

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/7 מתאריך 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה

הבהרות:

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

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

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

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1348978

פרטי התכנית

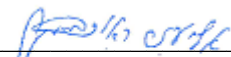
1348978	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
השלמת קומה ע"י סגירת חלל כפול ברחוב עם ועולמו 3, ירושלים	מהות הבקשה
2025/7	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. הסעיף הבא יבוטל: כי כל הוראות התוכנית מספר 672972, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1348978 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי. במקומו יבוא הסעיף הבא: **מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מספר 672972 אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1348978 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי**
2. יש לבטל סימון קווי בניין בתשריט, ולציין בטבלה 5 בהוראות התוכנית כי קווי בניין יהיו לפי תוכנית מס' 672972
3. יתיר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/11/2024 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1230291

פרטי התכנית

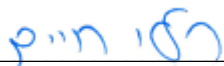
מספר תכנית	1230291
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - רחוב הנורית - מתחם 6, אפריקה ישראל.
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

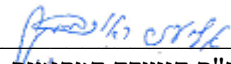
החלטת הוועדה

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

1. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין התוכנית המופקדת מסמנת מפלסי פיתוח לכיוון המתנגדת גבוהים 5-6 מ' ממפלס מצב קיים. באופן שידרוש קירות תמך מסיביים וגרימת נזק משמעותי לבינוי בחלקת המתנגדת. התכנית המופקדת מציעה חתכים המייצרים קירות תמך משמעותיים שמגיעים לפערי גובה של עשרות מטרים כלפי המגרשים המצרניים מצפון מזרח ונצפים מרחוב קוסטה ריקה, כפי שניתן לראות בברור בנספח הבינוי בחתכים. כמו כן נראה כי בחתכים כי מוצע חניון מעל פני הקרקע בקירות התמך (החתך הקיצוני ביותר של בניין A) - **הדבר אינו מקובל תכנונית**. יש לדרג את השצ"פ כלפי צפון מזרח, ולקבוע הוראה כי קירות תמך לא יעלו על הפרש של 1.5-3 מ', באופן שמאפשר פיתוח, תנאי להיתר יהיה הצגת פיתוח השצ"פ ומפלסיו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. כמו כן יש לתכנן את החניה בתת הקרקע במלואה, במקום החניון מעל פני הקרקע יוצעו שטחים עיקריים למגורים, בהתאמה יצומצמו שטחי המגורים ממפלסים אחרים. מפלסי הפיתוח כלפיי מגרשים מצרניים ומרחבים ציבוריים יוצעו בהמשכיות וללא קירות תמך ככל הניתן, יש להציג תאום בין התוכניות/היתרים בתהליך ולהראות מפלסים בחתכים של התוכנית המופקדת... כמו כן יש לקבוע הוראות המאפשרות גמישות במפלסי פיתוח ע"מ לאפשר לפתור את העמדת המבנים ביחס למגרשים מצרניים ומרחבים ציבוריים באופן מיטבי ביותר בשלב התכנון המפורט להיתר.
2. הפיתוח המסומן בתוכנית המופקדת אינו בשל ולא מיטבי ביחס לאתגרים של הפרשי טופוגרפיה הגדולים במקום וסובל ממספר רב של נושאים לא פתורים, בנוסף לקירות התמך לכיוון מגרשים שכנים כפי שפורט לעיל. התוכנית כוללת בקו הכחול חלקה 62 ביעוד שביל מרחוב קוסטה ריקה אך לא מראה את חיבור השביל למפלסי פיתוח בתוכנית. **יש לקבוע הוראה ברורה לחיבור השביל באופן מיטבי למרחב הציבורי המוצע בתכנית המופקדת ולאפשר גמישות במפלסי הפיתוח לשלב התכנון המפורט להיתר.**
3. מסומנים עצים לשימור לאורך גבול הצפון המזרחי של התוכנית, סימונם לא הגיוני ואינו אפשרי מאחר ומתחת מוצע חניון תת קרקעי המגביה את מפלס קרקע טבעי. יש לתקן את התכנית בהתאם.
4. התוכנית מסמנת כיכר עירונית לאורך רחוב הנורית, אך בין בניין B ל-C קיים הפרש גובה של 15 מ' בין רחוב הנורית למרחב הציבורי המוצע, גם כאן הפיתוח המוצע אינו מצליח להתמודד עם האתגר של הפרשי הטופוגרפיה, ומתקבל שטח ציבורי אל מול קירות תמך עצומים כפי שניתן לראות בחתך B, הדבר אינו מקובל. יש להציע את חיבור הבניינים באופן שיווצרו קומות מסד כלפיי צפון ומפלס כיכר רציף כלפיי רחוב הנורית, המעלית הציבורית תוצע בתחום הבינוי המסד החדש. יש לאפשר שימושים ציבוריים ומסחר בתחום מסד זה ולשמור על גמישות במיקום השטחים הציבוריים לשלב התכנון המפורט להיתר בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. בהתאם לחוות הדעת של מחלקת הנכסים יש לתקן את המסמכים בהתאם להערות הבאות :
 - א. היקף הרישום התלת ממדי המוצא בתוכנית זו לא ניתן לרישום שכן הוא גורע זכויות בתת הקרקע מעיריית ירושלים.
 - ב. שטח המגרשים שירשמו לזכות עיריית ירושלים צריך להיות זהה או גדול מהשטח בבעלות העירייה במצב הנכנס ללא רישום תלת ממדי בתת הקרקע.
 - ג. במצב התוכנית קיום לא היה ניתן להשלים את הרישום שלה.

- ד. מסמכי התוכנית מראים את הכניסה לחניונים דרך מגרש 2 ביעוד שצ"פ במגרש זה אין הוראות רישום תלת ממדיות. כל שימוש בשטח עירוני מצריך אישור אגף הנכסים.
- ה. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח הבא :
- ו. הפקעה
- ז. 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.
- ח. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :
- ט. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
- י. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.
- יא. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
- יב. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :
- יג. 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: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1248970

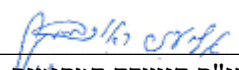
פרטי התכנית

1248970	מספר תכנית
הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
בית מלון - אבו טור - ירושלים	מהות הבקשה
2025/7	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הועדה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר דרך גישה למבנה בית המלון המוצע בשכונת אבו טור. מדובר על מגרש ללא גישה.
2. יש לבחון את האפשרות להצמדה של הדרך לגבול השצ"פ מדרום ולסמן בינוי הקיים בתחום השצ"פ להריסה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1421155

פרטי התכנית

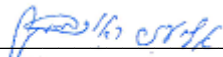
מספר תכנית	1421155
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רחובות הבוכרים 30 ירושלים
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
2. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגיש/י הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
3. לקבוע סעיף- חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
4. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות
5. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
6. 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
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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1419084

פרטי התכנית

מספר תכנית	1419084
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	בית החייל הבודד ירושלים
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

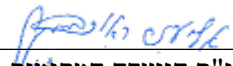
החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה של התכנית לאור חשיבות קידומה ועל מנת לייעל את השטחים הציבוריים .

לאחר השלמת התיאומים התכנית תובא לדיון להפקדה בוועדה המקומית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1268812

פרטי התכנית

1268812	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
תוספות בניה לבניין קיים ברחוב שנאורסון 75, ירושלים	מהות הבקשה
2025/7	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. סעיף 3 לעניין הערות טכניות להוראות התכנית בהחלטה מתאריך 29.5.24 **מבוטל** –
"סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167. יש לציין יחס החלפה."
במקומו יבוא –
סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167. יש לציין יחס החלפה."
2. סעיף אחרון לעניין הערות טכניות לחישוב שטחים בטבלה בנספח הבינוי בהחלטה מתאריך 29.5.24 **מבוטל** –
"חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום 2167 ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 14, והשלמה מכוח סעיף 12. יש לתקן את הסעיפים בחוק בהוראות התכנית בסעיף 1.4."
במקומו יבוא –
חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום לתכנית 2167, ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 62 אא לחוק בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29.5.2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 502ב

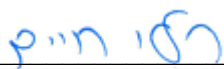
פרטי התכנית

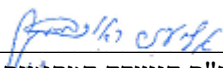
מספר תכנית	502ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תוספת קומה לבית רחל
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :

1. התוכנית מציעה בניית גשר ממפלס הרחוב לכיוון חזית דרומית לטובת מילוט. באזור זה ישנם עצים בוגרים רבים, לפי שיחה עם עורך התוכנית תכנון הגשר התחשב במיקום העצים ואין פגיעה בהם. יש לסמן עצים באזור הגשר בתוכנית קומת כניסה ראשית.
2. יש לסמן את כלל העצים הבוגרים מסביב למבנה לשימור.
3. מאחר ומוצע גג קל שאינו מאפשר מיקום מערכות יש לדאוג לתכנון מיקום חלופי להעתקת מערכות טכניות מגג קיים מיקום זה יהיה ולא יפגע בחזיתות המבנה.
4. מדרום לתוכנית קיים חניון לשימוש מבני ציבור בחלקה. התוכנית מוסיפה שתי חניות תוך צמצום רדיוס כניסה לחניון. מאחר ומיקום התוכנית בקרבה לתחנת רכבת קלה (בתחום תח"צ) ובסמוך למעברים מכניים מתוכננים יש להוסיף חניה אחת בלבד עבור רכב נכה.
5. התוכנית מציעה חזית מזכוכית בכיוון צפון דרום מערב. לכיוון מערב גג המבנה בולט ומצל על החזית, יש לבדוק פתרון הצללה חיצוני גם לחזית הדרומית


מנהלת הוועדה המקומית

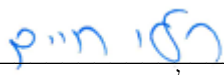

יו"ר הוועדה המקומית

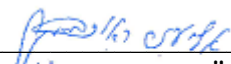
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 503ב

פרטי התכנית	
מספר תכנית	503ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	הוספת יח"ד אחת מעל בניין קיים בשכונת צור בהאר ירושלים
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1100056

פרטי התכנית

מספר תכנית	1100056
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם חינוך כיסופים, רמות
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש בתוספת שימושים ציבוריים, הגדלת זכויות הבניה והוראות הבינוי, להיקף של 320% בניה כוללים, 8 קומות, במגרש למבני ציבור בשטח 16,393 מ"ר.
2. לציין בהוראות התכנית שימושים ציבוריים בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון: חינוך, לרבות בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום. ספריה, מינהל קהילתי, אולם ספורט, מועדון נוער. יש לציין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להוסיף שימושים.
3. השימוש המדויק ייקבע לעת היתר בניה מול המחלקה למדיניות התכנון ובאישור הוועדה המקומית. תכנון מבני הציבור יתואם מול אגף למבני ציבור בשלב היתר הבניה,
4. יש לתקן בשימושים, כי תותר תוספת שימושים בהליך היתר, באישור הוועדה המקומית בצרף חו"ד מהנדס העיר.
5. התכנית תקבע באופן מפורט את המענה לכל השימושים הקיימים כיום בתחום המגרש, ותקבע שלביות ביצוע להקמתם, בד בבד עם הריסתם כך שלא ייפגע תפקודם.
6. יש להוסיף שימוש לבית כנסת.
7. לפרט שטחי הבניה עבור השימושים השונים מתחת לטבלה 5: ספריה 300 מ"ר, מינהל קהילתי 1,000 מ"ר, אולם ספורט 1,500 מ"ר, מועדון נוער 300 מ"ר. יתרת השטחים תיוחד לחינוך. תותר גמישות בשטחי הבניה בשלב היתר הבניה בתיאום מול מה"ע או מי מטעמו ובאישור הוועדה המקומית
8. יש לקבוע בסקר העצים אילו עצים יהיו לשימור / העתקה / עקירה ולסמן בהתאם בתשריט התכנית ובנספח הבינוי. יש לקבל אישור שפ"ע גננות לתכנית, ולהוסיף סעיף לעניין שימור / העתקה / עקירה.
9. בחלק הדרומי של המגרש מאושר שטח עם זיקת הנאה לציבור מרחוב הכיסופים לשיבת ציון בתכנית 6094. בצד זה יש לסמן קו בניין 5 מ'. התחום בין גבול המגרש לקו הבניין יסומן כזכות מעבר לציבור שמחבר בין הרחובות עבור הולכי רגל. יש לשלב בהוראות התכנית מעבר מכני שיגשר על פערי הטופוגרפיה בין רחוב הכיסופים לכונן רחובות שיבת ציון וגולדה מאיר, בהתאם לתוואי

- המעבר שייקבע. ניתן לשנות מיקום המעבר בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף הוראות בתקנון ולתקן את מסמכי התכנית בתיאום מחלקת התכנון.
10. לקבוע שלביות ביצוע בהוראות התכנית, לרבות לעניין מעבר ציבורי, בתיאום מול מחלקת התכנון.
 11. מצוין כי בשלב הסופי יתוכנן חניון תת קרקעי בקומה אחת. יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה, טבלה 5 בהוראות התכנית, מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.
 12. לתקן סעיף 7.2 בהוראות התכנית. יש להגדיר זמן משוער למימוש התכנית – 10 שנים.
 13. לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית. נספח התנועה ושלביות החניה המוצעת בהתאם לפיתוח המגרש, כניסות ויציאות מהחניה, מפרצי העלאה והורדה.
 14. להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.
 15. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה הגשת נספח ניהול נגר.
 16. ייקבע בהוראות התוכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה. המבנים בתכנית יעמדו בציון של כוכב אחד לבנייה ירוקה לכל מבנה.
 17. תנאי להיתר יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות.
 18. תנאי להפקדה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה, בהתייחס לכל המפגעים הקיימים בסביבת התכנית, לרבות הגשת תכנית לחקירת גזי קרקע.
 19. פינוי האשפה יעשה באמצעות מיכלי אשפה מוטמנים. יש לתכנן מתקן כתום לאריזות. מיקום ומספר יקבע בעת הוצאת כל היתר בניה בשטח מול אגף התברואה.
 20. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
 21. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 22. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל.
 23. 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.
 24. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

25. סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.

רמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גליצמן

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1255785

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1255785
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית, רחוב הארזים 15,17,19, ירושלים.
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **גבול התכנית**
2. התכנית ממוקמת בלב שכונת יפה נוף, השכונה עוברת הליך של עיבוי וציפוף במסלולים שונים כגון התחדשות עירונית, מדיניות רק"ל, תמ"א 38. התכנית הוגשה במסלול של התחדשות עירונית ומוצעת בצמוד לתכנית נוספת המקודמת במסלול של התחדשות מס' 994301 ברחוב התומר 8-10 בחלק הדרום מזרחי. קיימת חפיפה בין שתי התכניות בחלק הדרומי של הקו הכחול. מאחר והתכנית 994301 נמצאת בשלבים מתקדמים להפקדה, יש לצמצם את הקו הכחול מדרום כך שלא יחדור לתחום תכנית 994301.
3. הקו הכחול של התכנית מדרום כולל חלק מהחלקה 165 אשר ביעוד שצ"פ, יש לכלול את כל חלקה 165 בתחום התכנית ולהשאיר ביעוד שצ"פ.
4. הקו הכחול של שתי התכניות (התכנית דן ותכנית מס' 994301) כולל חלקים מהחניה הציבורית בחלקה 170 וחלק ניכר של החלקה נותר ללא טיפול. יש להגדיל את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את כל החלקה 170 כך שלא יישארו שטחים לא מטופלים. השטח שיצורף בחלק המערבי של חלקה 170 ייעוד לשצ"פ. התכנית תציע את היקף החניות הקיימות מעל לקרקע בחניון וזאת במידה ותכנית 994301 לא תכלול זאת בתחומה. השטחים עבור החניות הציבוריות יסומנו בהתאם לתקנות חישוב שטחים כשטחים עיקריים).
5. **קווי בניין**
- התכנית אינה מנצלת את הקרקע באופן מיטבי מבחינת העמדת המבנים ומשאירה רצועות גיבון לא יעילות. יש להגדיל אפשרויות בינוי ע"י ניצול הקרקע המירבי באופן הבא:
 6. בחזית הקדמית מוצע קו בניין של 2 מ' כלפי הרחוב מה שמשאיר רצועת שטח לא יעילה. יש להציע בינוי בקו אפס כלפי הרחוב ולהציע שימוש מסחרי בקומת הקרקע לכיוון רחוב הארזים. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
 7. בחזית צידית – צפון מזרחית הפונה למעבר ציבורי ניתן לאפשר קו בניין אפס.
 8. חזית צידית מערבית - התכנית מציעה בינוי נקודתי בקרבה יתרה לחלקת מגורים, מאחר ומדובר בבינוי נקודתי בלבד ועל מנת למצות היקפי בינוי במגרש יחסית קטן, אין מניעה לאפשר את החריגה המינורית בחזית זו.

9. התכנית מציגה קו בניין על קונטור הבינוי, יש לתקן כך שהתכנית תציג קו בניין היקפי לתכנית ותקבע מרחק מינימלי בין הבניינים.
10. יש לוודא כי קיימת מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ' בחזית הרחוב. במידה ויש צורך להרחיב את הדרך יש להציע זאת במסגרת התכנית ולקבוע זאת בייעוד דרך.
- 11. שצ"פ**
12. התכנית מסמנת את כל התכסית הפנויה מבינוי כשצ"פ, אין הצדקה לכך. יש לסמן שצ"פ בחלק הדרומי של התכנית ולהציג מעבר/ שביל להולכי רגל בין שני המבנים המוצעים המקשר בין רחוב הארזים לשצ"פ העורפי. השצ"פ יהווה קישוריות לתכניות העתידיות אשר יקודמו מדרום לתכנית, יתר השטח יסומן כמגורים.
13. יש לוודא כי היקף השטח הציבורי המוצע יהיה כשטח ציבורי במצב הכנס לכל הפחות.
- 14. עצים**
15. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
16. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חילחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
17. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
18. יש לשקם ולפתח מדרכה ובביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
- 19. תנועה וחניה**
20. התכנית מציעה כניסה חיצונית לחניון תת קרקעי ממערב שלא מתחת לבניין המגורים וע"י כך נוצר מופע תכנוני בעייתי של רמפה אשר מצמצמת את התכסית, משאירה שטחי פיתוח לא מנוצלים. יש לתכנן כניסה לחניה כחלק ממסת הבינוי עם מיסעה חיצונית מינימאלית ככל הניתן.
21. בכניסה לחניון תת קרקעי תסומן זיקת הנאה לצורך נגישות לחניון של תכנית 994301 (רחוב התומר 8-10).
22. החניון מוצע בקו אפס כלפי כל החזיתות ומתחת לעצים המסומנים לשימור מה שעלול לפגוע בשורשים של העצים הקיימים, יש לסגת עם החניות 3 מ' מהעצים המסומנים לשימור.
- 23. פרוגרמה**
- לأור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, המגבלות התכנוניות הקיימות ובהתחשב במצב המאויש בשטח, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:
24. שתי כיתות גני ילדים – כל כיתה 130 מ"ר ו 175 מ"ר חצר לכל כיתה.
25. 300 מ"ר לצרכי קהילה/ חברה/ תרבות/ ופנאי כגון שלוחת מתנ"ס/ מועדון רב תכליתי וכדומה. השימוש הסופי יקבע לעת מתן היתר הבנייה, יש לשמור על גמישות בשימושים האפשריים.
26. יש להוסיף שימוש עבור בית כנסת כהפרשה ציבורית.

27. השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
28. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
29. יש להציע הפרשות מבונות מעל הקרקע עם אוורור טבעי.

30. 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. לאור האמור, יש לפעול בהתאם להנחיות הבאות:
31. תנאי לפתיחת תיק היתר - קיום כנס לבעלי הדירות להצגת התכנון המפורט בפתיחת תיק היתר עם התייחסות ללוחות זמנים משוערים ולמענים שינתנו בשלב הפינני.
32. תנאי להפקדה ותנאי לקבלת היתר בנייה – יש להגיש עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.
33. ביצוע – יש לשלוח עדכון לדיירים אחת לרבעון על התקדמות הביצוע ולקיים כנס לקראת האכלוס החדש.

34. תכנון

35. יקבע כי 20% מסך יח"ד יהיה בשטח של 55 מ"ר עיקרי וממ"ד.
36. חתכי התכנית אינם בהירים והחזיתות סכמטיות ביותר. נראה כי התכנית מציעה מילוי מלאכותי על מנת לייצר חלק מהמחסנים טמונים באדמה, מועדון דיירים מוצע גם הוא טמון באדמה בחלקו (חתף 1 בניין B i A). יש לתקן את מסמכי התכנית כך שהחזיתות יהיו בהירים, יציגו בינוי שמלווה את הטופוגרפיה הטבעית ללא הגבהות קרקע.
37. חלק מהמחסנים מוצעים מעל הקרקע, מחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם.
38. התכנית מציעה שתי כניסות לכל בניין עם לוביים בהיקף גדול. יש לצמצם לכניסה אחת בכל בניין עם לובי בשטח סביר על מנת ליעל את השטחים לטובת צרכים ציבוריים אחרים.
39. מועדון דיירים טמון ברובו באדמה, חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
40. חדר דיירים יהיה בהיקף של 100 מ"ר.
41. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
42. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
43. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
44. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
45. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
46. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
47. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

- 48. איכות הסביבה**
49. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון המסמך הסביבתי בהיבטי רעש ומיקרו-אקלים בהתאם להערות בסעיף 3.
50. יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות בהיבטים סביבתיים כמפורט בסעיף 4.
51. לעניין היבטי אקוסטיקה, לאור המבנה הטופוגרפי באזור התכנית, ייתכן שיהיה קו ראייה מהמגורים בתכנית לכביש 16 ולדרך מדרכי איש שלום, בפרט בקומות הגבוהות. יש להשלים התייחסות למטרדי הרעש מדרכים אלו לשטח התכנית.
52. המסמך נערך לפני גיבוש ההנחיות העדכניות של הרשות לבחינת מטרדי רעש. בהתאם להנחיות החדשות, יש להעביר לאישור המח' לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
53. המסמך, במתכונת כפי שהוגש, מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לנוחות ולבטיחות הולכי רגל. חריגות אלה מתקבלות בתחום שצ"פ ואזורי משחק מוצעים על פי נספח הפיתוח הנופי. כתנאי להפקדת התכנית, נבקש כי המסמך המתוקן יבחן אמצעים למיתון רוחות ויראה היתכנות לעמידה בקריטריונים, בהתאם למפורט בהנחיות העדכניות של הרשות.
54. הסעיף כולל בחינת הצללה על מבנים ושצ"פים בתחום התכנית ובסביבתה ביחס לקריטריונים ישנים של הרשות לאיכות הסביבה. לאור כניסת החובה לעמידה בתקן בניה ירוקה, הרשות מבקשת כי סעיף זה יעודכן ויצג את יעדי החשיפה בהתאמה לדרישות בניה ירוקה, עבור כל עונות השנה.
55. המסמך מציג חריגות משמעותיות מהקריטריונים לחשיפה לשמש חורפית בחזיתות דרומיות ובגגות המבנים המוצעים ובשטחים ציבוריים הכלולים בתכנית. ההצללה על מבני התכנית נוצרת על ידי מבני מגורים המתוכננים במסגרת תכנית להתחדשות עירונית ברחוב התומר 8-10, שהופקדה להתנגדויות אך טרם אושרה (סופית) (תכנית 994301)
56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בניה ירוקה ת"י 5281.
57. יש 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.
58. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או הנחיות הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
59. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות.
60. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
61. 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.
62. יש 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 חזיו קרינה על פי הצורך. טו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

63. תשתיות

64. 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.

65. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

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

67. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

68. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

69. הוראות התכנית

70. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי: "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".

71. בטבלה שבס' 1.6 לתקנון יש להחליף את סוג היחס לתכנית 928 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 928 בתחומה".

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

73. יש להוסיף סעיפי איחוד וחלוקה כדלקמן:

74. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

75. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.

76. במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 1 ו-2 בלב.).

77. יש להשמיט את הוראות התלת ממד מס' 4.2 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן:

78. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 3כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א 1 'לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת -ממדי), תש"ף 2020.

79. בולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.

80. רישום החלקה התלת ממדית מס' 1 הנגרעת מתא שטח 3 תהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.
 81. גרש התלת ממד יהיה ביעוד חניון ויותר בו בנוסף שימושים לשטחי שירות נלווים לשימושים המוצעים בתאי שטח 1,2 כגון: מחסנים וחדרים טכניים.
 82. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (Z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.
 83. תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).
 84. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול: איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' יינתן מספר. מבט היטל על ובנוסף חתך עקרוני של התכנית הצבוע לפי יעודי הקרקע העובר בתחום מגרש התלת ממד. נספח התלת הממד.
 85. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
 86. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.
 87. תנאי לקבלת ההיתר אישור אגף תברואה.
 88. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהיה כניסה נגישה.
 89. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
 90. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות – כיבוי אש, רשות עתיקות, חב' חשמל, שפ"ע תחזוקה וגננות, תושי"ה.
 91. לעת 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.
 92. 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: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1316918

פרטי התכנית

מספר תכנית	1316918
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית רח' ציפורה 9,11 ורח' רבקה 12
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. **לאור מיקום המגרש בדופן שכונת בקעה שמדובר על שצ"פ שהאפקטיביות שלו מוטלת בספק הועדה מבקשת לבחון חלופת תכנון של צמצום גובה הבינוי והגדלת התכסית בניה בהתאמה לרבות חלופה של ביטול מבנה אחד של 9 קומות והגדלת תכסית והגדלת השצ"פ , ולהציג את החלופות לוועדה המקומית.**
 2. התכנית כוללת 2 מגדלי מגורים ו-2 מבנים מגורים מרקמיים וביניהם שפ"פ. שפ"פ זה מובלע בין מתחמי המגורים ונוצרת כמין חצר כלואה. על מנת לכלול תכנון מיטבי יותר ולצורך שיפור התכנון, נדרשת הגשת חלופה שמייצרת העמדה של הבניינים באופן שתייצר פתיחות יותר רחבה של השטח הפתוח כלפי רחובות ציפורה ורבקה. בהתאם לכך נדרשת בחינת ביטול חלק מהבינוי המרקמי או סיבוב של המגדלים , לצורך יצירת גרעין אחד בלבד. השטח הפתוח יסומן בייעוד שצ"פ. בתיאום עם מחלקת תכנון.
 3. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים בהתאם.
 4. קווי הבניין יסומנו כלפי רח' רבקה קו בניין אפס, כלפי רח' ציפורה קו בניין 3 מ' וכלפי השצ"פ קו בניין של 3 מ', כלפי החלק צידי מזרחי 4 מ'. מרפסות הזיז יוצעו בתחום קווי הבניין.
- פרוגרמה וצרכי ציבור :**
1. לאור צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשת הקצאת שטח ציבורי מבונה עבור :
 6. אשכול 3 כיתות מעון יום בגודל של 441 מ"ר בנוי וחצרות של 305 מ"ר. חשוב שמעונות היום יבנו בשטח אחיד ורצוף עם נגישות מלאה למטבח.
 7. 3 כיתות גני ילדים בגודל של 130 מ"ר בנוי לכיתה וחצר בגודל 200 מ"ר כל אחת .
 8. 2 בתי כנסת בגודל 300 מ"ר כל אחד.
- יש לפרט את השטחים הנ"ל בהוראות התכנית.
1. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים- מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.
 2. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
 3. לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין."
- חנייה ותנועה :**
9. יינתן מענה לחניה עבור בניין 13 שקיים בחלקה ומשתמש בחניה המשותפת במרכז החלקה , החניה תינתן בתת הקרקע במלואה. היקפי החניה עבור בניין זה יבחנו עם אגף תושבייה.

10. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום, יש להתייחס לחתך רח' רבקה ורח' ציפורה ולוודא רוחב מדרכה של לפחות 3.5 מ', שטחי המדרכות יסומנו בייעוד דרך.
 11. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
 12. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, יש להציע תוספת חניות ארחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.
 13. יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים.
 14. התכנית מציעה עצים רבים לעקירה המהווים מעל 60% מסך העצים בתכנית. מתוך העצים המוצעים לעקירה, רובם נמצאים בשולי התכנית ונדרש להסיט את קווי הבניין בתכנית ולצמצם מעט את החניה בתת הקרקע ולשמר את העצים הקיימים.
- עצים:**
15. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
 16. 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).
 17. תנאי לטופס 4 ותנאי איכלוס יהיה לפחות נטיעת 20 עצים בוגרים בתחום התכנית בדגש כלפי הרחובות, בתאום אגף שפ"ע.
- תשתיות:**
18. 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.
- תברואה:**
19. יש להציג כתנאי להפקדת התכנית פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור אגף תברואה.
 20. אופן פינוי האשפה יתבצע באמצעות שוט אשפה- דחסנית אשפה/ מערכת פנאומטית.
 21. תנאי למתן היתר בנייה תיאום וקבלת אישור אגף תברואה.
 22. יש לקבוע הוראות לשלכיות 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.
 23. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה, קווי בניין, מס' קומות) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים.
 24. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- איכות סביבה:**
25. תנאי להפקדה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה, בהתייחס לכל המפגעים הקיימים בסביבת התכנית, לרבות הגשת תכנית לחקירת גזי קרקע.
 26. יש להשלים את התיאום בנושא הסביבתי לרבות ההשלמות לנושאי שימושים בקרבה לאזור תעשייה תלפיות, איכות אוויר, הצללות, רעש, רוחות וקרינה. ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
 27. לתכנית נדרשת בהכנת נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 ולהגיש לבדיקה ואישור.
 28. יש להכין סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.
 29. התכנית חלה באזור הנדרש לבדיקת זיהום קרקע ויש להגיש סקר היסטורי למשרד להגנת הסביבה ולקבל מהם המשך הנחיות ואישור.
 30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדלים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והבינוי המרקמי יחויבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן.
 31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.
 32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
 33. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
 34. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה דוח מיקרו-אקלים לעניין השפעת המגדל המתוכנן על השפעת הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח.

35. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
36. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
37. 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.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
39. 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.
40. 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.
41. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

קהילתיות:

42. תנאי לפתיחת תיק היתר - קיום כנס לבעלי הדירות להצגת התכנון המפורט בפתיחת תיק היתר עם התייחסות ללוחות זמנים משוערים ולמענים שניתנו בשלב הפינני.
43. תנאי להפקדה ותנאי לקבלת היתר בנייה – יש להגיש עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.
44. ביצוע – יש לשלוח עדכון לדיירים אחת לרבעון על התקדמות הביצוע ולקיים כנס לקראת האכלוס החדש.
45. תנאי להפקדה יהיה תאום של מעני תרגום לאישור המחלקה לעבודה קהילתית.

נכסים ורישום:

46. בתחום התכנונית קיים נכס עירוני מס' 4311 לשכת שירות פסיכולוגי עירוני, על תוכנית זו לתת מענה חליפי לנכס זה בתיאום עם מחלקת נכסים.
47. מגרשים בהם קיים רישום תלת ממדי לא יחשבו במניין השטחים הנרשמים על שם העירייה.
48. יש להוסיף סעיף רישום: השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים 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.
49. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה.
50. יש להוסיף סעיף הפקעה ואת התנאים הבאים: 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.
51. 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.
 4. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

כללי:

52. 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.
53.	יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :
1.	יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
2.	החדר לא יהיה מרחב מוגן.
3.	בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
54.	יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
1.	גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
2.	לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
3.	לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
4.	ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
5.	חדר זה ייחשב כשטח שירות.
55.	בתחום מגדל המגורים לא יותר דירות גן הפונות לשטחים הציבוריים.
56.	מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
57.	תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
58.	לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
59.	לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
60.	לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
61.	תנאים למתן היתר בניה :
62.	תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
63.	לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
64.	תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
65.	יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
66.	תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת המבנים וכל בינוי בשטח התכנית.
67.	חומרי גמר יהיו לפי רוח המקום. הבניה תעשה באבן כמקובל בעיר ההיסטורית.
68.	תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
69.	יש לקבוע יחס של החלפה לתכנית 3770.
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. לא חושב שסעיף זה רלוונטי בתכנית בקנה מידה זה. נושא זה יתואם מול אדריכל העיר.
72.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : כיבוי והצלה, חברת חשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, תושי"ה תנועה וחנייה, שפ"ע עצים, המחלקה לעבודה קהילתית, צוות בקרת תכנון פיזי, מבני ציבור, תברואה.
73.	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.
74.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

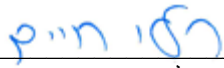
הערות טכניות

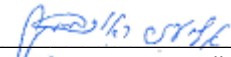
הוראות טכנית

להסיר ס"ק ב – קומות טכניות יוצעו רק בתת הקרקע ולא כחלק מתוספת קומות במגדלים.
להסיר ס"ק ז – בבינוי חדש, יוצעו במתחמי המגורים עמודות ממ"ד בלבד.
ס"ק ח' – יש לתקן 20% לנוהל הדיוריות.

מידע ורישום

יש לערוך את התכנית בהתאם להנחיות הבאות ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני :
תלת ממד :
- בנספח התלת ממד יש לתקן את מפלסי הגובה בציר 1z שיתאימו בין המפלסים המצוינים בתכנית לטבלה שבנספח זה.
לידיעה – כל עוד המפלסים בנספח סותרים אחד את השני בעת הגשת תמ"ר יהיה צורך בתיקון טעות סופר כל עוד המפלסים לא יתוקנו טרם אישור התכנית.
תנאים בהליך הרישוי :
- יש להשמיט את סעיף 6 ולהכניס במקומו את הסעיף הבא :
"תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר". - תשריט חלוקה מתייחס לפרצלציה רצונית שלא מכח תכנית אשר לא משנה זכויות קניין, אין להכניס לשום תכנית של איחוד ו/או חלוקה דרישה להכנת תשריט חלוקה.
לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר
בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :
היות וחלקה 34 נוצרה במפת גוש ברשת ישנה מומלץ להכין תת"ג שיאושר במפ"י לפני אישור תכנית זו.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1364793

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1364793
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בנין חדש ברח בית ישראל 10
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. מדיניות

התכנית נמצאת במתחם לתכנון כולל עם ראייה מתחמית לפי מדיניות מע"ר צפון. לכאורה, התכנית חורגת ממדיניות הנ"ל ומציעה הריסת בניין על חלקה בודדת והקמת בניין חדש בן 6-7 קומות ללא ראייה תכנונית כוללת. יחד עם זאת, החלקה נמצאת בשוליה של העיר ההיסטורית ומדיניות מתחם כולל ככל הנראה כבר לא תתממש מאחר וכבר מקודמת במתחם תכנית נוספת לחלקה בודדת מס' 738484 עבור מבנה בן 6 קומות ונמצאת בשלבי הפקדה. לאור כך, אין מניעה לקדם תכנית הנ"ל. יש לצמצם את מס' הקומות כך שבכל חתך יוצעו 6 קומות בלבד.

2. תכנון

3. מרפסות – התכנית מציעה מרפסות זיז העוטפות את החזיתות הקדמיות ומעמיסות על החזיתות. יש להציע מרפסות בגודל מידתי ואופייניות לשכונת בית ישראל.
4. שטחי מגורים בתת הקרקע אשר הינם חלק מדירת הדופלקס יהיו בגובה תקני 2.5 מ' מינימום ולא 2.2 מ'.
5. מתקנים טכניים – כל המתקנים הטכניים יוצעו בתחום החלקה ובתת הקרקע ככל הניתן. מתקן אשפה יוצב ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות המרחביות.

6. שימור

מדובר בהריסת מבנה היסטורי, אומנם למבנה לא נותרו ערכים אדריכליים או היסטוריים, אך נותר חדר אחד עם ריצוף שטיח. יש לשלב את הריצוף בתכנון החדש בשטח המשותף בכניסה לבניין, במידה ויש קושי בשילוב הריצוף יש לפנות למחלקת השימור ולתאם מיקום חלופי, **ככל הניתן**

7. עצים

8. התכנית מציעה עקירה של 3 עצים בוגרים בגבול החלקה. יש להציע שתילת עצים בוגרים בחזית הרחוב. על כל עץ בוגר שנעקר, יש להציע עץ בוגר חדש.
9. בתחום החלקה קיימים עצים בוגרים - עץ הברוש והדקל, עצים הנ"ל יהיו לשימור. יש לסמנם בהתאם בתשריט מצב המוצע.

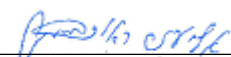
10. חניה

התכנית אינה מציעה מקומות חניה כלל. לאור קרבה לציר רק"ל ניתן לפטור ממקומות חניה.

11. הערות גרפיות

12. בתשריט מצב המוצע יש לסמן להריסה את כל הסגירות ובניה הלא חוקית.
13. יש להסיר סעיף 4.1.2.א כי תותר תוספת מרפסות מעל דרך ברוחב של 1.5 מ'.
14. להסיר סעיף (1) קטן מתחת לטבלה 5 כי יותר הקמת חדר טכני מעבר למס' הקומות. חדר טכני על הגג לא מקובל לא אופייני לשכונה. כל המתקנים הטכניים יהיו בתת הקרקע ככל הניתן.
15. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה ראשון יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות .
- 16.
- 17. גורמים לחוו"ד**
- יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, תושי"ה, שפ"ע תחזוקה וגננות.
18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
19. 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: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1421908

פרטי התכנית

מספר תכנית	1421908
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברחוב אבינודב 1, שכונת הבוכרים, ירושלים
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

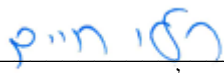
20. **מרפסות** - לא תינתן סגירת מרפסות לחזיתות הפונות לרחוב, יש למחוק סימון זה מנספח הבינוי, וככל והוצע שטח עיקרי עבור סגירה זו יש לצמצמו בטבלה 5 בהוראות התכנית.
21. בחזית צפונית אין לבלוט עם מרפסות חדשות מעבר למישור המרפסות המאושרות בהיתר.
22. **עבירות בניה** - ע"פ ה GIS נראה כי קיימות תוספות בנייה ללא היתר, כגון סגירת מרפסות, יש לסמן להריסה את כל הנ"ל ויש לקבוע כי תנאי לתחילת העבודות יהיה הריסה בפועל של עברות בניה של כל מגיש בקשה להיתר.
23. **גדרות** - יש להציע גדר חדשה בהתאם לגובה אופייני בסביבה כלפי המרחב הציבורי בתיאום עם מחלקת השימור בשלב ההיתר.
24. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
25. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
26. לקבוע סעיף- חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
27. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות
28. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
29. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
30. 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 1,3 בגוש 30085.

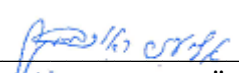
החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1320670

פרטי התכנית

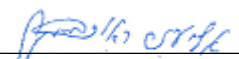
מספר תכנית	1320670
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הגזלת שטחי בניה ברח עובדיה סומך 5, ירושלים.
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. יבוטל סעיף 4 מהחלטת הוועדה הקודמת מתאריך 23/12/2024 הקובע כי " יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס **החלפה** לתכנית דנן."
2. ובמקומו יקבע כי יש לקבוע בהוראות התכנית יחס **שינוי** לתכנית המאושרת מס' 3839. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/12/2024 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1299031

פרטי התכנית

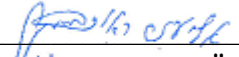
1299031	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
תוספת קומה ויח"ד חדשות ברחוב ראשית חכמה 19, ירושלים.	מהות הבקשה
2025/7	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה יבוטלו:
2. "יש לצמצם את הבינוי המוצע לרחוב אלשיך באופן שיותר לשנות את גג הרעפים לקומה רגילה ומעליו יותר גג רעפים ללא הגבהה וזאת כדי לא לייצר חריגה משמעותית בגובה הבניין."
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

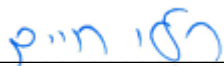
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1167758

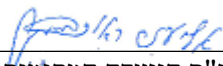
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1167758
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	הגבהת חלל גגות רעפים והרחבות דיור רח משה שמיר 19-25 פסגת זאב
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. סעיף 3 **בהערות טכניות** בהחלטת הוועדה להפקדה מתאריך 13/12/2023 **מבוטל** –
"יש לתקן בהוראות התכנית סעיפים כמפורט להלן:
1.4 - יש לתקן לפי סעיף בחוק 62א(א)14."
במקומו יבוא: יש לתקן לפי סעיף בחוק 62א(א)13(ב).
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/12/2023 ומתאריך 8/1/2025 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

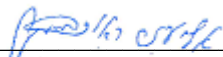
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1363290

פרטי התכנית	
1363290	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
שינוי קווי בניין ותוספות ברח' עזה 29 בירושלים.	מהות הבקשה
2025/7	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לדחות את ההכרעה	קוד החלטה

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום, לצורך קבלת המלצה חדשה של מהדס העיר - מה מקובל מבחינה תכנונית על הצוות המקצועי.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1384288

פרטי התכנית

מספר תכנית	1384288
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שני בנייני מגורים ברח' שומאן-שכ' בית חנינה ירושלים
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

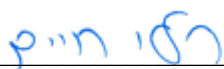
1. על אף שאין מדובר על מגרש ריק מבינוי, התכנית תואמת מדיניות בהיקפי הבניה המוצעים (עד 250% בניה מרביים במגרשים המיועדים למגורים), ובהפרשת קרקע לצורכי ציבור בהיקף של 20% מהשטח הסחיר ועל כן התכנון המוצע, לרבות הכשרת הבניין הקיים, מקובל.
2. התכנית הינה מסגרת תכנונית ולא היתר בניה, מוצעים כמעט 250% בניה מרביים. יש להציע בינוי בהיקף של 250% בנייה מרביים מסך השטח המיועד למגורים.
3. חריגה של הבניין הקיים בקווי הבניין מקובלת וזאת לאור העובדה כי מדובר על חריגה יחסית קטנה (2.8 מ' בפינה הצפון מערבית), ובחלק הדרומי החריגה אף היא קטנה ובהפניה למגרש ביעוד דרך ושולי מגרש המיועד למגורים.
4. יש לתכנן תוספת ממ"דים לכל יח"ד הקיימות בבניין הקיים במסגרת ה- 250% בנייה מרביים, בתחום קווי הבניין.
5. התכנית מציעה כניסה עם רכב מכביש עבד אל חמיד שומאן שהינו כביש ראשי מצד אחד והינו גם הכניסה הנמוכה יותר למגרש עם רכב, יש לבחון את הכניסה המוצעת עם אגף תושי"ה. ככל וכניסה זו בעייתית יש להציע כניסה עם רכב מהכביש הדרומי הקיים, שומאן סמטה 5.
6. רמפה תוצע תחת הבניין המוצע ומקורה ברובה.
7. יינתן מענה לחניה עפ"י תקן לכל יח"ד הקיימות והמוצעות בתחום התכנית בשטח החניון המוצע בתא שטח 2 הריק מבינוי.
8. יש לקבוע תכנית עילית מקסימלית 45% ובתת הקרקע תכנית מקסימלית 80%.
9. שטח המחסנים יהיה עד 8% משטח הבניה משטח כל דירה, יוצע מחסן אחד בלבד לכל דירה.
10. יש להוסיף סטיה נכרת לחניה בתת הקרקע במלואה בהתייחס למפלסי הקרקע הטבעית המצרניים.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
12. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה של לפחות שלושה עצים בוגרים בעלי ערכיות בתחום החלקה בשטח הפונה לחזיתות של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
13. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ תנאי לתעודת גמר יהא ביצוע בפועל של הפיתוח המוצע לשביעות רצון אגף שפ"ע.
14. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע במסגרת התכנית.

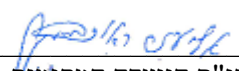
15. להשלים את הנדרש עפ"י חו"ד מחלקת מידע תכנוני לצורך קבלת חו"ד סופית
16. להוסיף להוראות התכנית: חלוקה ו /או רישום- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
17. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
18. 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.
19. 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 הפקעה מגישי התכנית.
20. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
21. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות-הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם.
22. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1351147

פרטי התכנית

מספר תכנית	1351147
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית קרן היסוד 7
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לקבוע זיקת הנאה בחניון ולאפשר שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות מרח' קרן היסוד שהינו ציר רק"ל.
 2. יש לבטל את מקום ההמתנה המוצע בחזית המגרש, כיוון שלא מדובר על מתקן חניה, ומקום זה מייצר חיץ בין הרחוב למגרש ולמסחר המוצע בו. יש לתאם זאת מול אגף תושבי"ה.
 3. על מנת לחזק את רח' קרן היסוד, יש להגדיל את אחוז אורך חזית המסחר, בהתאם לכך, נדרש לבחון צמצום הכניסה לחניה והכנסת חדר האשפה לפנים המגרש.
 4. יש להרחיב את הקו הכחול ולכלול את כל חלקה 15 כולל יעוד הדרך בחזית הרחוב.
- בינוי ופיתוח:**
5. תמהיל יח"ד: יש להטמיע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
 6. יש לקבוע את שטחי הבנייה המוצעים כשטחי בנייה כוללים לפי השימושים ללא חלוקה לעיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.
 7. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבינוי.
 8. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
 9. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
 10. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
 11. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.

12. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
13. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
- פרוגרמה לצרכי ציבור:**
14. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להציע הפרשה בחלק האחורי של המבנה בצד הצפוני מזרחי של החלקה כולל החצר, לטובת הפרשה מבונה לגן ילדים בגודל של 130 מ"ר שטח בנוי וחצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר/ או לשטח עבור חברה, פנאי תרבות וחינוך לצורך שמישות לעתיד בהתאם לצרכים.
15. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ועם היחידה העירונית שתקבל לידיה את השטח.
16. תוצג גישה עצמאית ונפרדת מבניין המגורים.
17. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי התשתית של השטח הציבורי יהיה נפרד וללא תלות משטחי המגורים.
18. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף נכסים.
19. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- תנועה וחנייה:**
20. יש להשלים חו"ד תושי"ה וחוות דעת של תכנית אב לתחבורה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
21. לאור מיקום התכנית בקרבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר צמצום תקן החנייה עבור המגורים ל- 1:1 ומתן פטור מחנייה לדירות קטנות מ-45 מ"ר. עבור ייתר השימושים פתרון החנייה יהא בהתאם לתקן. יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מיח"ד בתחום החניון התת קרקעי.
22. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית הנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
23. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. לא תותר הקמת גדרות כלפי רח' קרן היסוד.
- עצים:**
24. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
25. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
26. בהתאם לחוות דעת אגף שפ"ע:
1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
 4. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור.
 5. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.
 6. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
- איכות סביבה:**

27. גג המבנה יהיה מועיל וישמש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
28. מיקום פתחי פליטת האוויר המאוץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
29. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה 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.
30. 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.

תשתיות:

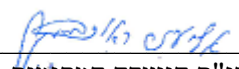
31. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
32. לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.
33. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

כללי:

34. יש להוסיף לתוכנית הוראות רישום לשטחים הציבוריים לפי הנוסח הבא :
35. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.
36. חלוקה ו/או רישום
37. 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.
38. 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.
39. 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.
40. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
41. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
42. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו
43. הפקעה
44. 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.
45. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן :
46. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
47. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
48. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
49. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

50. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע גננות, תברואה, תושי"ה, חברת חשמל, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
51. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
52. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע במסגרת התכנית.
53. 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**
54. יש לתקן בהוראות התכנית, סעיף 1.6 ולהחסיר את תכנית תמ"א 3/38.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1276609

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1276609
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	"מוסדות מאורי צרנוביל" תובל 3, ירושלים.
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוגשה תכנית חדשה המציעה הריסה של הבניין הקיים והקמה של בניין חדש למגורים ומוסד מעל חזית מסחרית, במקום תוספת קומות על בניין תעשייתי קיים.
2. בהתאם לתכנית אב רוממה ניתן להקים מבנים בני 8 קומות מעל קומה מסחרית. התכנית מציעה מבנה בן 8-10 קומות מעל חזית מסחרית, סה"כ 11 קומות. היות שמוצע בניין למוסד ציבורי בשכונה שסובלת ממחסור בצורכי ציבור, וכן הקרבה לציר ירמיהו, ניתן לאשר מבנה בן 12 קומות בחריגה מתכנית אב.
3. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין."
4. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית לשימושים למגורים, מסחר, ושטחי ציבור. כניסה מרחוב תובל, רמפה לחניון תת קרקעי, מספר מקומות המוצע, מפרצי העלאה והורדה למוסדות החינוך, ופריקה וטעינה עבור המסחר. יש להציג בנספח התנועה הפרדה לחניה עבור השימושים השונים.
5. יש להבהיר את מספר הקומות המבוקש בכל הסעיפים - סעיף 2.2 וטבלה 5 ונספח הבינוי. לא ברור מספר הקומות המבוקש בכל מבנה, לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
6. גובה קומה מוצעת בבניין המוסד מעל ל – 4 מ'. גובה קומה מוצעת עבור דירות פנטהאוס בבניין המגורים כמעט 4 מ'. יש להגדיר גובה קומה מקסימלי 3.50 מ' בממוצע עבור מגורים ולהגדיר גובה קומה טיפוסית למוסד ולקומת המסחר בהתאם להנחיות המרחביות.
7. מדובר בשני אגפים צמודים שצומחים מעל חזית מסחרית בקומת מסד משותפת על רחוב תובל. יש להציע עיצוב אחיד ורציף לחזית הקומה המסחרית לאורך הרחוב.
8. יש להבהיר עיצובית בין שני האגפים למגורים ומוסד. יש לבחון שילוב פרט הפרדה או נסיגה במבנים מעל קומת המסחר.
9. תנאי להיתר הוא תיאום מול אדריכל העיר לגבי עיצוב חזית קדמית לרחוב תובל, וחזית אחורית כלפי שצ"פ.
10. גובה גדרות כלפי המעבר הציבורי הגובל בחזית מזרחית וחזית דרומית לשצ"פ יהיה עד גובה 1.20 מטר.
11. יש להשמיט הערות מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית:

12. יותר ניווד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע וכן להיפך- במסגרת מגבלת גובה ותכסית, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו .
- 13.
14. תתאפשר בניה או תוספת שטחים מעבר לקו בניין, -לציין כי חריגה זו תתאפשר עבור מרפסות בלבד, העיצוב יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו
15. יותרו קומות נוספות עבור שטחי שירות- במקום סעיף זה תותר קומת אחת בלבד לשרות
- לא תותר הסבת שטחי בניה או ניווד שטחים או בניה מעבר לקו בניין. יש לציין מספר הקומות מעל ומתחת לקרקע בטבלה 5. כל השטחים המוצעים יוצגו בטבלה.
16. לא ברור היקף השימושים לתעסוקה ואילו שימושים מבוקשים. ככל ולא מוצע שימוש לתעסוקה, יש להשמיט מהוראות התכנית, או להבהיר היקף ומהות השימושים במסמכים ובטבלה 5 .
17. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.
18. יצוין בהוראות התכנית כי כל המתקנים הטכניים יהיו תת קרקעיים. לעת התכנון המפורט לביצוע, תותר תוספת שטחים עבור חדרי חשמל וטרנספורמציה, חדרי משאבות ומערכות טכניות נוספות בתת הקרקע לפי צורך.
19. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בחזית למרחב ציבורי.
20. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
21. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
22. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
23. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
24. התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה. יש להגיש סקר היסטורי ותכנית דיגומים לאישור למשרד להג"ס במחוז ירושלים ולרשות המים, ולקבל הנחיות להליך חקירת קרקע ומים בשטח התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להגנ"ס ורשות המים והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.
25. מדובר באזור תעשייה שמהווה מקור לרעש וזיהום אויר או כוללים שימוש בחומרים מסוכנים. תנאי להיתר בניה הכנת מסמך סביבתי הכולל סקר שימושי קרקע בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס.
26. יש לקבוע הוראות גג מועיל בתיאום מול איכות הסביבה, תנאי להפקדה הוא חו"ד איכות הסביבה.
27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
28. יש 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.
29. 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.

30. תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.
31. יש להציג פתרון פינוי אשפה בהתאם להנחיות מרחביות, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
32. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד אגף שפ"ע, אגף מבני ציבור, אגף תברואה, חברת החשמל, ,
33. יש למחוק כל אזכור לרישום תלת ממדי או לשימוש בקרקע או תת הקרקע בתא שטח 2, שטח זה ירשם במלאו לזכות עיריית ירושלים.
34. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה לפי הנוסח הבא:
35. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.
36. חלוקה ו/או רישום
37. 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.
38. 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.
39. 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.
40. הפקעה
41. 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. כתנאי להוצאת היתר, להשלים חוות דעת של: הרשות הארצית לשירותי כבאות.
42. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
43. 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.
- הערות טכניות**
הערות לתכנון
44. סעיף 1.6: להוסיף תכנית 1959 והיחס לתכנית יהיה 'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1959 בתחומה".
45. סעיף 2.2: לתקן את מספר הקומות בהתאם למבוקש. לציין שינוי יעוד להרחבת דרך ותכנון תלת ממד.
- הערות לתשריט**
46. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

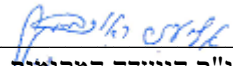
הערות לנספח

47. נספח בינוי: תכניות וחזיתות יהיו בקני מידה 1:200.

48. לתקן מס קומות.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1354356

פרטי התכנית

מספר תכנית	1354356
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה ישן ובניית מבנה מגורים חדש ברחוב יוסי בן יעזר 12
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בחזית צפונית הפונה לשצ"פ, ישנם גרמי מדרגות תחת מפלס השצ"פ הקיים מעבר לגבול החלקה. מדרגות אלו נבנו במהלך השנים כחריגות בנייה בתחום השצ"פ לטובת נגישות ליח"ד עורפיות במבנה המגורים הקיים. תנאי לטופס אכלוס יהיה הריסת כל חריגות הבנייה בתחום החלקה ובתחום השצ"פ כאמור ובתחום הדרך.
2. יש להחזיר את שטח השצ"פ נקי מכל חריגת בנייה ולפיתוח בתאום אגף שפ"ע גננות.
3. לאור נתוני התכנית המוצעת, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות ההפרשות הבאות:
4. כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר בנוי+ חצר בגודל 175 מ"ר. על כיתת הגן להיות נגישה ועם כניסה נפרדת.
5. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
6. התכנית מציעה נגישות ברמפה וגרם מדרגות בשל הפרשי טופוגרפיה. לא מקובל. יש להציע את מפלס הכניסה בהתאם למפלס רחוב יוסי בן יעזר.
7. נושא רמפת ירידה וכניסה לחניון התת"ק יתואם מול אגף תוש"ה. יש לבחון מצרניות לבינוי גובל ולהימנע מקירות תמך לבינוי גובל.
8. יש להשלים חווי"ד תוש"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
9. לא יוצעו דירות גן במפלס קרקע לחזית רחוב. במפלס זה יוצע שטח מסחרי נקודתי או סמי ציבורי. יש להותיר שטח לקדמת הרחוב לטובת רצועות גינון ושתילת עצים.
10. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית הנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
11. שטחי המרפסות המקורות חורגים מ-12 מטר לכל יח"ד. יש לצמצם בהתאם למקובל.
12. בהתאם להנחיות מרחביות, יש להימנע ממרפסות "ר". מרפסות עוקבות יוצגו בחזית לרחוב. ניתן להציע מרפסות סוכה בתכנון מוסדר לחזית השצ"פ ובחזיתות צידיות.
13. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
14. יש לבצע תיאום עם אגף שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית.
15. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.
16. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

17. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
 18. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
 19. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
 20. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
 21. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי הבנייה תהיה בהינף אחד.
 22. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.
 23. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש לציין בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
 24. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חברת חשמל לישראל, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, תוש"ה, רשות העתיקות, המחלקה למדיניות תכנון, מחלקת המידע התכנוני, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
 25. יש לתכנן גג ירוק/חי/כחול להשהיית מי נגר/ פאנלים פוטו-וולטאיים בגג המבנה.
 26. החלק האחרון של סעיף 6.1.5. בהוראות התכנית: "תותר הזרמת מי נגר מחוץ למגרש, זאת כל עוד לא נגרמת העמסה עד כדי גרימת נזק לתשתיות עירוניות" לא מקובלות. יש לטפל בכל הנגר בתחום המגרש בלבד.
 27. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה ראשון יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות.
 28. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פליטת האוורור המאולץ יהיה מעל גג המבנה.
 29. תנאי להיתר הריסה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט שהוכן ע"י סוקר אסבסט מוסמך.
 30. רישום שטחים מבונים
 31. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 32. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
 33. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
 34. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
 35. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
 36. הפקעה
 37. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.
 38. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
 39. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
 40. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
 41. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית
 42. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
 43. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות טכנית:

44. סעיף 1.6 – יש להסיר התייחסות לתמ"א 38 – לא רלוונטי לנושא התב"ע. כמו כן, להסיר את הקביעה כי התכנית מוגשת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בנוסף, יש לקבוע יחס של החלפה לתכנית מתאר 62.
45. יש להסיר את סעיף 6.2.2 (ב) הקובע כי הבקשה תהא זכאית להיתר במסלול תמ"א 38 וזיכוי שטחים לעניין היטל השבחה בהתאם, מאחר והבניין הקיים נבנה לפני שנת 1980 ומאחר ונושא ההנדסה נבחן על ידי מהנדס ונמצא כי המבנה אינו מחוץ בפני רעידות אדמה, הבנין סומן להריסה בתכנית מפורטת זו.
46. טבלה 5 – סעיף ו' – לא תותר חריגה מעבר ל 360% בנייה מרבים. יש לבטל סעיף זה.

רפי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1365584

פרטי התכנית

מספר תכנית	1365584
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור ברחוב מיצרי טירן 5, ירושלים
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

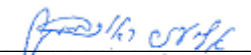
החלטת הוועדה

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

1. **התאמה לסעיף 62א(א) – התכנית מקודמת במסלול של סמכות מקומית.** יש להטמיע בנספח הבינוי טבלה המוכיחה כי התכנית עומדת בתוספת השטחים המותרת לפי סעיף 62א(א) מסלול של סמכות מקומית.
יש להסיר את החישוב הרבועי מהנספח.
- טבלה 5 מציגה חריגה מהשטחים המותרים לפי סעיף 62א(א) ואינה תואמת לשטח שהוצג בטבלת חישוב השטחים. יש להתאים את השטח המותר לבניה בין טבלת חישוב השטחים לטבלה 5 בהוראות התכנית.
- התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
2. **קווי בניין**
3. יש להציג את קווי הבניין על קונטור הבניין ולא כקו בניין כללי.
4. מוצעת תוספת בניה בחזית העורפית בחריגה מקו בניין של 3 מ' בחלק הדרומי. מאחר ומדובר בהמשך החזית המאושרת, בקומה אחת חדשה וחריגה מינורית של 0.25 מ', החריגה מקובלת.
5. מוצעות חצרות אנגליות בחזית הדרומית מחוץ לקווי הבניין. חצרות אנגליות יבחנו בשלב היתר ויותאמו לתקנות בניה במרווח.
6. **תכנון**
7. קומת מרתף - מוצעת קומת מרתף חדשה עם שטחי שירות מופרדים, שטחים עיקריים לא מאווררים באופן מספק כך שנוצר שטח עיקרי לא איכותי.
תנאי לקבלת ההיתר יהיה עמידה בתקנות לעניין אוורור שטחים עיקריים בתת הקרקע ואישור איכות הסביבה.
יש לצמצם את שטח המחסן ל20 מ"ר ברוטו לכל יותר.
חצר אנגלית בתוך המחסן לא מקובלת, יש להסיר חצר אנגלית במחסן.
שטח חדר הסקה מתייטר מאחר ואינו בו צורך כיום, יש להסיר.
שטחי שירות בתת הקרקע יהיו בגובה של 2.20 מ' בלבד.

8. קומה א' – מוצע גג בחזית הקדמית אשר אינו תואם את קונטור הבינוי של הקומה שמתחת, יש להציע מרפסת גג מעל הבינוי הקיים והמוצע בקומת הקרקע, לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג.
9. אין להציע גגונים קלים במסגרת התכנית (קומה א' חזית צפונית) - גגות קלים ניתן לבחון בשלב היתר במסלול של פטור. מעל התוספות יש להציע גג בטון כמקובל.
10. חזית קדמית - סגירת מרפסות בחומרים קלים לא מקובלת, יש להציע הרחבות בחיפוי אבן כמקובל.
11. מעקות גג – התכנית מציעה מעקות גג בגובה של כ 1.95 מ', יש להציע מעקה גג בטיחותי בגובה של כ 1.10 מ' ולא להגביה מעבר.
12. **הערות טכניות**
13. לתקן מפלס מעקה גג בחתך 1-1 (+11.28).
14. מדובר בגוש שומה, בטבלה שבסעיף 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ"מוסדר" ל"לא מוסדר".
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.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 886911

פרטי התכנית

מספר תכנית	886911
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	בניין הדואר, מתחם הכניסה לעיר, ירושלים
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בסעיף 15, תחת "הולכי רגל חנייה ותנועה" נקבע כי " תוצע כניסה אחת עם רכב שתשרת את שני המתחמים, מרום ומתחם זה. " מתחם מרום הינו טעות סופר. יש לתקן ולציין בסעיף זה במקום "מגדל מרום" ירשם - "מתחם G"
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 19.03.25 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1366145

פרטי התכנית

מספר תכנית	1366145
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות מעל הקיים בשכ' שועפאט - ירושלים
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

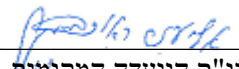
החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מוצעת תוספת 3 קומות ותוספת 20 יח"ד לשלושה בנייני מגורים קיימים שנבנו בסטייה מהיתר וחריגות בניה משמעותיות, מעל קומת חניה תת קרקעית משותפת לשלושה תאי שטח נפרדים.
- בוצע תיאום התכנון מול מחלקת התכנון בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 19.1.25.
- יש לסמן בנספח הבינוי את תוספת הבינוי בקומת החניה והמחסנים ביחס להיתר הבניה המאושר כמקובל. לא יותר ביטול מחסנים מאושרים בלי להציע חלופה. יש להציג מחסנים עבור כל יח"ד המאושרות והמוצעות בתכנית.
- יש לקבל אישור אגף תושי"ה לתוספת חניה נדרשת בתכנית ותכנון החניה המוצע כתנאי להפקדת התכנית. החניה תהיה כולה מאחורי קיר התמך, חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- תסומן זכות למעבר רכב ברמפת הירידה אל החניון ובתחום החניה התת קרקעית, לטובת כל הבניינים בתחום שלושת תאי השטח בתכנית. תירשם על כך הערת אזהרה.
- יש לסמן בבירור את התוספות המבוקשות כחדשות או להכשרה בשינוי מהיתר הבניה המאושר.
- עבירות הבניה בתחום המגרש יסומנו להריסה בתשריט התכנית ובנספח הבינוי. ייקבעו הוראות בתקנון לעניין הריסה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עבירת הבניה בחלק המבנה של מגיש הבקשה להיתר.
- יש לציין שימושים למגורים בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.
- היות ומדובר בתוספת קומות מעל בניינים קיימים, לא ניתן להציע הפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכנית.
- בהמשך לנ"ל, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנון קיר התמך כלפי השצ"פ המאושר מצפון כקיר ירוק (ת"ש 100 בתכנית 486811), בתיאום ואישור אגף שפ"ע. זאת על מנת לרכך את המופע של קיר התמך שהוקם כלפי השצ"פ והרחוב מצפון לשטח התכנית. פיתוח הקיר הירוק יהיה בתחום השצ"פ המאושר בלבד ולא יחרוג למגרשי המגורים המצרניים. תנאי לטופס 4 יהיה השלמת פיתוח הקיר כאמור. יש להוסיף סעיף בשלביות הביצוע בהוראות התכנית.
- יש לקבוע שלביות ביצוע בכל תא שטח תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מספר יח"ד, מס' הקומות וגובה הבינוי.

13. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
14. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
16. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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.
18. 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: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1277227

פרטי התכנית

מספר תכנית	1277227
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים ברח' גורדון
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית מוסיפה 46 יח"ד ל-12 יח"ד הקיימות ללא הפרשות ציבוריות מספקות, התכנית מציעה גן ילדים אחד, הדבר לא תואם את הפרוגרמה של מחלקת מדיניות תכנון שדורשים הפרשה של עוד כיתת גן בשטח בנוי של 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר עבור כל כיתת גן.
2. מיקום גן הילדים לא מיטבי. הגן בסמוך לכניסה לחניון ובמפלס החניון המוצע, חצר הילדים בצמידות למעגל התנועה בצומת, יש להעביר את הגן לחזית הפונה לרחוב גורדון ובמקומו לייצר חזית מסחרית לאורך רחוב זנגוויל. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובכניסה נפרדת, תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק להיתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים ובמסגרת רישום בית משותף ולשביעות רצון אגף מבני ציבור.
3. המבנה ממוקם בצומת הכניסה לשכונה מכיוון כיכר זנגוויל – א.ד. גורדון, המהווה מופע משמעותי בחזית שהוא נותן לרחוב, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום לעניין עיצוב הבניין והחזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. יש לסמן להריסה בתשריט את כל הבינוי והגדרות הקיימים מעבר לגבולות החלקה, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל הבינוי כאמור.
5. יש להרחיב את זכות הדרך לצורך יצירת מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים כפי שמקובל בעיר בבניה בגובה זה.
6. יש להנמיך מעקה גג כך שיהיה בגובה סטנדרטי של 1.2 מ'.
7. בטבלה שבסעיפים 3.2 ו-5 יש לתקן את גודל מגרש ל- 1,208 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
8. בטבלת שטחים יש לכתוב את כל השטח המוצע לצורכי ציבור כשטח עיקרי.

איכות הסביבה

9. יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
10. יש לקבוע כי אוורור חניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
11. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת הממוסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.
12. תנאי להפקדה בניה יהיה הגשת דוח מיקרו-אקלים הנותן מענה לנושאי משטר רוחות והצללה.
13. עקב מטרדי רעש פוטנציאליים, לא ניתן למקם גן ילדים, בייחוד גן עם חצרות משחקים, בסמוך לכניסה לחניון. יש למצוא מקום חילופי לגני הילדים, או לחילופין, לבנות קיר אקוסטי בסמוך לחניון כדי לחסום את הרעש מהכביש.
14. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות.

תנועה וחניה

15. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושבי"ה לנושא הגישה אל החנייה. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
16. במסגרת התיאום מול תושבי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
17. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

תשתיות

18. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
19. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
20. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
21. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

עצים

22. עץ מספר 15 מסומן בסקר עצים לכריתה למרות שהוא בערכיות גבוהה 17, מיקום העץ הוא בסמיכות לגבול מגרש בחלקו הצפון מזרחי באזור החצר המוצעת לגן הילדים, יש לבדוק כיצד ניתן לשמרו.

23. קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו 0 לגבול חלקה. יש לצמצם קווי בניין תת"ק כך שיתירו רצועת גינון משמעותית עבור שטחי חלחול ועבור רצועה אפקטיבית לנטיעת עצים בוגרים.

24. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

25. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תברואה

26. שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי

27. יש להוסיף לתוכנית סעיפי רישום והפקעה

28. רישום שטחים מבונים

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

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

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

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

33. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן :

34. הפקעה

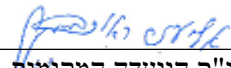
35. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

36. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן :

37. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

38. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
39. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
40. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
41. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
42. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
43. לא יותר ניווד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
44. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
45. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
46. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
47. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
48. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
49. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
50. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 1390871

פרטי התכנית

מספר תכנית	1390871
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ויח"ד חדשות ברח' עמוס 17, כרם אברהם, ירושלים.
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

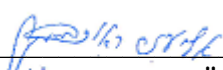
1. עבירות בניה- לפי GIS ניכר כי בבניין עבירות בניה רבות כגון סגירת מרפסות ובניה קלה. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. תנאי לתחילת הביצוע של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסה בפועל של עברות הבניה בדירות המבקשות היתר.
2. עצי ברוש ודקל בחזית ישומרו, יש לקבוע הוראות בהתאם.
3. להציע שתילה של לפחות 3 עצים בוגרים בתחום החלקה כלפי חזיתות לרחוב. נדרש להגיש חו"ד אגרונום למחלקת שפ"ע.
4. ממ"דים – יש להציע פתרון מיגון עבור כל יח"ד. מוצע רק עבור יח"ד דרומית.
5. ממד לעמודה הצפונית יש להציע בנישה של הבניין לכיוון רחוב עמוס ואת הממד לעמודה הדרומית יש להסיט מזרחה כדי לשמור על העץ המרשים הקיים בחלק המערבי של הבניין, לאור ביטול מרפסות בגלל עמודות הממדים ניתן להציע מרפסות זיזיות בתיאום עם מחלקת התכנון.
6. מעלית ומדרגות פיתוח בחזית לבניין- אין לשנות את החזית הראשית של המבנה, מדובר על מבנה הסטורי בעל חזית סימטרית הסטורית ובעלת ערכים לשימור ולכן חיזוק המבנה יהיה פנימי. בנוסף לחזית זו יש מדרגות סימטריות בכניסה לבניין אין לשנות או להרוס אותם. את המעלית יש להציע במיקומה המוצע, אך בגודל המינימאלי והמוארך כך שלא תהיה כל פגיעה בעצים לשימור.
7. חניה- התוכנית מציעה תוספת של 4 יח"ד ללא פתרון חניה. עם זאת, היות ומדובר במבנה לשימור והמרחק מציר רק"ל עומד על כ- 270 מ', ניתן לפטור מחנייה תכנית זו.
8. תיעוד ושימור: כתנאי למתן היתר בניה, יש להגיש תיק תיעוד שייערך ע"י אדריכל שימור לאישור מח' השימור. בהתאם לתיעוד שיוגש ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נדרשים לשימור במבנה- בין היתר הכניסה הייחודית בעל הסימטריה הקלאסית המובילה למבנה. אלמנטי הכניסה הכוללים: עמודוני שער סימטריים בגדר המתחם המזרחית. גרם מדרגות מרובע וקלאסי בכניסה למבנה וחדר מדרגות בעל אלמנטים היסטוריים מעוצבים לכל גובה, קונסטרוקציה חדשה תבחן באם פנימית או חיצונית, ייבחן הצורך באלמנטים להריסה. פרטים שידרשו לשימור יעשו ע"י אדריכל שימור בהתאם להנחיות מחלקת שימור.

9. מרפסות: יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ותכנון בהתאמה לאופי הסביבה
10. גג רעפים: 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.
11. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
12. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
13. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
14. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
15. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30082 חלקות 61,66
16. 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 והבניה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1349034

פרטי התכנית

מספר תכנית	1349034
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	אליעזר קשאני 19,21,23,25
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

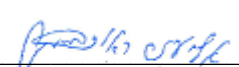
לדחות את ההכרעה ע"מ לקבל מענים לסוגיות שעלו מהמחלקה לעבודה קהילתית וזאת מכיוון שהיזם לא פעל בהתאם לנוהל הקיים בנושא

הוועדה סבורה כי לא נכון לקדם את התכנית להפקדה ללא קבלת מידע בנוגע למצב החברתי במתחם

יש להשלים את הנקודות הבאות לפני הדיונים להפקדת התוכנית בוועדות התכנון:

1. יש להציג תיעוד הסמכת נציגות בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
2. יש להציג תיעוד להסמכת עו"ד דיירים אשר מייצג/ת את בעלי הדירות בכל בניין.
3. יש להגיש מסמך פרטי התקשרות מפורט בהתאם לדרישות המחלקה לעבודה קהילתית.
4. יש להגיש מיפוי ותוכנית ליווי לאזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה בהתאם לנוהל החברתי העירוני.
5. יש לתאם את השלמת כלל החומרים החברתיים הנדרשים מול המחלקה לעבודה קהילתית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 28 : 1363738

פרטי התכנית

מספר תכנית	1363738
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחים לבניית בית ברחוב יובב 21, ירושלים.
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. המגרש נמצא בפאתי כפר מלחה ההיסטורי עם מבנה המופיע במפות מ-1947 שעבר מספר הרחבות ושינויים במשך השנים. לפי מחלקת שימור אין מניעה להרוס את המבנה הקיים. התוכנית מציעה בנית מבנה חדש במקום
2. המגרש נמצא בחלק עליון של שיפולי כפר מלחה במקום 9 עצים בוגרים בערכיות גבוהה. התוכנית מסמנת לעקירה את כל העצים הקיימים, מוצעת תוכנית פיתוח המייצרת חפירה בעומק של מעל 3 מ' בחלק הצפוני של התוכנית ומוצע בינוי של 2 קומות עבור יח"ד אחת ויח"ד נוספת בקומת מרתף עם מדרגות חיצוניות ואוורור באמצעות חצרות אנגליות
3. תכנון זה לא מקובל, הבינוי יהיה מלווה טופוגרפיה תוך שמירה על קבוצת עצים בחלק הצפוני ובחלק המזרחי של החלקה, קביעת קו בניין כללי של 3 מ', התאמה חזיתות בדגש על גודל פתחים וחומרי גמר לסביבה בה נמצאת התוכנית ולהוראות אדריכליות ונופיות של תוכנית 1988 המאושרת במקום- בתיאום עם מחלקת התכנון
4. יש לקבוע הוראות בינוי פיתוח בתקנון ולמלא סעיף 4.1 תוך כבוד למיקום התוכנית והישענות על הוראות בניה ופיתוח של תוכנית מאושרת במקום 1988.
5. יש לקבוע יחס כפיפות לתוכנית 1998 ב
6. יש לצמצם את גובה הבינוי בהתאם לתוכנית 1998 – 8 מ', לתקן טבלה 5 בהוראות התוכנית ולמחוק סעיף 4 בערות לטבלה 5 לעניין חריגה בגובה בינוי.
7. נספח עצים לא מלא – חסרה תוכנית עם העמדה של הבינוי המוצע וסימון עצים בנוהל מב"ת
8. כל מערכות טכניות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות יש לבטל סעיף 5 בהערות לטבלה 5 בנושא זה.
9. יש לקבוע בהוראות התוכנית שלביות ביצוע בהינף אחד.
10. לקבוע כי יושאר שטח חילחול טבעי של 20% לפחות משטח המגרש
11. יש להציע שתילת עצים בוגרים בתחום התוכנית.
12. במידה וגג המבנה יהיה במפלס רחוב גולמב סמוך או נמוך ממנו יש לקבוע כי לפחות 70% מגג המבנה יהיה גג ירוק/ חום
13. בריכת השחיה תתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה על פי ההנחיות
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: אגף תושי"ה, אגף שפ"ע

15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.

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

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.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 02/04/2025 - ד ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 29 : 1414101

פרטי התכנית

מספר תכנית	1414101
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מבנה מגורים ומסחר ברח מלכי ישראל 25, גאולה, ירושלים.
מספר ועדה	2025/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

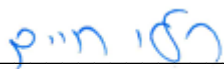
החלטת הוועדה

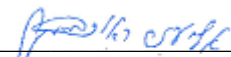
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה הבינוי – 6 קומות, תואם מדיניות, עם זאת לא הוצע גג רעפים כנדרש: יש להציע גג רעפים ולא גג שטוח בהתאם להנחיות מחלקת שימור. מומלץ לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לגובה הבינוי ומס' הקומות.
2. גג הרעפים המוצע יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו, לא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א בתיאום עם מחלקת שימור.
3. יש להציע הפרשה מבונה של 85 מ"ר (נטו) לטובת רווחה בתיאום המחלקה למדיניות התכנון.
4. בסעיף 3.2 ישנו חוסר עקביות בנושא גודל המגרש. מצב מאושר וטבלה 5 מציינים גודל מגרש 215.46 ואילן מצב מוצע מראה 227.07 מ"ר. מדובר בפער משמעותי אשר לא ברור מהיכן נובע. יש לתקן בתיאום עם מחלקת המידע.
5. לא מוצעת חנייה – מקובל וניתן לתת פטור מחנייה, היות ומדובר במגרש קטן ובניין לשימור, במרחק קטן מתחנות רק"ל. ניתן לתת פטור מחניה
6. יש להשמיט הערות בסעיף 5 מהוראות התכנית כי ניתן להוסיף שטחי שרות עבור מרחבים מוגנים עבור חדרי ומערכות טכניות וכן עבור מעברים וחדרי מדרגות מעל ומתחת לקרקע בכל גבולות המגרש. כל השטחים הנדרשים יבוקשו כבר בשלב זה.
7. יש להשמיט הערות בסעיף 5 מהוראות התכנית כי יותר שימוש בקומת הגג עבור מרפסת לדירות העליונות, וכן מדרגות מהדירות לשם כך.
8. תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד המנתח את תולדות המבנה שלבי בנייתו ומצב השתמרותו הנוכחית בהתאם להנחיות העירוניות. בהתאם לתיעוד זה ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים שיידרשו לשימור במבנה ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.
9. שימור: יש לשמר את החזית הצפונית-קדמית (מלכי ישראל) של המבנה ההיסטורי. יש לשקם את פתחי החנויות המקוריים ודלת הכניסה שבקומת הקרקע - החזית תותאם לצרכי מסחר. וכן את המרפסות הזיזיות ההיסטוריות, מעקות הברזל המסוגננים במרפסות וכן חלון טרמומטר מוקדם בקומה הראשונה. יש לסמן החזית לשימור במקובל (סגול) כפי שמוצע בבקשה ולהוסיף הוראות מתאימות. אין לפגוע/להוסיף על חזית זו של המבנה ההיסטורי.

10. 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.
11. עיצוב חזיתות ומרפסות: יש לתאם המרפסות המוצעות בחזית הקדמית עם מח' השימור.
12. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה מתאים יותר מהקרניז הבולט המוצע (שאינו מתאים לסביבה ההיסטורית). פרט ההפרדה יהיה מוגדל ומפורט.
13. ממ"דים: יש להציג מיקום ממ"דים בתכנון המוצע (באופן ברור ומתאים להנחיות הג"א) יש להתאים עיצוב חלונות ממ"דים לסביבתם ההיסטורית (באמצעות פתח מאורך/דמה וכד').
14. קומת קרקע: יש להציג שיקום ושימור פתחי החנויות בחזית ההיסטורית (צפונית-קדמית) ויתר הפתחים ההיסטוריים בחזית זו (פתח כניסה, מרפסות זיזיות וחלון 'תרמומטר מוקדם'). יש להציג זאת בנספח הבינוי בסימון ובהוראות מתאימות ולהוסיף הנחיות מתאימות להוראות התכנית בהתאם.
15. גג רעפים: מוצע גג חדש שטוח במקום גג רעפים מקורי. יש להציע גג רעפים ולא גג שטוח. מומלץ לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים (תוך הטמעת הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש). 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.
16. חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות וקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר.
17. תשריט: יש לסמן את החזית הקדמית-ראשית (צפונית) של המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
18. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים.
19. נספח הבינוי: יש לסמן החזית הצפונית-קדמית ההיסטורית לשימור כמקובל (סגול).
20. 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 ויוצורפו 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.
21. עקב הקרבה למבנים הסמוכים, נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה ראשון יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות.
22. הנחיות למסחר
23. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכנן פיר ייעודי לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים.
24. נדרש אוורור בקומת המסחר במרתף בהתאם לתקן ישראלי 6210. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4 מטר מעל מפלס הרחוב ויהיה מרוחק ממקורות זיהום ופתחי פליטה. מיקום הפתח יתואם ויאושר מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.
25. תנאי להיתר הריסה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט שהוכן ע"י סוקר אסבסט מוסמך.
26. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה:
27. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:
28. בתא שטח מספר 1 יבנה שטח אשר ישמש עבור שימוש ציבורי.
29. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים:

30. רישום שטחים מבונים
31. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
32. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
33. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
34. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
35. הפקעה
36. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
37. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
38. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
39. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
40. שליחת הודעות לחלוקת המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
41. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.
42. 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