תועלת בחיבור זה כחלק ממערך הכביש הכולל באזור. (בתכנית המקודמת על ידי בעלי הקרקע של תא שטח זה לחלקות ממערב ודרום עלה רעיון להרחבת שטח בית הספר המוצע לקבל מגרש שיוכל לתת מענה לבית ספר תיכון, שיש בעיה לייצר בתכניות נקודתיות מנפרדות בכל אזור התעשייה המשנה את פניו).
43. יש לתאם בתאום אגף תושי"ה ויועצי התנועה את החיבוריות בין החניון הציבורי המתוכנן ברח' פייר קניג דרום לחניון תת"ק המוצע.
44. בשטח החניון העילי, הופק היתר בניה ע"י חברת עדן להצבת 4 מתקני קרוסלות חניה. קרוסלות אלו חיוניות כפתרון חניה זמני כתחליף למקומות חניה שיבוטלו במסגרת עבודות הרכבת הקלה בתלפיות. יש להטמיע בהוראות התכנית כי עד להוצאת היתר חפירה/בניה בשטח האמור – עיריית ירושלים תהיה רשאית להמשיך להפעיל במקום חניון עירוני וקרוסלות חניה. בהתאם לכך, מגיש התכנית לא יוכל לטעון לזכויות ו/או להכנסות כלשהן בגין פעילות זאת.

איכות סביבה:

45. בהתאם לחוות דעת מח' איכות הסביבה, יש להשלים הנחיות מחלקת איכות סביבה לנושאי רעש, זיהום סביבה וקרקע, זיהום אוויר, מרחק מתחנת דלק על פי תמ"א 18, קרינה וכו'.
46. לתכנית הוגש נספח ניקוז וניהול נגר יש לתקן בהתאם להנחיה את התכנון לנושא השהייה על מרפסות פרטיות של דירות מגורים שלא בטוח ישנם ואפשרי. ניתן לשלב גגות חיים (שאינם דורשים אחזקה, ניהול וטיפול) ו/או גגות חיים ביחד עם גגות ההשהייה בבית הספר ובמבנה המערבי.

47. יש להטמיע את ההוראות מהנספח הסביבתי, פרקים 5 ו-6 עמודים 64-70.
48. יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 בשלביות הביצוע כי בית הספר יוכל להיבנות או לחילופים לקבל אישור לטופס 4 רק לאחר שהוכח כי מתקיימת לגבי עמידה בתקנות חוק אוויר נקי ומניעת מפגעי רעש. (מבני המגורים מתחילים מקומות גבוהות ע"ג קומות מסד וכן הרגישות שלהם נמוכה יותר וקריטריון הרעש שלהם מחמיר פחות ועל כן, תנאי האכלוס שלהם אינו מותנה בבדיקות אלו).
49. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על פינני הקרקע המזוהמת.
50. על פי הוראות התכנית ישנה אפשרות להקים בריכת שחיה בתכנית. יש לקבוע בהוראות הנחיות בהתאם לתקנות הקיימות עבור מיקום חדר חומרים מסוכנים, גישה לרכב חירום וכו'. כמו כן, יש לקבוע כי הפליטות מהבריכה יהיו בפיר עד הגג העליון.
51. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2' א' ס"ק 4 כי גג המסד אשר יתפקד כגג ירוק יהיה בתכנית של 70% משטח הגג ואדמת הגג תהייה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ.
52. יש לקבוע כי תקן הבנייה הירוקה למבנה המסד והמגדלים בתכנית (תא שטח 1) יחויב בעמידה של 3 כוכבים בתקן בנייה ירוקה.
53. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים באזור התעסוקה שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.
54. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
55. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
56. יקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.
57. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
58. 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.
59. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
60. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, באמצעות הועדה הטכנית לאבק מזיק לאישור עבודות פירוק אסבסט.
- כללי:**
61. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו

בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

62. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תברואה לנושא פינוי אשפה ופסולת.
63. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
64. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
65. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
66. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. בהיבט של הבטחת מימוש השטחים הציבוריים-תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים כאמור לעיל.
67. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
68. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
69. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, היטלי השבחה, שפ"ע עצים גנות.
70. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום שטח התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

תא שטח 7 לא סומן כחלק מהשטח לאיחוד וחלוקה ולכן יש לקבוע לגביו הוראות של הפקעה.

יש להוסיף לתקנון:

איחוד וחלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבנייה,

תשכ"ה-1965.

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את כל תאי כמיועדים לאיחוד וחלוקה.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

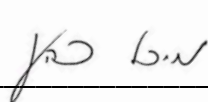
ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

יש לתקן את התקנון ואת התשריט המוצע במידת הצורך לפי ההנחיות לעיל, יש לצרף נסח טאבו עדכני על חלקות 63 ו-75 ותשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך במידת הצורך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.

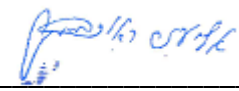
טבלה 1.8: יש להציג את הרשות המקומית – עיריית ירושלים כבעלת ענין בקרקע.

טבלה 5:

71. ישנה סתירה בין הוראות התוכנית לנספח הבינוי לעניין מספר קומות המסד.
 72. יש לציין בהפניה להערה לגבי 655 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בשימוש כיכר עירונית. יש לפרט בהערה כי מדובר בבינוי המתכוון בתת הקרקע תחת מבנה הכיכר העירוני מעל הכניסה הקובעת.
 73. יש לתקן גודל מגרש מוחלט על פי שטחים נטו המופיעים בסעיף 3.2 ולא על פי גודל מגרש ברוטו לכלל השימושים.
- הערה סעיף ג – קומות טכניות יתווספו בהתאם לצמצום מספר הקומות על פי תכנית האב / חו"ד שמאית שתיבחן.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 17 : 1388149

פרטי התכנית

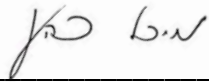
מספר תכנית	1388149
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד והרחבות בניה ברחוב קורצ'אק 3א ו-3ב, ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

- בתשריט התכנית מסומן קו בניין תת קרקעי על כל תחום החלקה, היות ולא מבוקש בינוי בתחום זה יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי בהתאם לבינוי המבוקש בנפסח הבינוי.
- לאור ההבדל בסעיף 2.3 בשטח המגרש בין מצב קיים למצב מוצע ולאור הערת מחלקת מידע- על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
- הוועדה סבורה כי ניתן להוסיף יחידות דיור קטנות ללא תוספת מקומות חניה בחלקה שאין בה אפשרות לחניה ולכן קובעת כי יינתן פטור מחניה לדירות אלה.
- מכיוון שאין לוועדה סמכות לתת פטור מחניה על פי תכנית 5166 ב, תנאי למתן היתר בניה לתוספת יחידות הדיור תהיה פניה לוועדה המחוזית לאישור הפטור. ככול ולא יינתן אישור כאמור לפטור לא ניתן יהיה להוציא היתר ליחידות החדשות.
- יש לרשום בסעיף 7.2 זמן משוער למימוש תכנית.
- יש להראות בחתכים כי השטחים העיקריים המבוקשים תואמים לתקנות לעניין גובה מינימלי של שטח עיקרי (2.5 מטר).
- תנאי למתן היתר בניה לכל השטחים העיקריים יהיה עמידה בתקנות לעניין אוורור.
- בשל הסמיכות לפארק ואתר הטבע העירוני פארק האסבסטונים יש לקבוע כי תנאים להיתר יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתכנית והחלקות מצרניות לתכנית.
11. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 18 : 1348853

פרטי התכנית

מספר תכנית	1348853
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת מבנה ושינוי ייעוד ברחוב עונג שבת 6-8, מאה שערים, ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

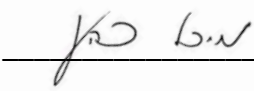
1. המבנים ההיסטוריים הקיימים הינם בעלי חשיבות גבוהה בהיותם מבני אבן וקמרונות מראשית שכונת מאה-שערים, על כן ובנוסף לאלמנטים המסומנים לשימור יש להוסיף את גרם מדרגות האבן ההיסטורי שהשתמר בחלקה 8 (עמ' 80 בתיק התיעוד) ולשלבם בפיתוח המוצע.
2. לקבוע בהוראות כי בין בינוי היסטורי לשימור ובין בניה חדשה יוצע פרט הפרדה, בתאום מחלקת שימור המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
3. יש לעגן בהוראות התכנית את המוצג בנספח הבינוי: פתחים בקומות החדשות יוצעו באותו מקצב של פתחים קיימים במבנה ההיסטורי, מרפסות עוקבות בחזית הדרומית.
4. התכנית מציעה איחוד חלקות, קיימת חשיבות בתכנון לשימור הפרצלציה ההיסטורית המקורית, למקצב הבנייה המבטא חלקות צרות בבנייה טורית, עם זאת אין מניעה באיחוד החלקות אם ונשמר הקצב בחזיתות, על כן יש להציע פרט הפרדה בין שני המבנים על מנת לשמור חזותית על הפרצלציה ההיסטורית שהיא חלק מהמרקם הקיים הראוי לשימור. הפרט יתואם כתנאי להיתר בניה עם מחלקת שימור.
5. כפי שמוצע בבקשה הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונים ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש.
6. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים. חו"ד ותכנית הנדסית יוגשו ע"י מהנדסי שימור מוכרים ויוטמעו בבקשת ההיתר לאחר אישורן במח' שימור. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות

היסטוריים לשימור (חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש יתואם עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

7. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים.
 8. יש לתקן בנספח הבינוי את שרטוט הקמרונות בחתך a-a ולסמנם לשימור כמקובל (סגול). יש להוסיף הערה בתכנית "שימור הקמרונות והקירות ההיסטוריים ייעשו בטכנולוגיית הבניה המקורית (אבן וחומרי מליטה ע"ב סיד בלבד) בהתאם לתכנית שימור מפורטת של אדר' שימור והנחיות מהנדס שימור המוכרים ע"י מח' שימור".
 9. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
 10. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
 11. יש לבטל את סעיף 4.1.2 א 1 כי תותר תוספת בנייה בכל חזיתות הבניין.
 12. יש לקבוע יחס החלפה לתכנית התקפה מתאר 62.
 13. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
 14. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
 15. יש לקבוע בהוראות התכנית 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".
 16. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, תושייה.
 17. 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, חלקות 6, 9, בגוש 30063.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 19 : 1291525

פרטי התכנית

מספר תכנית	1291525
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית-דרך חברון/עין גדי/שלום יהודה
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תקן שמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם.
2. הוגשה בקשה ע"י עו"ד מטעם הבעלים בחלקה 10 מדרום לתכנית אשר הביעו רצון להצטרף לתכנית, דבר זה הינו מקובל וראוי תכנונית. יש לבחון את הצטרפותם לתכנית ולבחון את אופן העמדה של הבינוי בחלק הדרומי של התכנית, תוספת יחידות הדיור תהיה באמצעות תוספת קומות למגדל של ה 20 קומות וריווח בין יתר הבניינים.
3. לאור צירוף הבניין וריווח בין הבניינים יש לייצר מעבר בין הרחובות דרך חברון ושלום יהודה בחלק הדרומי של התכנית.
4. בהתאם להחלטת וועדת שימור יש לבחון יצירת ציר פנימי ירוק כשביל להולכי רגל שביל זה הינו המשכו של הרעיון המקורי של התכנון השכונתי, (ייתכן ולא ניתן בגלל הכניסה התפעולית והכניסה לחניה).
5. קווי הבניין יסומנו כקו בניין אפס כלפי דרך חברון ו-3 מ' כלפי רח' אבשלום יהודה וקו בניין צידי ואחורי של 3 מ'. מרחק בין מבני המגורים יהא לפחות 8 מ'. יחד עם זאת, קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' מעצים לשימור. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות.
6. יש להשלים את חוות דעת מח' מדיניות תכנון בכל הנוגע להפרשות לצרכי ציבור. התכנית תתוקן בהתאם לפרוגרמה הנדרשת.

בינוי ופיתוח:

7. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והכיכר העירונית המוצעת בתכנית.
8. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
9. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והכיכר העירונית המוצעת בתכנית.
10. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
11. יש להציע פתרון למעבר נגיש בציר ההליכה הראשי, המקשר בין הרחובות דרך חברון ושלוש יהודה.
12. לאורכו של רחוב שלום יהודה, תהא מדרכה רציפה.
13. 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.

חנייה ותנועה:

14. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבייה לקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
15. יש לבחון מול תושבייה את חתך רח' שלום יהודה ובמידת הצורך, יש להציע את הרחבת זכות הדרך, ולדאוג למדרכות שלא יפחת מ-3.5 מ'.
16. החניון יוצע בתת הקרקע באופן מלא. יש לקרות את רמת החניון ככל הניתן.
17. בתיאום מול תושבייה נדרשת בחינה של דרך הגישה לחצר התפעולית תוך בחינה האם ניתן להציע את פתרונות החנייה התפעולית וכניסת המשאיות לתחום החניון התת קרקעי.
18. לא תותר כניסה לחנייה מחזית רח' דרך חברון. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
19. מאחר והתכנית נמצאת בציר הרק"ל העובר בדרך חברון, יש לקבוע כי תקן החנייה יהיה ביחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. עבור יתר השימושים היקף החניות יוצע בהתאם לתקן. יחד עם זאת, יש להציע חניית אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.

מסחר:

20. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
21. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.

22. קומות המסחר יותאמו להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
23. יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
24. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
25. 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 השפעות 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 הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- שימור:**
26. קיים מבנה חד קומתי בצפון מערב התכנית, הנראה במפות היסטוריות משנת 1939 ככל הנראה נבנה עם המבנה המרכזי. ללא התייחסות בתיק התיעוד. יש להשלים מידע. ככל וימצאו ערכים שימוריים יש לשמרו ולשלבם בבינוי המוצע
27. במבנה לשימור מוצעת תוספת עמודת ממ"ק הפוגעת בנפחיות המבנה ובערכיו השימוריים. יש לתכנן חדרים מחוזקים בתחום המבנה.
28. יש לשמור על גדר נמוכה הפונה לרחוב שלום יהודה כפי שקיים היום.
29. בהתאם להחלטת וועדת השימור יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים תחת הוראות שימור:
30. א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור
31. ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
32. ג. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
33. ד. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.
34. ה. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
35. ו. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
36. ז. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
37. ח. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.
38. ט. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מחלקת השימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.
39. י. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.

40. י"א. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.

41. י"ב. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.

42. י"ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד, אדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור, נספח פרטים, ערבות בנקאית, תיאום חומרי גמר עם מחלקת השימור.

עצים:

43. נדרשת בחינה של נושא העצים כתנאי להפקדת התכנית מול אגף שפ"ע במטרה לשמר על עצים בעלי ערכיות גבוהה ככל הניתן.

44. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 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).

כללי:

45. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:

1. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
2. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
3. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
4. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
5. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
6. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
46. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
47. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
48. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
49. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
50. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
51. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
52. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
53. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
54. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
55. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
56. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
57. יש להשלים דוח חברתי מלא על בניין דרך חברון 115
58. קיום כנס שיתוף ציבור לכל המתחם לפני הפקדה בפועל

59. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
60. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
61. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
62. כמו"כ, יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
63. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
64. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
65. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
66. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
67. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים.
68. בהתאם לחוות דעת שפ"ע:
1. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.
 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה לאישור אגף שפ"ע.
69. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
70. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
71. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
72. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: המחלקה למדיניות התכנון, צוות בקרה תכנון פיזי, כבאות, איכות סביבה, מבני ציבור, חברת חשמל, תושי"ה תנועה וחנייה, רשות העתיקות, אדריכל העיר, צתא"ל, אגף תושי"ה, המח' להיטלי השבחה, שפ"ע – עצים וגננות, המח' לעבודה קהילתית, מח' תועלות הציבור.
73. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים הסמוכים.
74. בהתאם לחוות דעת מחלקת נכסים יש לתקן את המסמכים כמפורט להלן:
75. בצידה הצפוני של בחלקות 4 ו-1 יש מגרשים ביעוד דרך מכוח תוכנית 1721 א' בניגוד למה שמוצג בתשריט מצב קיים. יש לתקן את מסמכי התכנית.
76. יש להוסיף סעיפי רישום ולתקן את סעיף ההפקעה לפי הנוסח הבא:
77. חלוקה ו/או רישום - 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.
78. 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.

79. 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.
80. 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.
81. במידה ויתווספו לתוכנית הפרשות מבונות יש להוסיף סעיפי רישום כנדרש בהם ירשמו:
- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.
- יש להשמיט את סעיף 2 בפרק זה מהתקנון - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון.
82. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה 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
- תלת ממד :
- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
- תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.
- רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא שטח היטל מגרש תלת מימדי" היחושב כמ"ר.
- במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק, יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב.
- בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.

ג. תנאים בהליך הרישוי :

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

הפקעות לצרכי ציבור :

יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות בהתאם לתצ"ר
1518/2020 :

- יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' d3 עד לנק' d10 מהתצ"ר.

- יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול בין נק' 22 עד לנק' 9066 ומנק' 9066
עד לנק' d21.

- בחלק הצפוני של תא שטח 6 קיים יעוד דרך שנקבע בתכנית 1721א, יש לסמן ביטול דרך
בתשריט המוצע.

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

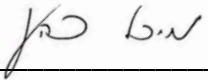
יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני כתנאי להפקדת
התכנית.

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

הערה :

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

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 20 : 1259324

פרטי התכנית

מספר תכנית	1259324
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב ארץ חפץ 1-5
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור העובדה כי במהלך הדיון הוצג בוועדה מסמך המצביע על כך שחלק מהדיירים שחתמו בעד קידום תכנית פינוי בינוי הסירו את חתימתם, הועדה מבקשת כי תתבצע בדיקה חוזרת של ההסכמות הנדרשות לצורך קידום של תכנית פינוי בינוי, וכי בדיקה זו תהווה תנאי לדיון בוועדה המחוזית המוסמכת לבדוק את כל נושא ההסכמות להגשת תכנית פינוי בינוי וכתנאי להפקדת התכנית.
2. תנאי להפקדה יהיה השלמה של הדוח החברתי בהתאם לנוהל הקיים.
3. התכנית מציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש במסלול של התחדשות עירונית. במצב הקיים ישנן פלישות רבות לחלקה 152 אשר לא סומנו להריסה. יש לסמן את כל הבינוי הפולש לחלקה 152 להריסה ולקבוע בהוראות התכנית הוראות הריסה מחייבות.

קווי בניין

1. קו בניין כלפי חלקות ביעוד מגורים (חלקה 64 מצפון מזרח) יהיה 4 מ' לכל הפחות. ניתן לחרוג מקווי בניין הנ"ל עבור מרפסות זיז בעומק שלא יעלה על 1.5 מ'.
2. קו בנין קדמי בפינת הרחובות חטיבת הראל/ שד' לוי אשכול וארץ חפץ יהיה בקו אפס ולא בנסיגה כמוצע.
- תשמר מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לכל הפחות, ככל הנדרש יש להרחיב את זכות הדרך
3. קו בניין לחזית דרומית לכיוון ארץ חפץ יקבע אף הוא 0 כלפיי גבול המגרש.

5. תכנון

6. התכנית מציעה שני מבנים נפרדים המחוברים בקומת הקרקע ע"י קומת מסד. החלל המתקבל בין שני

המבנים מעל קומת מסד הינו חלל צר ביחס למסת וגובה המבנים המוצעים, מדובר על שטח שאינו מנוצל באופן מייטבי בהתחשב בהיקפי הבניה המוצעים בתכסיות מלאות, יש לבחון חלופה של חיבור המבנים בחלק הדרומי, לבנייה של מבנה בצורת ח, כך שכלפי שד' אשכול תתקבל חזות של שני מבנים ואילו כלפי החזית האחורית יוצע מבנה שלם.

7. התכנית מציעה מרפסות סוכה אשר מקיפות את החזיתות מקצה לקצה, מה שמייצר חזיתות עמוסות ומאסיביות. יש להציע מרפסות סוכה מידתיות ולהסיר סעיף (6) מתחת לטבלה 5 המאפשר מרפסות גדולות מ - 14 מ"ר.

8. פרוגרמה

9. התכנית המוצעת מבקשת 7,045 מ"ר שטחים עיקריים למגורים עבור 89 יחידות דיור. סך ההפרשה המבונה המוצעת בתכנית (170 מ"ר) אינה מספקת מענה הולם לצרכים הציבוריים הנגזרים ממנה. עפ"י חו"ד מדיניות תכנון נדרש להציע הפרשה מבונה המסתכמת בכיתת גן ילדים : סה"כ 134 מ"ר שטח בנוי ו 200 מ"ר שטח לחצר.

10. התכנית מציעה שטח מופרש לטובת צרכי ציבור המחולק לשני מפלסים וקיימות בו הפרעות של חדרי הממ"ד מהדירות שמעליו. השטח לא ראוי לשימוש הציבורי הנדרש מבחינת תכנונו. יש להציעה הפרשה מבונה בקומת הקרקע במפלס אחד ורציף גם אם על חשבון שטחי מסחר, בעדיפות למיקום השטחים בהפנייה לרחוב ארץ חפץ הפנימי, מיקום השטחים הציבוריים יהיה במיקום האיכותי ביותר, התואם את השימוש הנדרש. גישה לשטח המבונה תהיה חיצונית ועצמאית, נוחה ונגישה.

11. בהוראות התכנית בסעיף השימושים יש לציין את השימוש הנדרש, שטח החלל והחצר. כמו כן, בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי למבני ציבור ושטח החצר.

12. בנספח הבינוי יש להציג את השטח הציבורי, תוך ציון מפורש של גן ילדים וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. ניתן כי החצרות יהיו מקורות בחלקן, אך מרבית החצר תהיה פתוחה לשמיים.

13. תנאי להפקדה ותנאי להיתר יהיה תיאום השטח המבונה מול מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

14. תנאי למתן היתר יהיה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע.

15. תנועה וחניה

יש לתאם את התכנית עם צתא"ל ולהטמיע את הנחיותיהם בממסכי התכנית לאור הצמידות לציר רק"ל, שימושי מסחר יהיו פטורים מתקן חניה.

16. מסחר

1. תוצע חזית מסחרית אחידה אשר תלווה את הרחוב מבחינת מפלסים.
2. כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
3. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות, כולל גובה קומה מקסימלית למסחר. הגובה המקסימלי לפי ההנחיות המרחביות יהיה 5.25 מ' ברוטו, מוצע מעבר. יש לצמצם את הגובה המוצע ולהתאים למותר.

עצים

יש להשלים סקר עצים. קיימת אי בהירות לעניין סטטוס העצים – סקר עצים נותן התייחסות ל – 12 עצים, יש לצרף לסקר עצים מפה המפרטת מיקום וסימון העצים. עפ"י הסקר, מוצע לעקור 4 עצים ויתר עצים

לשימור. בפועל לאור תכסית בינוי הגבוהה נראה כי נדרש לעקור את כל העצים.

18. בתשריט מצב המוצע יש לתת התייחסות לכלל העצים הבוגרים בתחום המגרש כמקובל לסמן לעקירה/ שימור/ העתקה.

19. התכנית מציעה 100% תכסית בניה מעל ובתת הקרקע, יש לבחון אפשרות לצמצם את קו הבינוי, כמו למשל בפינה הדרומית אשר לא מתוכננת בה חניה, על מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית. במקום בו ניתן לאפשר זאת תקבע הוראה מחייבת לעניין נטיעת עצים בוגרים, לאישור אגף שפ"ע.

20. איכות הסביבה

21. יש להשלים חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים בתכניות יחויבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- כמו עבור השהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכדומה, בתאום מחלקת איכות הסביבה.

24. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

25. 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 לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים.

26. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא. 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.

27. יקבע 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 לתכנון ופיתוח בר קיימא ואגף שפ"ע.

28. 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 הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

30. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט 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.

31. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

32. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

33. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אזור חניונים תת קרקעיים בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

34. עבודה קהילתית

תהליך התחדשות עירונית הוא תהליך מורכב וארוך, ובמסגרתו נדרש מענה פרטני עבור כל בעל דירה – על אחת כמה וכמה כאשר מדובר באזרחים ותיקים. לפיכך, יש חשיבות רבה במיפוי מדויק ומהימן של בעלי הדירות עבור כל אזרח ואזרחית ותיקים. יצוין כי התכנית לא עברה פורום להתחדשות עירונית. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד המחלקה לעבודה הקהילתית.

35. להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום עם שמאי הוועדה המחוזית.

36. יש לקבוע מימון ל 10 שנים לפחות לוועד הבית כדיירים קיימים.

37. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

38. כללי

39. יש להסיר את סעיף 4.1.2.17 כי תותר הבלטת מרפסות זיז מעל הדרך.

40. יש להסיר מטבלה 5 הערות ח' ו(2) כי תותר תוספת יח"ד. יש לציין את מס' יח"ד הספי בטבלה 5.

41. בחתך 1-1 יש להסיר את המילה משרדים מהקומה המסחרית.

42. לתקן בהוראות ולקבוע כי 20% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

43. לתקן סעיף 4.1.2.18 כי מחסנים יוצעו בשטח של עד 8% משטח דירה.

44. לא יותר ניוד שטחים מעל ומתחת לקומת הקרקע. יתוקנו הערות טבלה 5.

45. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.

46. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.

47. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

48. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס

49. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור

50. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית

בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

51. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש

עיריית ירושלים.

52. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי 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 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.

53. להוסיף הוראה לעניין הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמליים בחניות הבניין.

54. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.

55. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.

56. תנאי לקבלת היתר אישור תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור.

57. חו"ד גורמים

יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, תברואה, אגף נכסים, חב' חשמל, רשות עתיקות, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה, שפ"ע גננות.

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

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

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

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

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 21 : 1413160

פרטי התכנית

מספר תכנית	1413160
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, קומות ויח"ד רחוב זוננפלד 9 ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

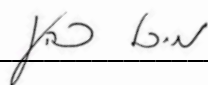
1. קווי בניין- בחזית צפונית מוצע בינוי בקו אפס ופתיחת פתחים כלפי מגרש מצרני המיועד למגורים מצפון, לא מקובל.
יש להציע קו בניין צפוני במרחק מטר מגבול החלקה ומרפסות זיז עד קו בניין אפס .
- 2.
3. מרפסות - מוצעות מרפסות סוכה מדורגות מעל זכות דרך. יש להציע מרפסות עוקבות בלבד כולל דמי (כלפי רחוב, כפי שאופייני לבינוי ההיסטורי ובתאום עם מחלקת שימור.
4. חזיתות- מוצעים פתחים שלא מתייחסים לפתחים ההיסטוריים. פתחים בקומות החדשיות יוצעו בהתאם למקצב הפתחים של הקומה ההיסטורית, עיצוב הפתחים יתואם עם מחלקת השימור בשלב ההיתר.
5. קונסטרוקציה חדשה :קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור.
6. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים :יש להציג פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
7. גג רעפים :מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונים ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש. הגג

- החדש יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
8. תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
9. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים.
10. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
11. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
12. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
13. מידע תכנוני- בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: בחלקה 79 קיימת תצ"ר לתיקון שטח וגבולות מס' אליפסה 309/2013 הרשומה מתאריך 08/2024.
14. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות:
15. יש לדייק את גבולות חלקה 79 בהתאם לתצ"ר 309/2013.
16. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד כבאות, תוש"יה, איכות הסביבה, תברואה.
17. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
18. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30086 חלקות 81,77,80.
19. 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.

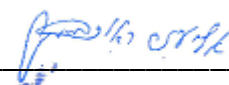
הערה:

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: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 22 : 1396704

פרטי התכנית

מספר תכנית	1396704
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ושטחים ברוחב רש"י 42 ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית עפ"י התנאים הבאים:

1. תכנון: התכנית מתייחסת להיתר מס' 2023/0594.00 כהיתר למבנה חדש, אך למעשה מדובר על היתר חפירה בלבד. טרם הופק היתר בנייה למבנה דנן. יש לתקן את נספח הבינוי ולהסיר את התייחסות להיתר שטרם אושר.
2. גובה בינוי- התכנית מציעה חריגה בקומה מהמדיניות, עם זאת, היות ומדובר במגרש חריג יחסית בגודלו (כחצי דונם) למגרשים הטוריים האופייניים, ומכיוון שלאורך מקטע זה של רחוב רש"י מגרשים הוחרגו ממדיניות מע"ר צפון ואפשרו בינוי של 6 קומות, ניתן לאפשר חריגה זו.
3. קווי בניין: חזית מזרחית- יש לצמצם ל 3 מ'. ניתן להוציא מרפסות זיז עבור מרפסות סוכה בלבד עד 1.5 מ'. חזיתות מערבית ודרומית- מקובל.
4. חזית צפונית –היות והמבנה המקורי היה עם קו 0- לחזית צפונית מקובל בניה בקו 0-. נושא העיצוב יתואם מול מחלקת שימור ויפורט בהמשך.
4. גובה קומות – לאור האמור לעיל בסעיף 2 נדרש לצמצם גובה קומות ע"פ הנחיות מרחביות ל 3.5 מטר גובה מירבי מרצפה לרצפה למעט הקומה הראשונה שהיא לשימור מרפסות בחזית מערבית – יש להציע מרפסות אשר תואמות לאופי השכונה והמבנה לשימור

לשיחזור. המרפסות המוצעות יהיו בהמשך למרפסות המקוריות, יש להרחיק המרפסות מקצה הבינוי לפחות 50 ס"מ בתיאום מול מח' תכנון ושימור.

5. חנייה – מוצעים 10 מקומות חניה בקומות המרתף עם מעלית רכב, ע"פ התקן נדרש 20 מקומות אולם בעיר היסטורית יש הפחתה של -50% נדרש - 10 מקומות חניה - מקובל.

6. עצים – בחזית המזרחית מוצעים לעקירה 4 עצי ברוש בוגרים אשר היו חלק משדרת ברושים היסטורית, אין הצדקה לעקירת עצים בוגרים אלה. יש להציע שימורם המלא במקומם ולהעביר חו"ד אגרונום ונספח מתאים לתיאום מול מחלקת שימור, יש לקבוע הוראות לשמירה על העצים בשלב הבניה בתאום עם אגף שפ"ע. כמו כן יש לקבוע בהוראות נטיעה מחייבת של 2 עצים בוגרים חדשים בחזית המזרחית, תנאי לטופס 4 יהיה תאום ואישור עם אגף שפ"ע.

7. פיתוח שטח – צובר גז על החזית הצפון מזרחית – לא מקובל. מדובר בחזית משמעותית. 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.

8. שימור:

9. עיצוב חזיתות – יש להקפיד על עיצוב חזיתות כפי שנקבע מול מח' שימור בשלב היתר הבניה הנוכחי באופן הממשיך ותואם בדיוק לחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי שישוחזר וללא תוספות ומרפסות זיזיות מאסיביות כפי שמוצע כעת. פתחים יוצעו באופן המשכי ובאותו הגודל בתאום עם תכנון העיר. תתווסף על כך הוראה בתכנית.

10. תשריט:

א. יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי (קומת הקרקע) לשימור בהתאם לסימונם בנספח הבינוי.
ב. יש לתקן קווי בניין כך שיוצקו בניין לכל הבינוי לרבות מרפסות עפ"י המפורט בסעיף 3. להוסיף הוראה כי תותר הבטלת מרפסות מעל רחוב תחכמוני בעומק של עד 1 מ', וקו בניין תת קרקעי. תקבע תכנית תת קרקעית מקסימלית של 80% לחלחול מי נגר ונטיעת עצים.

11. הוראות התכנית:

יש להוסיף הוראות להגנת מקטעי המבנים והקירות ההיסטוריים הקיימים. יש לתקן סעי' 4.1.2.ג. שימור.2: "לא יותרו תוספות בנייה למבנה". יש להוסיף את סעי' השימור בסטייה ניכרת.
טבלה 5- כחלק מהנחיות תכנון חושב רישוי נדרש לתקן ולסמן את השטחים מעל הקרקע כעיקרי בלבד.

12. נספח הבינוי:

יש להראות פרט ניתוק בן המבנה ההיסטורי למבנה החדש המוצע.

יש להראות את כל העצים הקיימים בתכנית הפיתוח.

יש לתקן נספח הבינוי המוצע בהתאם לתנאים בסעיפים לעיל ובתיאום עם מח' השימור.

תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.

13. מחלקת מידע תכנוני: יש להשלים תאום על מחלקת מידע תכנוני בהתאם לחוות דעתם. גובה הגדרות

סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'

14. יש להוסיף סעיף שלביות ביצוע בהינף אחד.
15. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
16. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת המחלקות: תברואה, שפ"ע, תושייה, וכבאות.
17. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
18. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30069 חלקה 225.
19. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

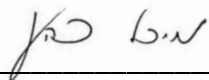
בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

20. יש להראות את כל העצים הקיימים בתכנית הפיתוח.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 23 : 886911

פרטי התכנית

מספר תכנית	886911
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין הדואר, מתחם הכניסה לעיר, ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **קווי בניין:**
2. יש לצמצם קווי בניין בחזית הצפונית הפונה לרח' יפו ע"מ ליישר קו עם החזית של מגדל מרום במגרש המצרני ממזרח ולאפשר הרחבת מדרכה. יש לסמן חלק זה ביעוד דרך.
3. **פרוגרמה וזכויות בנייה:**
4. התכנית מציעה דירות קטנות מאוד, בשטח ממוצע של כ- 40 מ"ר כולל פתרון מיגון. על מנת לוודא כי אכן יוצעו רוב יח"ד בפרוייקט – כיחידות דיור קטנות, יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח ממוצע של יח"ד לא יעלה על 55 מ"ר עיקרי+ ממ"ד.
5. שימושים מסחריים: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תוקם חברת אחזקה עבור כלל המסחר המוצע בתכנית בכדי לאפשר מנגנון ניהולי יעיל ומקצועי תוך שמירה על רמות שירות גבוהות ותמהיל נכון.
6. **העמדת המבנה ביחס למרחב הציבורי-** לפי נספח הבינוי המבנה אינו מתוכנן בהתאמה למפלסים הקיימים במרחב הציבורי המקיף, כך למשל בחתך א-א מוצגת קומת חניה מעל פני הקרקע כמעט במלואה, יש לקבע כי הבניין יתוכנן באופן שבכל חזית מפלס הכניסה למבנה ילווה רחוב ויתאים את עצמו למרחב הציבורי המקיף תותר גמישות של עד 50 ס"מ. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה ולא תותר הבלטת קומת חניה מעל פני הקרקע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
7. **המרחב הציבורי:** ע"פ מסמך ההנחיות לתכנון של מתחמים G+H נקבעה סכמת תנועה להולכי רגל בשני מפלסים: מפלס עליון (813) - ציר מזרח מערב בין תחנת הרכבת ומגדל מרום שעובר בגשרים דרך מתחמים H ו G -עד מגרש עץ חיים מפלס תחתון (809 807)- צירי צפון דרום בין רח' יפו לשז"ר, שעוברים משני צידי מגרש הדואר .
8. בתכנון המוצע המעבר הוא במפלס אחד בלבד, כאשר למעשה ישנו גרם מדרגות ורמפות שיורדות ממגדל מרום למפלס 810 ומשם חוצה דרך המבנה לכיוון מגרש G , המעבר העליון אמור היה לייצר מפלס ציבורי נוסף ומסחר, שלאורכו יוקצו שימושים ציבוריים שכלל אינם מופיעים בתכנון המוצע.
יש להציגם, בנוסף נדרש להציג את הרציפות של המעבר במפלס 813 למתחם G.
9. נראה שאין התאמה למפלסי הפיתוח של הכניסה לעיר. יש להטמיע ברקע את התכנון המעודכן של

- שז"ר ויפו, ואת התכנון המעודכן של מגדל מרום, לרבות מפלסי הפיתוח. ברקע יש להטמיע תכנון ראשוני של מתחם G.
10. יש להציג את הממשק ורציפות המרחב הציבורי למגדל מרום. הפתרון שיוצג יעודד חיבוריות אל צירי ההליכה, כולל תאום מפלסים בין הפרוייקטים ופתרונות גישור בין המפלסים השונים. יש להציג זאת בנספח הבינוי ונספח הפיתוח.
11. יש להשלים תוכנית פיתוח, נספח נופי, מפלסים, קשרים.
12. יש להציג פתרונות תכנוניים בהתאם לבדיקות האקלימיות לשם הבטחת נוחות המשתמשים במרחב הציבורי (רוחות, קרינה, שמש וכד'). בהמשך ישנה התייחסות מפורטת של המחלקה לאיכות הסביבה לכל ההשלמות הנדרשות
13. יש לתקן סעיף 6.5.2 לעניין סגירות חורף ולציין כי לא תותר הקמת סגירת חורף אלא באישור אדריכל העיר.
- 14. הולכי רגל, חניה ותנועה:**
15. תוצע כניסה אחת עם רכב שתשרת את שני המתחמים - מרום ומתחם זה, יש לערוך תאום בעניין, צמצום הרמפות נועד להבטחת מהלך רציף של הולכי הרגל במדרכה.
16. יש לצמצם את רוחב הכניסה לחניון למידה המינימלית התקנית במפגש שלו עם המדרכה לתאום בשלב ההיתר עם אגף תוש"ה.
17. הכניסה לחניון תתוכנן כך שהמדרכה תהייה המשכית ורציפה, העליה לרכב היא ע"י "אבן עליה לרכב" ע"פ הנחיות "הכניסה לעיר".
18. יש להציג פתרונות לקירוי הרמפה ואופי הטיפול בקירות התומכים לרבות גיבון.
19. יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש, לתאם עם צוות הכניסה לעיר
20. יש לקבוע הוראות לחניית אופניים בתחום החניון התת קרקעי ומעל הקרקע בתאום צוות הכניסה לעיר.
- 21. גגות ירוקים:**
22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית- הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשעיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
23. אופן השימוש ותכנון הגגות, לרבות גישות, כמו הנחות האקלימית נטיעות, מערכות וכדומה יתואם בשלב היתר הבניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 24. צורכי ציבור:**
25. השטחים הציבוריים אמנם מופיעים בטבלה 5, אבל אין להם ביטוי בתכנית הבינוי. לא ברור איפה ממוקם השטח הציבורי ואיפה הכניסה אליו, שטחים ציבוריים ימוקמו במקומות האיכותיים ביותר, בגישה נגישה ונוחה עם אור ואוויר.
26. יש להציג הפרשה מבונה בגודל שלא יפחת מ - 3,600 מ"ר, מתוכם בין כ- 3,000 מ"ר עבור אולם רב תכליתי לטובת אולם ספורט בשימושים שונים. גובה החלל יהיה 12 מ' נטו ויכלול טריבונות צופים.
27. בשלב ההיתר ולאחר הצגת בדיקת התכנות בקנ"מ, 1:250, יתרת השטחים ישמשו עבור חברה, תרבות ופנאי ומשרדים עירוניים.

28. יש להציג בנספח הבינוי ולציין גם בתקנון כי הכניסה לשטחי הציבור תהא נפרדת מהשימושים האחרים של הבניין.
29. סעיף 4.1.1 סעיף קטן 5 יתוקן ל- "חברה, תרבות, פנאי ומשרדים עירוניים, כגון אולם ספורט".
30. יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית כי מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי תהיה עקרונית ותותר גמישות עפ"י העקרונות בשלב ההיתר בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
31. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
32. יש לציין בסעיף 4 כי מיקום השטחים המיועדים לחברה, תרבות ופנאי השימוש הציבורי יהיו בחזית הקדמית של הבניין.
33. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.
34. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.
35. בסעיף 4 בהוראות התכנית יש לציין כי תנאי למתן היתר בנייה יהא נגישות לכל חלק מהשטח הציבורי על ידי מעלית.
36. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
37. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי תנאי לטופס 4 יהא ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור.
38. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף כי תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.
39. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית שתציין כי תכנון השטח הציבורי יהא באופן כזה שיאפשר נגישות לרחוב להפעלה אוטונומית, מעלית משא ונגישות לרחוב, אזור פריקה וטעינה מחובר לחללי אחסנה ושרות, כניסה משנית להפרדת תנועת שחקנים לקהל.
40. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי להפרשה הציבורית יוקצו חניות ציבוריות לפי תקן החנייה בתת הקרקע.
41. **נכסים:** בשטח התכנית קיימים שטחים בבעלות עירונית, על כן:
42. תנאי להפקדת התכנית אישור אגף הנכסים.
43. תכנית תקודם ללא הוראות לאיחוד וחלוקה.
44. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים וכן עריכת תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965- וכן הבטחת רישום ומסירת השטחים הציבוריים לעירייה.
45. **הוראות התכנית:**
46. בטבלה 5 סעיף א': לא יותר שינוי בתמהיל אשר יקטין את השטח העירוני.
47. **סעיף ב':** שטחי השירות ליעוד מבנים ומוסדות ציבורי יוחרג מסעיף זה.
48. **סעיף 6.5.12** אישום שטחים ציבוריים: יש לשנות הוראות אלו לנוסח הבא: להפרשות המבנות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
49. יש לתקן סעיף 6.5.2 לעניין סגירות חורף ולציין כי לא תותר הקמת סגירת חורף אלא באישור אדריכל

העיר בלבד.

50. רישום שטחים מבונים:

51. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: חברה, תרבות, פנאי ומשרדים עירוניים, כגון אולם ספורט בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
52. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
53. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
54. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד, לרבות שטחי שרות.
55. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
56. 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.
57. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
58. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
59. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
60. המחלקה לאיכות הסביבה: הערות למסמך הסביבתי – נדרשות השלמות כתנאי להפקדה.
61. תנועה: סעיף 3 קובע כי לא צפויה התנועה אל התכניות וממנה להוות גורם משמעותי העלול להשפיע על תפקודם התקין. אין התייחסות לנתונים ולא ברור על בסיס מה נקבעה הנחה זו. בנתיב זה יעברו אוטובוסים רבים וכניסה ויציאה של 490 מקומות חנייה יכולים להשפיע על איכות האוויר ו\או האקוסטיקה מהכביש.
62. איכות אוויר: סעיף איכות אוויר מתחבורה מתבסס על נתונים ישנים (שנת 2021-22) מתחנת ניטור אשר אינה תחנה תחבורתית. יש להציג מודל זיהום אוויר מתחבורה מעודכן.
63. פתחי הכנסת אוויר צח למבנה ימוקמו על גג המבנה העליון וזאת על מנת למנוע החדרת מזהמים למבנה, בדגש על שימושי המלונאות הנמוכים יחסית, יש להוסיף הנחיות למרחק ביטחון ממוקדי פליטת האוויר מהבניין (אוורור חניונים, מסחר וכו').
64. אקוסטיקה: הסקירה האקוסטית במסמך דלה ואינה מתבססת על נתונים אלא על הערכות בלבד יש להשלים בדיקה מקיפה כולל תיאום מול רכבת ישראל על נושא האקוסטיקה ורעידות.
65. זיהום קרקע ומים: לא מקובלת האמירה כי " בשטח התכנית לא קיים פוטנציאל משמעותי לזיהום קרקע" התכנית דן נמצאת בשטח המיפוי של המשרד להגנ"ס הנדרש לבדיקת זיהום קרקע.
66. יש לבצע סקר היסטורי לבדיקת זיהום קרקע כתנאי להפקדה.
67. קרינה: הסקירה במסמך אינה מתבססת על נתונים אלא על "בדיקה ויזואלית" בלבד. יש להשלים בדיקה מקיפה כולל תיאום מול רכבת ישראל.
68. אין התייחסות לחדרי שנאים בתוך תחום הפרויקט. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים

הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.

69. חומ"ס: חדר חומרים מסוכנים מאורר אל גג המבנה במספר ההחלפות המתאים בהתאם לתקנות בריכות השחיה התקפות לאותה עת. מיקום החדר ופתחי פליטת האוויר יהיה בריחוק ממקומות הומי אדם ומאוכלסים בקביעות.
70. תכנון מאצרות אטומות בגודל מספק תוך כד הפרדה בין קבוצות הסיכון.
71. מיקום החדר באזור נגיש לכלי רכב לצורך פריקת כימיקלים והגעת כוחות ביטחון בעת אירוע.
72. מקוראקלים: כתנאי להפקדה תכנית תיערך בחינת רוחות והצללה מפורטת על בסיס נספח הבינוי הסופי. על פי בדיקת המסמך, קיימת הגברת רוחות 'לא נוחות' וחריגה מהקריטריון. על כן, המחלקה מבקשת לקבוע כי לא יותרו שימושים תומכי חצרות כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי קפה וכדומה בפינות אלה.
73. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יתוכננו אמצעים פיזיים ואדריכליים עבור מיתון הרוחות.
74. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
75. האמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה, לא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
76. בנייה ירוקה: נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב2 כוכבים ע"פ תקן בנייה ירוקה 5281.
77. יש לקבוע בהוראות התכנית כי דירוג האנרגטי המזערי למבני המגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5281 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
78. יש לבחון כיצד ישתלבו שימושי המסחר עם השימושים הציבוריים והמגורים, יש לקבוע את החצרות במרוחק מהמסחר (ומאידך, אין לאפשר חצרות הפונות לכביש). יש לבחון באילו מחנויות המסחר תתאפשר ישיבה בחוץ ובאילו מחנויות המסחר תוגבל הישיבה בשל פוטנציאל להפרעה עבור המגורים ומבני הציבור.
79. הנחיות שהמחלקה מבקשת שייקבעו בהוראות התכנית:
80. שטחי התארגנות יהיו בשטח הפרויקט בלבד.
81. במבנה יותקנו פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה.
82. מקומות המסחר יותקנו פירים כהכנה להתקנת מנדף ותשתית למפריד שמנים. הפליטה תתבצע במפלס הגג, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תנאי עבור שימושי מסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של המסחר ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.
83. בכלל החנויות התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מאולץ בעל יכולת אורור של 8 החלפות אוויר בשעה לכל הפחות. אורור זה ישלט הם על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע, פתחי האורור יופנו אל גג המבנה.

84. בשטח התכנית יאסר שימוש בחומרים מסוכנים מסוג ו/או כמות המפורטים בנספחים א' ו-ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" משנת 2020 ו/או אישורו התקף.
85. תנאי למתן היתרי בנייה יהא בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרוייקט ומכלל מקורות הרעש במקום לרבות תחבורה, שימושים תעשייתיים וכד' בשטח התכנית ובסביבתה וקביעת אמצעים לצמצום לרמה מקובלת. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים.
86. תנאי להיתר חפירה בתכנית יהיה הצגת נספח סביבתי לשלב העבודות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות העבודה.
87. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת פרשה טכנית לבריכת השחייה המתוכננת (באם זו תקום במקום) תוך כדי הצגת כלל אמצעי הבטיחות הנדרשים למניעת מפגעים כגון אוורור, מאצרות לאחסון כימיקלים, מערכות סינון, חדר מכונות נגיש לרכב וכדומה.
88. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכניות המבנה למחלקה לאיכות הסביבה, כאשר ככל שאלו לדעתה מחייבות בחינה סביבתית נוספת, תהיה בסמכותה הזכות לדרוש הכנת נספח סביבתי הבוחן את חשיפת התכנית לזיהום אוויר מחניון שז"ר, מתקנים טכנים באזור וכד' או כל בדיקה סביבתית אחרת לתכנית.
89. תנאי להיתר בניה במקום יהיה עריכת חוות דעת מיקרואקלימית (בהתאם להנחיות עיריית ירושלים) ושילוב מערכות לחסכון באנרגיה.
90. לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים ע"פ תקן בנייה ירוקה 5281.
91. לקבוע בהוראות התכנית כי דירוג האנרגטי המזערי למבני המגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5281 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
92. לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת החניון או הגג של הבניין, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.
93. לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
94. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול רכבת ישראל של הנושאים: אקוסטיקה, קרינה ורעידות.
95. על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספחים א' ו-ב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.
96. 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.
97. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
98. =
99. נראה כי אין התאמה בין הוראות התכנית למסמכים. ההוראות מתייחסות למונחים שמופיעים בתכנית הכניסה לעיר, אבל אין להם ביטוי בתכנית הבינוי. למשל – קו בנין לבניה מרקמית, לבניה

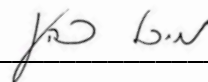
- גבוהה, קו בנין מחייב וכו' אינם מופיעים בתכנית הבינוי.
100. בסעיף השימושים 4.1 אין התייחסות לשימוש מגורים ('רגילים'). אין הוראות לגבי שימוש זה. למשל חובת התקנת ממ"קים ולא ממ"דים.
101. יש להציג בהוראות תכנון תואם הנחיות הכניסה לעיר "טופוטק" (ריצופים, ריהוט, תאורה וכו').
102. בשלב ההיתר יש להציג מיקום, מידות ועומק בורות שתילה כולל תכנון עצים בוגרים. כמו גם חתכים עם קונסטרוקציה לעומקי שתילה של 1.50 מ', בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו ואגף שפ"ע.
103. 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.
104. קולונדות וחזיתות מסחריות: תכנית הכניסה לעיר קבעה קולונדה בחזית הדרומית (לרח' שז"ר). גם במסמך ההנחיות מסומנת קולונדה. יש לקבוע לגביה הוראות ולסמנה בתכנית.
105. מידות קולונדות (רוחב וגובה, מידות עמודים), הנחיות לתאורה, שילוט וכדומה יתואמו בשלב היתר הבניה עם אדריכל העיר.
106. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות.
107. מיד עם אישורה של התוכנית תוכן ע"י מכישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתום 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

הפקעה

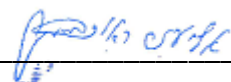
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את ההוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
108. יש לשקם מדרכה, כביש וכלל תשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
109. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
110. שליחת הודעות לחלוקת מצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התכנית.
111. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 24 : 1395524

פרטי התכנית

מספר תכנית	1395524
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח אברמסקי 10 ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. הועדה סבורה כי כיוון שמדובר על מוסד פרטי, ניתן לאשר חריגה בקומה מלאה וגג רעפים ללא הגבהה.
2. קווי בניין- מדובר על בניה טורית המאופיינת בחצר בצד אחד של המגרש, יש לשמר חצר בחלק הצפוני ולהציע בינוי בקו הבניינים הקיים במגרשים הסמוכים. מסמכי התכנית וקווי הבניין יתוקנו בהתאם. אין מניעה למקם בחצר זו מדרגות חיצונית כגישה לקומה השניה.
3. מיגון- מוצעת הרחבת מקלט קיים בקומת מרתף עבור בית הכנסת בכפוף לאישור הג"א ואישור מהנדס שימור.
4. מרתף- מוצע הפיכת קומת שירות לקומה עם שטחים עיקריים ללא פתרון אוורור בהתאם לתקן. יש לקבל אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי להיתר.
5. תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד למח' שימור. בהתאם לתיעוד שיוגש יוגדרו פרטים ואלמנטים שיידרשו לשימור או להריסה במבנה, ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.
6. יש יידרש לשמר החזית הדרומית. יש לסמן החזיתות לשימור כמקובל (סגול) בתיאום עם מח' שימור ולהציע מיקום ראוי יותר לגרם המדרגות המוצע.
7. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור, למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

8. עיצוב חזיתות: יש להציע עיצוב החזית הדרומית המתאים לקומות ההיסטוריות הקיימות, פתחים באותו מקצב ואותו הגודל. יש לשרטט כראוי וכנכון חזית זו ולהציע פתחים חדשים מתאימים.
9. בנוסף יש להתאים את הפתחים בהתאם למאושר בהיתר מס' 96/568.00 החל במקום ומתאים לאופי הבינוי ההסטורי ומשתלב איתו ולא כפי שמוצע בתוכנית.
10. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות, בתאום עם מחלקת שימור.
11. יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
12. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
13. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
14. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
15. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
16. מרפסות- עפ"י היתר בניה מס' 96/568.00 מוצעת תוספת מרפסת במפלס +4.50 כלפי חזית דרומית אשר לא נבנתה בפעל – יש להוסיף מרפסת זו לתוכנית בהתאם להיתר.
17. תוכנית פיתוח- תשתיות המבנה ימוקמו בתוך תחום החלקה בחזיתות צד בלבד ולא לגדר הקדמית.
18. גדרות- יש להציע גובה ואופי גדר בהתאם לאופייני ולהסטורי באיזור- עד 3 שורות אבן ומעליהן גדר קלה.
19. עצים- יש להציע שתילה של עץ אחד בוגר בתחום החלקה בשטח החצר .
20. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
21. חו"ד גורמים-יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, המחלקה לאיכות הסביבה, מחלקה לתכנון מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע (אחזקה, גננות) ותוש"יה. ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לנדרש ע"י הגורמים.
22. 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.
23. 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.
24. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה,

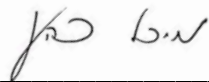
אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

24. 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.

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

הערות טכניות

26. לסמן בהתאם לנוהל מב"את את החזית ההסטורית לשימור.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 25 : 1239623

פרטי התכנית

מספר תכנית	1239623
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות מעל מבנה קיים, שכונת בית צפפה, ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית חורגת ממדיניות תכנית האב לשכונת בית צפפה, באחוזי הבנייה ומספר הקומות. הבינוי בחלקה פחות מדונם וחצי, על פי המדיניות ניתן להציע בינוי של עד 5 קומות בכל חתך עד 180% בנייה מרבים.
2. התכנית אינה מתייחסת לקומת החנייה כקומה גלויה חלקית לחזית צידית מערבית. קומה זו תיכלל במספר הקומות ואחוזי הבנייה המרביים. בהתאם לכך, יש לצמצם את הבינוי ל-5 קומות מכל חתך עד 180% בנייה מרבים.
3. בהתאם לצמצום הבינוי, אין להציע קומות מלאות על 2 אגפי הבינוי. הגורמות לקירוי מאסיבי מעל החצר והבינוי הקיים בין האגפים. תכנון זה יוצר חסימת כיווני אור ואוויר וחסימת פתחים קיימים. לחלופין ניתן להציע בינוי בתחום החצר ובהתאם בינוי בקומות חדשות.
4. קווי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור המבנה המוצע.

תנועה וחנייה:

5. התכנית מציעה מקומות חנייה באופן מפוזר בתחום המגרש לרבות מקומות חנייה עליים ובתחום רחבת כיבוי אש המאושרת בהיתר, תכנון שאינו מקובל. מקומות החנייה לתוספת המוצעת יוצעו בתחום קומת החנייה הקיימת.
6. התכנית כלל לא מתייחסת לבינוי הקיים בתחום החצר המשותפת המחוברת בין 2 האגפים. על כן רמפת החנייה בחזית מזרחית לטובת 2 מקומות חנייה על בסיס הבינוי הקיים לא מקובלת ולא ברורה. יש לבטלה ולהציע את פתרונות החנייה בתחום החניון הקיים כאמור.
7. תנאי להפקדת התכנית הסדרת מקומות חנייה בקומת החנייה וקבלת חו"ד אגף תוש"ה תנועה וחנייה.

כללי:

8. תוספת פיר מדרגות ומעלית לחזית אחורית גורם לעקירת עצים. יש להציע את הבינוי הנ"ל בחזית צידית מזרחית, דרך שביל הגישה. בהתאם, יש לשמר את העצים לחזית אחורית ולא להציע בינוי אחורי.
 9. כלפי החזית הקדמית יש להציע נטיעה של עצים בוגרים כתנאי לטופס אכלוס בתיאום עם אגף שפ"ע.
 10. יש לקבוע סעיפי סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות, קווי הבניין וגובה הבינוי.
 11. בינוי קיים ללא היתר יסומן להריסה.
 12. הבינוי יבוצע בהינף אחד.
 13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- 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.

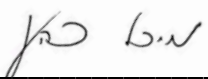
הערה:

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.

תיקונים טכניים – הוראות התכנית

בטבלה שבסעיף 5, יש לקבוע אחוזי בנייה כוללים ביחס לבינוי מעל ומתחת לכניסה הקומות. כמו כן, לתקן את מס' הקומות המוצע מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 26 : 1339043

פרטי התכנית

מספר תכנית	1339043
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח דון יוסף הנשיא 1 ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. תנתן גישה חופשית ומשותפת לכלל הדיירים לתשתיות הגג.
2. חזיתות- פתחים יוצעו בקו אחיד, ובגודל אחיד, בהתייחס לקומות הקיימות.
3. מרפסות - יש להוסיף סעיף מרפסות בהוראות התוכנית כי תינתן אפשרות להבלטת מרפסות בעומק של 1.2 מ' מעל דרך.
4. לאור קרבה לציר רק"ל ונתוני המגרש לרבות שימור, יינתן פטור חניה לתוספי ח"ד מוצעת.
5. התכנית לא מציגה פתרונות מיגון בתחומה, לאור העובדה כי אין מקום בתחום המגרש לתוספת ממ"דים, יסומנו חדרים מחוזקים ליח"ד, זה מעל זה, ככל הניתן.
6. שימור:
7. תיק תיעוד: יש להשלים תיעוד צילומי של המבנה. בהתאם לתיעוד זה יוגדרו פרטים ואלמנטים יידרשו לשימור ו/או תותר הריסתם, ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.
8. חזיתות- פתיחת פתחים חדשים בחזית הדרומית: יש לתקן שרטוטי החזית שאינם משורטטים באופן תואם לקיים.
- נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול).
9. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
10. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל התוספות המסומנות להריסה של מגיש הבקשה.

להיתר.

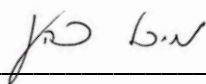
11. נספח הבינוי יוגדר כמנחה, ומחייב בנושאי שימור.
12. להוסיף סעיף סטיה נכרת להוראות השימור.
13. תצ"ר זו מידת קו הגבול הצפוני של חלקה 212 הינה 13 מ' בעוד במפת המדידה קו הגבול הינו 13.3 מ', יש להמציא מכתב הבהרה מהמודד מדוע לא נצמד למידת הגבול המוצגת בתצ"ר.
14. ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקה 208,209, בגוש 30069.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

17. הערות טכניות:

18. יש לתקן שרטוטי החזית שאינם משורטטים באופן תואם לקיים. שינויים בפתחים הקיימים ו/או פתחים חדשים ככל ויוצעו יתואמו מול מח' שימור.

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: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 27 : 1182591

פרטי התכנית

מספר תכנית	1182591
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מלון "פנינת ירושלים", ממילא, ירושלים.
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית עמדה בתנאי סף ב- 27.4.2023, הציעה תוספת של 2 קומות מגורים (תוספת של 8.2 מ' גובה), תוספת שטחי בניה והמרת שטחי בניה לשימוש מלונאות לשימוש מגורים.

התכנית נידונה בוועדה המקומית ב- 31.5.2023 עם המלצת מהנדס עיר לדחותה, החלטת הועדה המקומית הייתה בהתאם, בנימוק כי מדובר על חריגה משמעותית ביחס לחומות העיר העתיקה.

האתר, אשר כולל מבנה נטוש מוזנח ואטום ללא שימוש באזור המרכזי ביותר בעיר, אל מול חומות העיר העתיקה, מצוי שנים רבות בדיונים בבתי משפט. כחלק מהליכי הגישור, ועל מנת לא להותיר את המבנה עוד שנים רבות כמפגע סביבתי בלב העיר ההיסטורית מצד אחד ולאפשר ישימות והקמה של מבנה חדש מעורב שימושים מצד שני, נערכו דיונים תכנוניים רבים, תוך בחינת חלופות תכנון. החלופה המועדפת שנבחרה כוללת תוספת קומה לשימוש מלונאי, וזאת בתנאי כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הריסת הבניין הקיים.

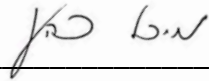
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תוקף יהיה הריסת כל המבנה הקיים לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
- יקבע יחס החלפה לתכנית המאושרת החלה בשטח, על כן יש להרחיב את הקו הכחול ולכלול את שטח הדרך בהתאם לתכנית המאושרת יש להעביר את כל הוראות התכנית המאושרת לתכנית זו.

3. יש לחלק את זכויות הבניה לפי שימושים בטבלה 5. תיירות מגורים ומסחר.
4. יש לקבוע בהוראות התכנית 20 יח"ד למגורים בלבד בהתאם לנקבע בתכנית המאושרת החלה בשטח. שימוש מגורים לא יותר בקומת הקרקע. זכויות הבניה לשימוש מגורים יקבעו אף הן בהתאם לתכנית המאושרת- 2,500 מ"ר עיקרי+ שרות, יותר ניוד ממגורים למלונאות.
5. התכנית מציעה בינוי בולט עבור גרעין מעליות ומדרגות בגובה של 809.10, מדובר על 7.8 מ' גובה מגג המבנה לאחר ההגבהה, אין זה מקובל. לאור רגישות המיקום יש לבטל בינוי זה, ולפתור את הנגישות כך שהבינוי בכללותו לרבות כל אלמנט אחר לא יעבור את גובה הבינוי המוסכם של 801.30. - הוראה זו תהיה מחייבת וסטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת
6. הוועדה מאשרת את החריגה בגובה הבניין המוצע ביחס להוראות תכנית עמ/9 בתנאי שהתכנית תיקבע שלא יותרו אירועים על גג הבניין .
7. החומר ממנו יבנה מעקה הגג יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו מתוך מטרה לבחור חומר שלא יבליט עוד את גובה הבינוי.
8. על אף עירוב השימושים בבניין יוצעו חזיתות אחידות בעיצובן, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתייחס לרגישות המיקום של המגרש.
9. לא יותר ניוד שטחי מלונאות/ מסחר לשטחי מגורים.
10. יש להשלים את כל הוראות תכנית 614883 בהוראות תכנית זו, ובפרט- סטיה נכרת, הפקעות ו/או רישום, איכות הסביבה, חניה, מלונאות (איסור על הצבת פרגולות ומערכות טכניות במרפסות או בגג המבנה), היטל השבחה, זיקת הנאה, מסחר, תנאים למתן היתר בניה ושלביות הביצוע.
11. פיתוח המרחב הציבורי בהיקף המבנה כמדרכות רציפות, עוקבות טופוגרפיה, מגיעות עד חזיתות המבנה, בכניסה ישירה למבנה, ללא מדרגות, גדרות קירות תמך וכדומה.
12. לאור חשיבות מימוש התכנית ובמהרה, במיקום חשוב זה, יש לקבוע פקיעת תוקף של 3 שנים לתכנית להוצאת היתר בניה.
13. יש לקבוע כי המבנה יעמוד בדרישות של 4 כוכבים בניה ירוקה.
14. נספח הבינוי יקבע מחייב לעקרונות התכנון, נפחי הבניה ובעיקרם- גובה הבינוי ומספר הקומות.
15. סעיף ב בטבלה 5 המאפשר ניוד שטחים מעל ומתחת לכניסה קובעת מקובל- כל עוד לא ישתנה נפח הבינוי מעל הקרקע כפי שמוצג בנספח הבינוי.
16. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בתת הקרקע, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין
17. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
18. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים, ולכל בעלי העניין בתכנית.

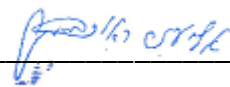
בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 28 : 1275866

פרטי התכנית

מספר תכנית	1275866
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ותוספת בניה ברח' רשב"ג 37, ירושלים.
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

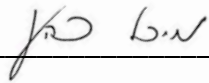
מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית חורגת ממדיניות תכנית האב למספר קומות ואחוזי הבנייה. ניתן לאשר חריגה זו בהתאם לכך :
הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדיוור להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דיוור להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק. בהתאם לכך, יש להטמיע בהוראות התכנית ולסמן את תוספת 4 יח"ד וכן השטחים המבוקשות מעבר למאושר בתור יח"ד להשכרה בהתאם לתוספת השישית לחוק.
2. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד אגף תושי"ה ותנועה.
3. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
4. יש לקבוע סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה קומות, קווי בניין ומס' קומות.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בתחום החלקה ולמבנים המצויים.
6. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 30 : 1362920

פרטי התכנית

מספר תכנית	1362920
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד קיימת, רחוב רלב"ח 12, ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

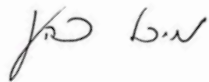
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית עפ"י התנאים הבאים:

1. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עבירות הבניה שסומנו להריסה כבר בתב"ע התקפה, בהיתר הבניה ובתכנית דנן. בדירות של מבקש ההיתר.
2. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודותסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
3. יש לסמן באופן ברור בנספח הבינוי את יח"ד המוצעת לפיצול.
4. יש לציין בהוראות התכנית כי התכנית מקודמת עפ"י סעיף 62(א) א 8 – " הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות". יש להוציא את השטחים מטבלה 5 ולציין ש"השטחים יהיו עפ"י תכנית מאושרת מס' 456731".
5. יש לבטל את תוספת הממ"ד המוצעת בקומה א' ו- ג' ולקבוע יחס שינוי לתכנית התקפה מס' 456731 (שמכוחה ניתן יהיה לאשר בהיתר בניה את הממ"דים המבוקשים).
6. אישור התכנית לא תמנע הוצאת היתר לממד בהתאם לתקנות.
7. התכנית לא תכלול נספח חישוב שטחים, יצורף מסמך רקע להעיד כי התכנית אכן מקודמת בסמכות מקומית.
8. התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת

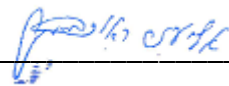
התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקות 127, 179 בגוש 30068.
 10. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערה:

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 31 : 1313659

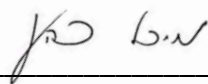
פרטי התכנית

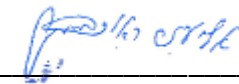
מספר תכנית	1313659
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	ג'בל מוקאבר - הגדלת זכויות בניה
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. לכלול במסגרת התכנית נספח בינוי נפחי בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. לבטל את התיאום הנדרש עם כיבוי אש כתנאי להפקדה ולקבוע אותו במסגרת ההיתר.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 32 : 1246883

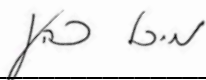
פרטי התכנית

מספר תכנית	1246883
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	בי"ס יסודי קריית מנחם
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לתקן את מסמכי התכנית, להגדיל את אולם הספורט לאולם בינוני בתיאום עם מנהל חינוך ומחלקת התכנון, ככול ויש צורך בכך יש להגדיל את המגרש הציבורי לכיוון מערב.
- יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

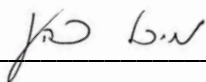
תכנית מספר 33 : 68858

פרטי התכנית

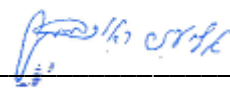
מספר תכנית	68858
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מוסדות אור שמח - מרכז טננבאום
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית : לאור המטרות הציבוריות המוצעות בתכנית, הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית;
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

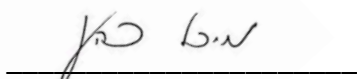
תכנית מספר 34 : 1049873

פרטי התכנית

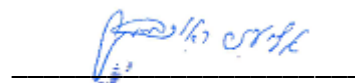
מספר תכנית	1049873
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מתחם מגורים באום ליסון
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את הרחבת רח' רבאיעה כלפי המגרשים הגובלים מתחום התכנית ועד לצומת רבאיעה-אבו רביע וכן הסדרת הצומת.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית