

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1239375

פרטי התכנית

מספר תכנית	1239375
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות דיון ותוספת קומה ברחוב שמואל תמיר 19, ירושלים
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

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

- לדחות את ההתנגדות לעניין הפגיעה באדריכלות הבסיסית של הבניין, בתשתיות, בטיחות הבניין. הריסת גג הרעפים תפגום במבנה האדריכלי הייחודי של הבניינים ברחוב שמואל תמיר. אין ביטחון שהמבקש יצליח לבנות מחדש את גג הרעפים בקומה החדשה באופן זהה. אין ערבות שהמבקש מסוגל לבצע את העבודות ללא פגם ופגיעה בתשתיות ובבטיחות. וקיימת היכולת הכלכלית לבצע את ההריסה ואת הבניה מחדש ובלי לפגוע בשאר הדירות בבניין – מדובר בתכנית להרחבת שתי יח"ד בקומה העליונה ותוספת קומה אחת להרחבתן בבניין עם גג רעפים חלקי לכוון הרחוב. בניין זה הוא חלק מרצף בניינים דומים ברחוב. על פי התכנית, תצורת הגג הקיימת תישמר גם לאחר תוספת הקומה, ולכן לא ייפגם המבנה האדריכלי הייחודי של הבניינים ברחוב. התכנית קובעת מסגרת תכנונית בלבד. לאחר אישור התכנית, צריך יהיה להוציא היתר בניה.**
- לדחות את ההתנגדות לכך שתוספת בניה על הגג המשותף והעתקת התשתיות תהווה סיכון למערכות תשתית ולתפקוד המבנה ועלולה להוביל לליקויים חמורים, כגון: בעיות איטום, חדירת מים לדירות העליונות ונזקים למערכות הניקוז והביוב, שעלות תיקון גבוהה. הגבלת הגישה לתשתיות על הגג עקב הבניה תקשה על תחזוקתן, ותגרום להוצאות ולפגיעה בתפקוד השוטף של הבניין. לאחרונה השקיעו בעלי הדירות סכום גדול משמעותי לאיטום הגג, ולא נסכים שעבודות אלה ייפגעו – במסגרת התכנית מוצעת קומת גג חדשה שתהיה משותפת לדיירי הבניין עליה ימוקמו המתקנים המשותפים מחדש. התכנית קובעת כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל קומת הגג. ככל והבניה תיעשה בצורה טובה, לא אמורות התשתיות להיפגע. היות והבניה מתבצעת על הגג ובקונטור הבניין, הבניה תשפיע בעיקר על הדירות בקומה העליונה. התכנית קובעת מסגרת תכנונית בלבד. לאחר אישור התכנית, צריך יהיה להוציא היתר בניה. פגיעה ברציפות של תיפקוד התשתיות במהלך הבניה לא ניתנת למניעה ויש לשאוף לצמצם אותה.**
- לדחות את ההתנגדות לעניין הפגיעה באיכות החיים של דיירי הבניין לאורך תקופת הבניה. עבודות הבניה יגרמו למטרד, רעש ואבק, לתקופה ממושכת. במהלך הבניה יהיה קושי למכור את הנכס. פגיעה בהכנסתם של בעלי הדירות המשכירים את דירותיהם לדיירים. עומסים בגין עבודות הבניה על שטחים ציבוריים בסביבות הבניין ובחניות -**

- פגיעה באיכות החיים במהלך הבניה לא ניתנת למניעה ויש לשאוף לצמצם אותה. זו כשלעצמה אינה סיבה מוצדקת למנוע אפשרות להרחיב יחידות דיור קיימות על מנת לשפר את איכות החיים של המבקשים. תוספת הבניה המוצעת בתכנית אינה משמעותית ואינה צפויה לפגוע בשטחים ציבוריים בסביבות הבניין. תיתכן השפעה נקודתית על מכירת נכסים בבניין, והפרעה לשיגרת החיים בבניין שתשפיע על מי שמשכירים את דירותיהם. מדובר בהשפעה זמנית.
4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפגיעה בערך הדירות בבניין כתוצאה מהבניה. המתנגדים שומרים על זכותם להגיש ערר על כל החלטה שלא לקבל את ההתנגדות ובנוסף לפנות למפקח על בתים משותפים ולהגיש התנגדות לבניה מבחינה קניינית ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 – תוספת הבניה המוצעת בתכנית אינה משמעותית ולא צפויה להשפיע על ערך הדירות בבניין. ככול והמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה או לפנות למפקח על הבתים המשותפים ולהגיש התנגדות לבניה על פי חוק המקרקעין.
5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין חששות בטיחותיים והנדסיים כתוצאה מתוספת הבניה שתעמיס על הבניין שנבנה בשיטת בניה טרומית. מגיש הבקשה טרם הציג אישור מהנדס בנוגע לבניה נוספת על הגג ביחס לחוזק היסודות המקוריים של המבנה, כתנאי הכרחי להגשת הבקשה. כי לאחרונה נפלה אבן חיפוי בבניין למרפסת של אחד השכנים בקומות התחתונות וקיים חשש לערעור השלד המבנה – יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור מהנדס לכך שניתן להעמיד תוספת בניה על הבניין. אבני חיפוי בבניין שנפלו לאחרונה, אינן קשורות לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו שטרם התממשה. נושא זה צריך להיבדק באופן מיידי בלי קשר לתכנית המוצעת.
6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין המרקם הקהילתי של דיירי הבניין, וכי חלק מבעלי הדירות הם אנשים מבוגרים מעל גיל 95 ו-80, שלא יוכלו לטפל בבעיות תשתיות ויסבלו עקב העתקתן של דודי השמש, צינורות מים, איטום הגג, ועוד – תוספת הבניה המוצעת בתכנית לא אמורה להשפיע על המרקם הקהילתי של דיירי הבניין. טיפול בתשתיות הקיימות בבניין היא מנת חלקם של כל הדיירים, גם דיירים מבוגרים, בכל בניין, אין קשר לתכנית המוצעת.
7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין היעדר הסכמה מצד כלל הדיירים לבניה על הגג שמהווה רכוש משותף, וכל שינוי בו מחייב אישור כלל הדיירים בהתאם לחוק המקרקעין. נכון למועד זה, לא ניתנה הסכמה מצד הדיירים לביצוע תוספת הבניה – שיעור ההסכמות לתוספת הבניה המוצעת בתכנית הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה ולא חוק המקרקעין, ונבדק בתהליך פתיחת התיק ועמידה בתנאי הסף על ידי הלשכה המשפטית. ככל וישנם בעלים שחזרו בהם מהסכמתם, הנושא יבחן בשנית על ידי הלשכה המשפטית כתנאי למתן תוקף.
8. **לדחות** את ההתנגדות לכך שלא הוצגו ערבויות כספיות והתחייבויות המבקש בפני יתר בעלי הדירות בבית המשותף. וכי מר עטיה לשלש (לפחות) את שטח דירתו הקיימת היום. זוהי בניה משמעותית שכרוכה במשך זמן ארוך ובעלויות כספיות גבוהות. מגיש התכנית ולא פנה מיוזמתו על מנת להעלות את נושא בקשתו לדיון ולבחון את האופציות – נושאים אלו אינם בסמכות הועדה.
9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שזכויות הבניה ברכוש המשותף הן של כלל הדיירים. זכויות בניה קיימות על הגג שייכות לכל בעלי הדירות בבניין. בקשה זו עלולה לפגוע בבקשות עתידיות של בעלי הדירות. התנגדות עצמית לתכנית צל של ממ"ד לדירה מס' 1 המסומנת בנספח הבינוי והצעה למיקום ממ"ד לדירה 3 – לא קיימות זכויות בניה במגרש ועל הגג, וזו הסיבה לכך שמקודמת תכנית בניין עיר חדשה. מוצעת הרחבה של הדירות בקומה העליונה בקונטור המבנה הקיים. הגג המשותף הקיים, יועתק לגג בקומה החדשה ויהיה משותף לכל הדיירים בבניין. לצורך קידום התכנית נדרשה הסכמה של הבעלים

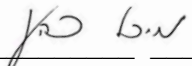
בחלקה בהתאם לחוק התכנון והבניה. בדיון להפקדה נדרש לבחון תוספת בניה וממ"ד עבור שאר יחידות הדיוור בבניין. ככל ויש רצון של שאר הבעלים להרחיב את דירותיהם, ושינוי מיקום ממ"ד המסומן כתכנית צל, ניתן לבחון תוספות בניה וממ"ד שיהיו בצורה אחידה ומאוזנת. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון. ככל והחלופה התכנונית החדשה תכלול תכנון בשטחים מוצמדים יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי שטחים אלו. לאור השינויים המוצעים בתכנון, יידרש פרסום לפי 106ב'.

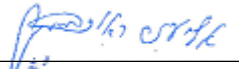
הפרסום ייעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים. ניתן יהיה להגיש התנגדויות חדשות רק לנושא הממדים

ככל ויתקבלו התנגדויות לפרסום, הוועדה תשוב ותדון בהם בוועדה.

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

10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1319946

פרטי התכנית

מספר תכנית	1319946
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות על 3 מבני מגורים, רחוב תובל, ירושלים
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. לדחות את ההתנגדות של עמותת ירושלים שקופה והרב נתן קרמר - לעמותת ירושלים שקופה אין מעמד להגשת התנגדות כעותר ציבורי ולמר נתן קרמר אין מעמד להגשת התנגדות לתכנית שאינה ברחוב מגוריו. לפנים משורת הדין, נתייחס לטענות המרכזיות.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שהתכנית אינה בסמכות הוועדה המחוזית, אלא בסמכות הוועדה המקומית, וכן בהתאם יש לקבוע הוראות מיוחדות של התוספת השישית לחוק, והכול לפי סעיף 62א(א) לחוק ופסקה 14, וכי התכנית קודמה בהעדר סמכות עניינית. אך התוספת השישית אינה חלה על התכנית, ובכך נפגעו הציבור שאין להם דיור בהישג יד והשלטון החוק שהתכנית נוגדת את החוק בעניין - היות והתכנית לא מציעה תוספת יחידות דיור על פי התוספת השישית היא אינה בסמכות הוועדה המקומית.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שהתכנית מצמצמת את קווי בניין לקו אפס של המגרש ומצמצמת קו בניין עילי בגבול הצפוני הגובל עם חלקה 116 מ-4 מ' ל-3 מ' ובאופן שיתכן שמבטל את הרוחב של זיקת הנאה למעבר רגלי. אך כל האמור לא פורסם במסגרת פרסומה של התכנית ולא מצוין בהוראות התכנית – התכנית משנה את קו הבניין התחתית – תת קרקעי לאפס, ואת קו הבניין הצפוני בצד המזרחי מארבע מ' ל-3 מ' בממשק עם זכות מעבר להולכי רגל המאושרת בתכנית 14430. רוחב זכות המעבר נשאר 3 מ' ולא נפגע מצמצום קו הבניין. עם זאת, לא מצוין במסמכי התכנית המופקדים שינוי קווי הבניין כחלק ממטרות התכנית. יש לציין שינוי קווי בניין במטרות התכנית בסעיף 2.2 בהוראות התכנית. יש לציין בהוראות התכנית שיעור התכסית התת קרקעית המותר בתכנית כמקובל ובהתאם להיתר הבניה המאושר.
4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שבבנין ג' מציעה התכנית 2 קומות, ולא כפי שפורסם תוספת קומה אחת לכל בניין. בסעיף 2.2 בהוראות התכנית מצוין: "תוספת קומה אחת בכל בניין" בסעיף 4.1.2א'. נקבע "תותר בניית טריפלסקים בקומות העליונות כאשר הכניסה לטריפלסק תהיה במפלס התחתון של הטריפלסק וזו תיחשב כמפלס הכניסה של הדירה." – יש לתקן את הוראות התכנית בסעיף 2.2 ולציין כי מוצעת הרחבת הקומות העליונות בכל הבניינים ותוספת קומה אחת בבניינים א', ב' ושתי קומות בבניין ג'. לא ברורה ההתייחסות לעניין דירות טריפלסק. לא מדובר בתוספת קומות, אלא חיבור בין שלושה מפלסים כחלק מדירה אחת.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים בתכנית - חדר כושר / מקווה / בית כנסת / ספריה וכל שימוש מסחרי אחר, אך בנספח הבינוי אין ביטוי לכל השימושים הללו – נספח הבינוי הוגדר כמסמך רקע ולכן אינו מחייב. התכנית מתירה את השימושים המפורטים, אך אינה מחייבת לעניין זה.
6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לשינוי יעוד הקרקע מ"מגורים ומוסדות ציבור" ל"מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", ותוספת שימוש של מסחר, שלא פורסם במסגרת הפרסומים ואף לא במטרת התכנית ובעיקר הוראות התכנית – בטבלה 5 מצוין 25 מ"ר שטחי בניה עיקריים מתחת לכניסה הקובעת עבור מסחר. יש להוסיף למטרות התכנית בסעיף 2.2 תוספת שימוש ושטחי בניה למסחר.
7. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית מציעה תוספת שטחים בהיקף של למעלה 3,000 מ"ר שטחים עיקריים (1,810 מ"ר + 1,263 שטחי מרפסות). תוספת שטחי המרפסות שאושרו במסגרת היתר הבנייה שיצא לא יחשבו במניין השטחים – היקפי הבניה נבחנו ואושרו על ידי ועדות התכנון.
8. **לדחות** את ההתנגדות לכך שנתוני התכנית פורצים ונוגדים את הקבוע במסמכי המדיניות לאזור (תכנית 2000 ותכנית אב רוממה) הקובעת גובה מקסימלי של 11 קומות, והיקף שטחים ללא מסחר עד 300%, עם מסחר 320% - התכנית היא חלק מתחום תכנית האב של רוממה שחלק גדול ממנה כבר בוצע בפועל, תכניות שקודמו בהתאם לתכנית האב כללו בניה של עד 12 קומות בהתאמה לתכנית האב ובהתאם לאופי האוכלוסייה. גם בתכנית זו מוצעות 12 קומות, זכויות הבניה אכן חורגות מתכנית אב והוועדות סברו כי ניתן לאשר אותם.
9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שלא התווספו הפרשות לשטחים ציבוריים, זאת למרות ש-19 יח"ד התווספו במסגרת התכנית. וכי התכנית מפחיתה היקף הפרשות המבונות מ-300 מ"ר ל-250 מ"ר, וכאשר צפיפות יח"ד לדונם עלה ל-34 לדונם במקום 28 יח"ד כנקבע בתכנית אב רוממה- בתכנית המאושרת מאושר שטח של 300 מ"ר עבור גני ילדים כהפרשה בשטח בנוי בבניין. בתכנית המוצעת, מצומצם השטח לצרכי ציבור ל-250, למרות תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. אין לצמצם במסגרת התכנית את השטח הציבורי ביחס למאושר בתכנית 14430. – יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
10. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית מבטלת את הוראות הפיתוח לשצ"פ הגובל בתחומה. סעיף 7.1 ב' להוראות תכנית המאושרת קובע כי פיתוח השטחים המיועדים לציבור בתחום התכנית כתנאי למתן טופס 4, אך השטחים הציבוריים הללו אינם נכללים בתשריט התכנית ולכן תנאים הללו אינם חלים עליהם וממילא אינם נית לאכיפה ובעצם התכנית מרוקנת מתוכן את החובה לעמוד בתנאים אלו. התכנית משנה הוראות ותנאים שנקבעו בתכנית מאושרת, ללא הצדקה. מדובר בהוראות שנקבעו לשם תועלת ציבוריות שביטולן או סיכול אכיפתן פוגעות בציבור – התכנית אינה כוללת בתחומה את השצ"פ המאושר בתכנית 14430. נקבע בהוראות התכנית בסעיף 1.6 כי התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית 14430 ממשיכות לחול. הדבר אמור גם לעניין הוראות לפיתוח השטח הציבורי המאושר בתכנית 14430 שאינן משתנות, ניתן להוסיף סעיף זה גם לתקנון התכנית.
11. **לדחות** את ההתנגדות לכך שאושרה בעבר במסגרת רישוי תוספת של 20% יח"ד (19 במספר) במסגרת הליך של הקלה, בה ניתן לאשר תוספת דירות בשיעור של עד 20% מהמותר לפי תכנית. בתנאי קבלת חוות דעת בכתב מאת מהנדס הוועדה, לעניין המענה לצרכים הנובעים מהגדלת שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור בבניין. התכנית עוקפת את התקנה האמורה ומבקשת לקבל בשתי פעימות ההקלה של הוראת השעה שכבר התבטלה, ולא הוכח שיש כושר נשיאה עבור תוספת של 19 יח"ד אלו ולתוספת שטחים.

ככל שרוצים להוסיף שטחים, חייבים גם לבחון מענה לצרכי ציבור. התכנית הייתה אמורה להתקדם במסלול של הוועדה המקומית והייתה אמורה לעמוד בדרישה, שלא תופקד ולא תאושר תכנית אלא אם כן מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות הכלולים בשטח התכנית ובסביבתו נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתכנית – במסגרת קידום תכנית חדשה ניתן להגדיל את מספר יח"ד. תוספת של 19 יח"ד הינה זניחה ואין לה השפעה על הביקוש לצרכי ציבור. עם זאת, לא תותר הפחתה של השטח הציבורי הבנוי המאושר במסגרת התכנית החדשה.

12. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית מציעה שינוי בתמהיל הדירות, שיש לו השלכות רוחביות על השכונה, כי היא מצמצמת את ההיצע של הדירות הקטנות יותר ומגדילה את ההיצע של הדירות הגדולות והיוקרתיות, וידיד את האוכלוסייה החלשה מהשכונה כולל זוגות צעירים, יפגע באיזון של תמהיל הדירות בתחום התכנית ובשכונה כולה בכלל. סעיף 62 א(א)(8) – הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. סמכותה של הוועדה המקומית לפי פסקה זו מוגבלת להגדלה של מספר יחידות הדיור ואינה כוללת אפשרות להקטנת מספרן. צמצום יח"ד קטנות יותר פוגע במתנגדים ובציבור כולו. הגדלת גודל יח"ד אמורה גם להעמיס על התשתיות הציבוריות התשתיות תחבורה של השכונה, וגם כך יש עומס חמור על התשתיות – מדובר בתכנית שקודמה על ידי הוועדה המחוזית אשר מוסיפה שטחי בניה לתוספת 19 יח"ד חדשות ושטחי שירות בתת הקרקע. ממוצע שטח יח"ד דומה בתכנית החדשה למאושר, ואין בתוספת 19 יח"ד להעמיס על התשתיות בשכונה.

13. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית מצמצמת את קווי בניין תחתי, כך ומציעה להרחיב את ההיקף הבינוי בתת הקרקע ולא הועברה להתייעצות עם רשות המים בהתאם להוראות סעיף 3.1.10 לתמ"א 17/1 (פרק פיתוח תת הקרקע) קובע כי "תכנית מפורטת הכוללת בינוי בתת הקרקע באזורים החשודים בזיהום מי תהום כמסומן בתשריט תכנית זו תועבר להתייעצות עם רשות המים טרם הפקדת התכנית - במסגרת התכנית מוצעת תוספת של שטחי שירות בתת הקרקע בתחום קונטור המבנה המאושר בהיתר הבניה ובתכנית המאושרת. לא נראה שיש צורך בהתייעצות עם רשות המים. עם זאת, יש לציין במסמכי התכנית שיעור התכסית התת קרקעית בהתאם למאושר בהיתר הבניה והתכנית המוצעת.

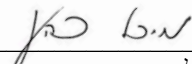
14. **לדחות** את ההתנגדות לגמישות בתוספת מפלס חניה תת קרקעי אחד בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, ע"פ הערה מס' 2 לטבלה 5. וכי שטחי הבניה הנ"ל אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה. הבניה בפרייקט כבר בעיצומה והשלד של המבנים כבר קיימים, וקשה לראות הכלכליות בתוספת שטחים הללו בתת הקרקע, כי קרוב לוודאי המצב בפועל בשטח אינו תואם את ההיתרים ואת התכניות שאושרו לתחום התכנית – מקובל לאפשר תוספת מפלס חניה כשטח שירות בתת הקרקע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. ככל ואין התאמה בין המצב הקיים בשטח לבין המאושר בתב"ע והיתר הבניה שהופק, התכנית המוצעת מבקשת לאפשר התאמתם. אין מניעה לאפשר תוספת חניה בתת הקרקע בהתאם לתקן.

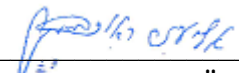
15. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין פגמים בפרסום - לא הוצבו שלטים בדבר הפקדת התכנית כנדרש לפי הוראות הדין ובין היתר סעיף 89א לחוק, ולא נתלו הודעות על לוחות הודעות בשכונות הנוגעות לתכנית. ולא פורסם במשרדי הרשות המקומית, כנדרש לפי הוראות הדין ובין היתר סעיף 89 לחוק – התכנית קודמה בסמכות מחוזית. נושא הפרסום ייבחן על ידי היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית. עם זאת, על פי הנתונים במערכת העירונית, בוצע פרסום באתר העירוני, בילקוט הפרסומים ובעיתונים בהתאם להוראות החוק. עצם העובדה שהוגשה ההתנגדות מעידה על כך שנעשה פרסום בדבר

הפקדת התכנית. הוגשה התנגדות ארוכה ומפורטת ואין סיבה להאריך זמן להשלמת טיעונים להתנגדות.

16. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שהתכנית הופקדה, תוך כדי הצגת מצג שווא שמחייב ביטולה. אין תמליל של הדיון הפנימי שהתקיים בהחלטה שהתקבלה לאשר את הפקדת התכנית, והפסקת הקלטה של 14 דקות. התכנית הופקדה על בסיס ההחלטה לאשר את הפקדת התכנית שהתקבלה על ידי דן יחידי, ללא קוורום הנדרש, ובחוסר סמכות, ואי לכך ההחלטה בטלה ובהתאם גם ההפקדה – התכנית קודמה בסמכות הועדה המחוזית וטענות לעניין תקינות מינהלית ייבחנו על ידי הועדה המחוזית.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 961706

פרטי התכנית

מספר תכנית	961706
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת מתחם מגורים חדש בשכ בית חנינא, רח אלזיתונה
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות הבעלים של חלקה 63 בגוש 30612 בשטח של 5,697 מ"ר הכלולה בתחום התוכנית המוצעת (מגרש 301A) ובתחום תכנית 686121 שבתוקף, שאושרה ללא איחוד וחלוקה או חלוקה תכנונית, וכוללת הוראה לפיה השטחים המיועדים לצורכי ציבורי יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית. התכנית הציעה הפרשות בקרקע לצורכי ציבור בהיקף של 40%, אשר הופרש ממספר חלקות ובעיקר מחלקה 63 למעט מחלקה 75. הפיצוי לבעלי חלקה 63 היה צריך להיות במסגרת חלקה 75, אך הם לא קיבלו פיצוי כיוון שהתכנית לא כללה הוראות איחוד וחלוקה. הפרשה זו שימשה עוגן לתוכניות אחרות שקודמו לאחר מכן. הועדה המקומית ו/או עיריית ירושלים לא הפקיעה את השטח הציבורי, לא תפסה חזקה בו והוא לא נרשם על שם עיריית ירושלים.
- מגישי התוכנית ניסו לקדם תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית 101-1203082 אשר נתקלה בקשיים נוכח הטענה כי תוכנית 0686121 הינה תוכנית שמאפשרת הוצאת היתרי בניה ואין צורך באיחוד וחלוקה.
- המתנגדים מבקשים עריכת איזון בין בעלי חלקה 63 (ולא עיריית ירושלים) ושאר בעלי החלקות בתוכנית, כך שהם יקבלו חלקת משנה חדשה במסגרת התוכנית בהתאם לשווי המקרקעין לפני אישור תוכנית 0686121. כמנגנון במסגרתו הבעלים מקבלים חלקה אחרת במסגרת איחוד וחלוקה חלף השטח שמופרש לצורכי ציבור.
- או הרחבת הקו הכחול של התוכנית על ידי הוספת החלקות שנכללו בתוכנית 0686121 וביצוע איחוד וחלוקה בהתאם לתוכנית ולטבלת האיזון שהוכנה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית 101-1203082 שכאמור לא קודמה על ידי הוועדה המקומית.
- או קביעת גבול תוכנית 0686121 כמתחם לאיחוד וחלוקה, ולכלול בהוראות התוכנית הוראה המחייבת את הוועדה המקומית ליזום תוכנית איחוד וחלוקה תוך פרק זמן קצוב.
- היות ועיריית ירושלים איננה הבעלים של חלקה 63 איננה יכולה להיכלל ככזו בטבלת האיזון במסגרת התוכנית, מבלי שהבעלים של החלקה קיבלו פיצוי על הפקעת המקרקעין שבבעלותם לא במסגרת הוראות איחוד וחלוקה וגם לא במסגרת פיצוי הפקעה. ניתן להשתמש בכספי הציבור לפיתוח השטחים הציבוריים ולא לתשלום פיצויי הפקעה – כיוון שמדובר בקרקע לא מוסדרת, תכנית 686121 אושרה ללא הוראות איחוד

וחלוקה. נעשה ניסיון לקדם תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית 1203082. בהתאם לעמדת אגף הנכסים והמחלקה להיטלי השבחה בעיריית ירושלים, לא ניתן היה לקדם את התכנית, גם מאחר וחלק משטח החלקות נמצא מחוץ לתחום השיפוט של ירושלים, ולכן יש חשיבות של הסדר מקרקעין מול פקיד ההסדר. הצורך בהסדר המקרקעין עמד גם ערב קידום תכנית 686121 ולאחר אישורה. המקרקעין אינם מוסדרים, כך שגם לא עומדים בתנאי הסף להקצאה ואיזון ע"פ תקן 15 המחייב בתכניות מסוג זה. מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי שמאי הועדה המחוזית. לאור החשיבות במתן פיצוי הולם לבעלי החלקות וכן הפרשה של קרקע לצרכי ציבור במסגרת התכנית, על מנת לתת מענה לצרכי ציבור לטובת התושבים, ממליצים לקדם הליך הסדר אשר אחריו ניתן יהיה לקדם תכנית לאיחוד וחלוקה אשר תאפשר פיצוי לכל בעלי החלקות בתחום התכנית. ובכל מקרה, יודגש כי שמורה לעיריית ירושלים הזכות להפקיע קרקע לצרכי ציבור על פי חוק, לטובת מתן המענה לצרכי ציבור.

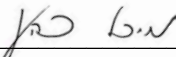
2.

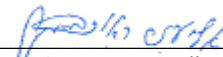
לקבל את ההתנגדות כי התכנית כוללת את חלקות 48, 50, 59, בגוש 30621. על פי נסחי הרישום חלקות אלה נמצאות בסכסוך וטרם הוסדרו. טבלת איזון אשר צורפה למסמכי התכנית קובעת כי מגרש 1 וחלק ממגרש 2 ירשמו ע"ש בעלי חלקה 50, יתרת מגרש 2 תרשם ע"ש בעלי חלקה 59. מאחר והתכנית קובעת כי ניתן להוציא היתרים מכוחה ולאור העובדה כי החלקות טרם הוסדרו, נבקש כי ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה סיום הליך ההסדר בקרקע - מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית. אנו ממליצים כי ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה סיום הליך ההסדר בקרקע.

3.

לדחות את ההתנגדות של חלק מהבעלים בחלקות 50 ו- 59 בגוש 30612, שהתכנית נערכה ללא הסכמתם ובניגוד לסיכום מול לשכת התכנון המחוזית, כי חלקו של המתנגד מחלקה 59 בשטח של 627 מ"ר, לא ייכלל בתוכנית. התוכנית כללה את השטח של המתנגד על בסיס ההנחה השגויה כי מדובר בשטח שהוא בבעלות עיריית ירושלים מכיוון שהיה ביעוד למבני ציבור. עיריית ירושלים לא מימשה את הייעוד הציבורי ולא תפסה חזקה בשטח. לכן, השטח האמור אינו בבעלותה ויש לגרוע אותו מהתוכנית. מבוקש לבטל את סימון הקיר התוחם את חלקה 59 להריסה כפי שמוצע בתוכנית. ולא לשנות ייעוד השטח לשצ"פ משטח לבנייני ציבור כמאושר בתכנית 6671, ולהחזיר את השטח לייעוד בניה פרטי כרצף לשטח המתנגד המיועד לבניה, ובלי לדרוש הפרשה לצרכי ציבור בהתחשב בשטחים שכבר נלקחו במצב המאושר – התכנית מציעה ארגון והסדרה של המצב התכנוני המאושר בשטח תוך ארגון חדש של ייעודי הקרקע המאושרים, לרבות התוויית דרך חדשה שתאפשר גישה למגרשי מגורים. במסגרת התכנית נכלל שטח ביעוד מאושר למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 11,389 מ"ר שהיה קושי לממשו גם בשל צורתו ומיקומו ביחס לדרך המאושרת. חלק משטח זה הוסב למגרש מגורים, דרך ושטח ציבורי פתוח, באופן שמאפשר פיתוח בחלקות שהיו ביעוד נוף פתוח וללא זכויות בניה, וחלקו השלים מגרש ביעוד למבני ציבור באופן שמאפשר פיתוח המגרש לצרכי ציבור. בשל תוספת יח"ד המוצעת בתכנית, ולאור פרוגרמה שנערכה לשכונה ותוספת יח"ד ופיתוח באזור בעתיד, יש צורך בתוספת של שטחים לצרכי ציבור ביעוד למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים. לכן, אין לגרוע מהשטחים לצרכי ציבור המוצעים בתכנית שמטרתם להבטיח רמת חיים נאותה ופיתוח צרכי ציבור לתושבי האזור. שטח זה ירשם על שם עיריית ירושלים אם בצורה של איחוד וחלוקה או בהפקעה. בתחום השטחים המיועדים לצרכי ציבור יש לסמן להריסה גדרות ומבנים אשר פוגעים ביכולת לפתח שטחים אלו לטובת הציבור. שטח שהיה ביעוד ציבורי לא יועבר לבעלים פרטיים בלי שניתן שטח חלופי תמורתו ותינתן הפרשה לצרכי ציבור בקרקע בהתאם למדיניות תמורת תוספת של זכויות בניה ויח"ד.

4. 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.
5. יש להוסיף בתנאים להיתר בניה – אישור אגף הנכסים לרישום הקרקע הציבורית.
6. להשלים חוות דעת מחלקת איכות הסביבה בהתאם להחלטת הוועדה להפקדה.
7. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית

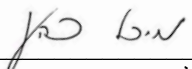

יו"ר הוועדה המקומית

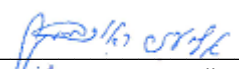
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1247485

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1247485
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הריסה ובניית שני מבני מגורים ברח' יהודה הנשיא 16, ירושלים
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבקשת היזם


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1080092

פרטי התכנית

מספר תכנית	1080092
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית בורוכוב 61-57 הכשרת היישוב
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לקבל** את ההתנגדות לעניין הכניסה לחניון - לטובת צמצום כניסות לחניונים יש להעביר את כניסת החניות לכניסה משותפת עם תוכנית מאושרת מצפון – בורוכוב 55-49, מס' תוכנית 1004969. יש לקבוע כי כניסה לחניון של התוכנית המופקדת תהיה משותפת עם התוכנית המצרנית מצפון מס' 1004969 ובכך לשפר משמעותית את ההליכיות במרחב תוך צימצום כניסות לחניונים, שמירת עצים קיימים במדרכה ויצירת מעבר הולכי רגל בין השצ"פ המסומן בתא שטח 2 לרחוב בורוכוב במקום כניסה לחניון וקטיעת חזית ארוכה מעל 130 מ' כפי שהתכנית מציעה.
- לקבל** את ההתנגדות כי התוכנית מסמנת שצ"פ במפלס סמטת יד אבי במפלס מעל רחוב בורוכוב נבקש לבחון חיבור השצ"פ למפלס הרחוב לטובת יצירת רציפות וחיבוריות של מעברים סמוכים. באזור ישנם מספר רב של תוכניות פינוי בינוי חלקם הושלמו וחלקם בבניה על מנת לאפשר את התוספת המשמעותית של יח"ד יש לשמור ולהרחיב את רשת השבילים ומעברים במקום על מנת לעודד הליכיות וקישוריות בשכונה. לפי המלצת פרויקטור יש לקבוע מעבר הולכי רגל בכיוון מזרח מערב באופן שיחבר את החלקות 120 ו-133 חלקות ציבוריות ממערב התוכנית לרחוב בורוכוב ולצומת טהון – הנטקה דרך שבילים ושצ"פ של תוכנית קדמת היובל מס' 201467 שנמצאת עכשיו בבניה. בנוסף התוכנית מסמנת הרחבה של סמטת יד אבי עם מיסעה נפרדת ומדרכות צרות ולא כרחוב משולב לפי המלצת פרויקטור. במצב הנתון כהיום ולאור גדילה והתפתחות של השכונה בעתיד לא ניתן להמשיך לקדש את הרקב הפרטי על חשבון מרחב הליכתי איכותי ככל הניתן. יש להיצמד להמלצת פרויקטור ולסמן רחוב משולב שמאפשר מיתון תנועה ומייצר מרחב הליכה איכותי יותר עם אפשרות נטיעות יותר משמעותית.
- לקבל** את ההתנגדות כי התוכנית מציעה מספר רב של עצים לכריתה חלקם בערכיות גבוהה. התוכנית קובעת קו בניה תת"ק בקו 0 ומסמנת את כלל העצים בתחום הקו הכחול לעיקרה. בנוסף תוכנית מסמנת הרחבת דרך ברחוב בורוכוב עם חניון מתחת, ברישום תלת מימדי, כך ששימור העצים בסמוך לקו הכחול בתחום מדרכה קיימת מוטל בספק. החניון יוצע מתחת לתאי שטח 1-2-3 בלבד בתכסית של עד 80%. יש להשאיר שטח ריק מבינוי בתת"ק להחדרת מי נגר ושמירה על עצים בוגרים קיימים ואפשרות לשתילה עצים בוגרים לאורך השצ"פ המוצע. בנוסף יש לקבוע בהוראות התוכנית חובת מינימום לנטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש
- לקבל** את ההתנגדות בדבר שתילה במיכלי שתילה. קיימת סתירה בהוראות בין סעיף 4.1.2 (א) 5 4.1.21 (ג) 1. לא תותר שתילה במיכלי שתילה, יש לבטל סעיפים 4.1.2 (א) 5, 8
- לקבל** את ההתנגדות כי התוכנית מסמנת חצרות גנ"י בתחום שצ"פ. חצרות הגנים יסומנו בתחום תאי שטח שכירים 1 ו-3 כחלק מהפרשות המבונות ולא ביעוד שצ"פ. יש לעדכן מסמכי תוכנית בהתאם, לא ניתן להשתמש בחצרות של גני ילדים כשצ"פ גם אחרי שעות הפעילות של הגנים.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שהתכנית מוסיפה זכויות משמעותיות במקרקעין אשר חורגת מנפחי הבניה המקובל בשכונה ומהתכנון הכולל הסטטוטורי והמאושר לשכונה ולמגרש. השכונה עוברת התחדשות עירונית במטרה לשפר את מבני השכונה והתשתיות הקיימות בה. בנוסף למתחם זה, ישנם מספר מתחמים סובבים, עם נפחי בניה דומים, התכנית מקודמת על בסיס בדיקה שמאית וזכויות הבניה נקבעות בהתאם, יחד עם זאת מוצע מכפיל גבוה יחסית ויש לבחון אותו שוב כתנאי למתן תוקף ובהתאם לבחון לצמצם את זכויות הבניה.
7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש להפחית יח"ד. התוכנית המופקדת קבעה יח"ד בהתאם לתקן שמאי מעודכן שאושר ע"י וועדה מחוזית ויתכן שיופחת לאור הסעיף הקודם.
8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין עומס תחבורתי וירידה ברמת שרות של רק"ל הקו האדום. בהתאם לדיון בועדה מחוזית 12.1.25 צוות אב לתחבורה קבע כי לפי תרחיש פיתוח של כ- 15,000 יחידות דיור בשכונה מקבל מענה תחבורתי סביר ומקטע בין הר הרצל לתחנה מרכזית מגיע לגבול קיבולת המסילה בשעות עומס. השכונה עוד רחוקה מביצוע של תוספת של 15,000 יחידות דיור. תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים הכוללת מעל 1000 יחידות דיור במצטבר יהיה הצגה לוועדה של מעקב הוצאת היתרי בניה בשנה האחרונה ומעקב מצטבר של כל יחידות הדיור שיצאו לביצוע בשכונה.
9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש לאסור על מיקום תשתיות טכניות בחזיתות המבנים, ימוקמו בתת קרקע. התוכנית מתירה הקמת שטח לפריקה וטעינה לטובת שטחי מסחר בתת"ק (סעיף 4.1.2 (ד) 4) יש לקבוע באופן מפורש ומחייב כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). בנוסף יש לקבוע כי המסחר יהיה מלווה רחוב תותר סטיה עד 0.5 מ' ממפלס הרחוב
10. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לקבוע אילו פעילויות יכולות להתקיים במועדון דיירים על מנת להבטיח שלא יפעל כעסק. תפעול מועדון דיירים אינו בתחום ועדת תכנון. ניהולו ושימוש בו יקבע ע"י דיירי מבנה.
11. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לקבוע בהוראות התוכנית מנגנון של שימוש בחניות אורחים לתושבי האזור ולא רק לדיירי המתחם ומתן חניות על פי התקן לכל השימושים. חניות אורחים מיועדות לדיירי הבניין ולא כחניון ציבורי, יש לקבוע כי חניות של כל שימושי התוכנית מגורים, מסחר ומבני ציבור יוצעו בחניון התת קרקעי
12. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לקבוע כי שטח התארגנות של התוכנית ימצא בתחום התוכנית בלבד. התוכנית קובעת בסעיפים לתנאי מתן היתר בניה 6.1.6-8 סעיפים סטנדרטים לתיאום תוכנית התארגנות באתר בשלב ההיתר התיאום מחלקת איכות סביבה.
13. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש לקבוע חניית אופניים נפרדת על מנת להבטיח חניית אופניים מתפקדת. על מנת לעודד אלטרנטיבה לשימוש ברכב פרטית ולאור העובדה שהתוכנית ממוקמת בסמוך לשבילי אופניים קיימים ומתוכננים יש להראות אפשרות למיקום חניה יעודית לאופניים עם נגישות מירבית ע"י מעלית בגודל תואם להעברת אופניים בגודל מלא ולעדכן נספח תנועה והוראות תוכנית בהתאם.
14. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין תקן החניה – התכנית קובעת תקן חניה של 1:1 לאור הקרבה לרכבת קלה והרצון להפחית את השימוש בתחבורה פרטית- ניתן לקבוע כי החניה תהיה בתהאם לתקן התקף ולא יותר מהקבוע במסמכי התכנית.
15. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי קיימים מעברים בין רחוב בורוכוב ליד בן אבי שהינם בשטח פרטי אך הציבור הרחב משתמש בהם מבקשים לשמור על חלקם פתוח למעבר במשך תקופת בניה. על מנת להקל על ההתנהלות במרחב יש לקבוע אפשרות למעבר בתחום התוכנית בתא שטח של השצ"פ ככל הניתן - הנושא ייבחן לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לאפשרויות ולהגנה על העוברים ושבים בתקופת העבודה.
16. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התקבלו תלונות רבות לגבי תמורות לא שוויוניות מבקשים לוודא מול יועץ חברתי שנעשה תהליך הוגן. - מדובר על נושא שימצא את פתורו בין היזם לדיירים ולא באמצעות מוסדות התכנון.
17. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שיש לבחון את הגדרת החניונים התת קרקעיים בתכנית כמרחבים מוגנים לשהייה ארוכה (עם אישור בהנחיית פיקוד העורף). לצורך מטרה זו יש לבחון מיקום שירותים סמוכים לקומות החניון וחדר אחסון לטובת ציוד חירום. - ניתן לבחון את הצורך בכך לעת הוצאת היתרי בניה.
17. **לקבל את ההתנגדות** כי יש להוסיף לתכנית גגות ירוקים, עם הכנה עבור התקנת פאנלים סולאריים ו/או תשתית לגגות ירוקים. יש להוסיף הוראה 4.1.2.4 כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

18. **לקבל את ההתנגדות** כי יש לתכנן את כלל המבנים כך שלכל השטחים והמעברים הציבוריים והמסחריים יהיו כניסות נפרדות ומנותקות מבנייני המגורים. התוכנית קובעת הוראה בסעיף 4.3.2 א' 15 שמתייחסת לכך שהכניסות של מבני ציבור יהיו נפרדות. יש להוסיף הערה זאת גם סעיף המתייחס למסחר 4.3.2(ג)
19. **לדחות את ההתנגדות** כי יש לכלול בתכנית מסמך בינוי מחייב. בכל תכניות הבניה, מסמך בינוי אינו מחייב בכדי לאפשר גמישות אדריכלית. אולם, הנספח בינוי הסופי מחייב אישור של מהנדס העיר.
20. **לדחות את ההתנגדות** כי מאחר ורק חלק חתומים על התוכנית. התוכנית פוגעת זכות הקניין של שאר בעלי זכויות קניין במקום. חתימות של בעלי זכויות נבדקו בידי וועדה מחוזית והתוכנית עמדה בתנאי סף כחוק
21. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי יש לשקול לייצר חניות רגילות שבמידת הצורך יוכלו להיות מוסבים לחניות נכים במידה וכמות הנכים במבנים השונים תגדל. הדבר יבחן בהיתר הבניה בהתאם לתקנות.
22. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין חישוב שווי המצב הנכנס של נכסים אל מול שווי תוספת הבניה וזכויות בניה לא מנוצלים. נושא זה יבחן על ידי השמאי של הוועדה המחוזית.
23. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שמירה על שטח מרפסות קיימות. לדיירים במקום. הוועדה אינה קובעת את חלוקת הדירות ואת ההסכמים הקנייניים בין היוזם לבעלי הדירות. במידה ויש חשש לניהול לא תקין ניתן לפנות לערכאות המתאימות
24. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי במגדל של 25 קומות מוצעות 3 מעליות לא בהתאם לתקן. התוכנית מסמנת גרעין זהה גם לבניין רב קומות וגם לבניין גבוה יש לערוך את נספח בינוי בצורה מיטבית המציגה הייתכנות להכיל את זכויות הבניה המוצעות בתוכנית. בנוסף התוכנית קובעת מרפסות של 12 מ"ר ליחיד בתחום קווי בניין אך אלו אינן מסומנות בתוכנית- יש להתאים בין הנספחים.

1. התכנית תכלול מרפסות בלתי מקורות ככול הניתן בפרט בבניין הנמוך. והמרפסות יוצגו בנספח הבינוי.

2. בהתאם לחוות דעת מחלקת נכסים יש לשנות את הנושאים הבאים :

- א. סעיף 4.3.2 א' סעיף קטן 7 למחוק מתחת לקרקע עירונית יותרו חניונים בלבד.
- ב. בסעיף 6.15 סעיף קטן 4 יש למחוק "ברמת מעטפת".
- ג. יש להוסיף סעיף הפקעה ותנאים בתהליך בנוסח הבא :
- ד. הפקעה
- ה. 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.
- ו. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :
- ז. אישור אגף הנכסים לרישום המגרשים הציבוריים לשמה.
- ח. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
- ט. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
- י. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :
- יא. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

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

מ.ב. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גליצמן
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1025295

פרטי התכנית

מספר תכנית	1025295
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית בן זכאי 31, ירושלים.
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

4. **לקבל את נושא גובה הגדרות ונושא מופע אטום וקירות תמך:** יש להמעיט בגדרות ככל האפשר ולהנמיכם. גובה גדר לא יעלה על 1.20 מטר ובהתאם להוראות הבטיחות.
5. **לקבל את ההתנגדות לנושא תמהיל יח"ד:** בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. ניתן יהיה להגדיל את מספר יחידות הדיור הכללי המוצע לאור שינוי זה בהתאם לעדכון הבדיקה השמאית.
6. **לקבל את ההתנגדות לנושא קווי הבנין בדגש לרחוב טוביה בן חפץ:** קווי הבנין יסומנו על פי הפירוט הבא: קו בנין 0 כלפי רח' בן זכאי עבור חזית מסחרית ועבור יתר החזיתות קווי הבנין יסומנו במרחק של 3 מ' לפחות.
7. **קבל חלקית את ההתנגדות לנושא הגמשת שימושי צרכי ציבור בתכנית:** שימוש של מעונות יום מאפשר בשלב היתר הבניה גם שימוש לגני ילדים.
8. **לקבל את ההתנגדות לנושא מפרצי העלאה והורדה:** יש לסמן בנספח תנועה ובינוי מפרצי הורדה והעלאה עבור השימושים המוצעים לצרכי הציבור.
9. **לקבל את ההתנגדות לנושא תקן 21:** יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים.
10. **לקבל חלקית את כל ההתנגדויות לנושאי הסדרת התנועה ברחוב טוביה בן חפץ:** רחוב טוביה בן חפץ הינו רחוב ללא מוצא, כאשר בסוף הרחוב קיים גרם מדרגות המאפשר כדרך ברוחב צר של כ-3 מ' המקשר לרח' אנטיוגנוס. לאור התוספת יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית וגודש תחבורתי שצפוי להיווצר ברחוב זה, נדרש לבחון בתיאום עם אגף תושבי"ה ומחלקת נכסים חיבור טבעתי לרכב לרח' אנטיוגנוס. בהתאם לכך, נראה כי תיידרש הרחבת הדרך בגו"ח 30133/13-14. מאחר וחלקה 13 הינה בייעוד מגורים, ניתן לבחון הצרחת שטחים בין מגרש המגורים לדרך המאושרת בתחום גו"ח 30133/23. שינוי זה יאפשר את הזרמת התנועה ברחוב ויבטל את הכביש ללא מוצא הקיים כיום. בהתאם לחלופת הסדרי התנועה, הכניסה והיציאה לחניון, יהיה דרך טוביה בן חפץ. לא ניתן להציע חלופות תנועה נוספות / כניסה ויציאה לחניון דרך רחוב בן זכאי שהינו ציר רק"ל עתידי.
11. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין הטענה בדבר עומסי תנועה ורכבים:** התכנית נבחנה ע"י תושבי"ה ויועץ התנועה של לשכת התכנון המחוזית ונמצאה ראויה. באופן כללי הרצון הינו לעידוד צמצום השימוש ברכב פרטי בעיקר באזורים מוטי תח"צ והסעת המונים. בהתאם לכך, במסגרת התכנית יש לקבוע תקן חנייה מפוחת עבור יח"ד בהיקף של 1:1 עבור כלל יח"ד המוצעות בתכנית. בנוסף, יוצעו חניות נוספות עבור אורחים בהיקף של 10% מיח"ד המוצעות.
12. **לקבל חלקית את נושא שימור העצים:**

שדרת העצים הפונה לחזית רח' בן זכאי מסומנת לכריתה. שדרה זו אף מסומנת לכריתה במסמכי תכנית ציר הרק"ל. כמו כן, במסגרת התכנית מוצעים לעקירה מרבית העצים הקיימים בתחום ובסביבת התכנית. על כן-

ככל הניתן, יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים על אדמה ולא על חניון.

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

תנאי לטופס 4 ותנאי איכלוס יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בדגש כלפי הרחוב, בתאום אגף שפ"ע.

13. לדחות את ההתנגדויות לנושאי סביבה כגון הצללה וחסמת אור ואוויר ופגיעה בירידה בערך הנכס:

התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חווי"ד המקצועיות הנדרשות. לנושאי הצללת יתר, על מנת לתת מענה לציפוף יח"ד במתחמי התחדשות עירונית אין מנוס בבינוי מגדלי. הוועדה סבורה כי למרות תוספת ההצללה המוצעת בתכנית, נכון לקדם את התכנית לאור החשיבות בבינוי בינוי בבניינים כגון אלה הכלולים בתכנית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

14. לדחות את כל ההתנגדויות לנושא מעבר ציבורי / זכות מעבר למעבר רגלי וסימונו בייעוד המתאים:

יצירת מעבר רגלי באלכסון כפי שמופיע במסמכי התכנית ומתחת לבניין המוצע אינה עדיפה על פני מעברים פתוחים. בהתאם לכך:

קיימת חשיבות בחיזוק ויצירת מעברים קיימים מ/ ואל השכונה לרח' בן זכאי שהינו ציר רק"ל. בהתאם לעיקרון זה, נקבעה זיקת הנאה להולכי רגל, בפרויקט התחדשות עירונית (תכנית 515635) ברח' אנטיגונוס 14 המצרני מדרום לתכנית בנדון. בחזית מערבית לחלקת המגורים קיים גרם מדרגות (גו"ח 30133/78) המאפשר בייעוד מעבר ציבורי להולכי רגל ומקשר בין רח' טוביה בן חפץ לרח' בן זכאי. בהתאם לאמור לעיל ועל מנת לחזק ולהנגיש מעבר זה, יש להרחיבו לרוחב של לפחות 5 מ' בחזית המזרחית לחלקה, יש לסמן מעבר נוסף ברוחב 5 מ' לקישור רח' טוביה בן חפץ לרח' בן זכאי. מעבר זה יסייע לקישור נוסף לתחנת רק"ל עתידית ברח' בן זכאי.

התכנית תאפשר התקנה של מתקנים מכניים - במידת הצורך ובתיאום עם תושביה וצתא"ל מעברים אלו יבוצעו ויכללו מתקנים מכניים, כגון: דרגנועים לטובת גישור הפרשי טופוגרפיה.

15. לדחות את ההתנגדות לנושא שימושים בשעות אחה"צ בהפרשות המבונות: נושא זה נבחן בהליך רישוי, לא בשלב זה.

16. לדחות את ההתנגדות לנושא הסדרי פריקה טעינה: נספח התנועה מציע פריקה וטעינה בתת הקרקע. בכל אופן נושא זה נבחן לעומק בהליך רישוי.

17. לדחות את ההתנגדות לנושא הרחבת המדרכה בטוביה בן חפץ מייעוד זיקת הנאה לייעוד זכות דרך: תשריט התכנית מציע זכות דרך לחזית טוביה בן חפץ.

18. לדחות את ההתנגדות לנושא השוואת גובה הבינוי והיקפי הבנייה במתחם התחדשות עירונית ברחוב אנטיגונוס 14: תכנית 515635 הינה הבין התכניות הראשונות בשכונת גוננים במסגרת התחדשות עירונית.

שטח התכנית מצוי בתחום תכנית האב גוננים אשר בהתאם להחלטה בדבר עדכון תכנית האב מתאריך 26.03.17 מגדירה את המבנה הקיים כ"מבנה מיוחד" ומאפשרת גמישות תכנונית בהגשת תכנית להתחדשות עירונית עבורו.

במהלך הדיונים בוועדות התכנון לפני כעשור, ראו לנכון לבצע התחדשות בגובה בינוי ובהיקפים שאושרו בתכנית. כיום, התכנון מכון יותר לבינוי מגדלי בהתאם לתקן 21. בניגוד לכל הבניינים הטיפוסיים בשכונה הכוללים בניינים קטנים הכוללים 4 או 8 יחידות דיור, הבניין הכולל בתכנית הינו בניין הכולל יחידות דיור רבות ולכן המדיניות הרגילה אינה חלה עליו. על כן מוצע הבינוי המופקד כתוצאה מההיקף הנדרש מבחינה כלכלית.

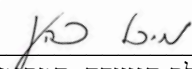
19. לדחות את כל ההתנגדויות לנושא חריגה מתכנית האב / מדיניות רק"ל:

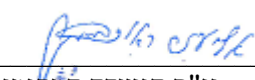
מדיניות האזור מסתמכת בהתאם לעדכון תכנית האב אשר נדון בוועדה מחוזית בתאריך 26.3.2017 בסעיף 2 נקבע כי תתוקן ההגדרה למבנים שהינם מבני שיכונים גדולים ואינם מאפיינים את הבינוי בשכונת גוננים של 4 יח"ד או 8 יח"ד למבנים מיוחדים בהם תינתן גמישות בהכנת תכניות להתחדשות עירונית. לבחון את היקפי הבינוי התאם לתקן 21.

20. **לדחות את ההתנגדות לטובת הגדלת קו כחול לשם חפירת חניון משותף למספר מבנים:**
כל פרויקט התחדשות עירונית נבחן לגופו לנושא תקן חנייה. לא ניתן להרחיב גבול תכנית לטובת חניון משותף למבני מגורים מצרניים.
21. **לדחות את נושא תאום הפרוגרמה השכונתית או בתאום השטח החום ממערב (אולפנת אמונה) – ולכל הנושא הפרוגרמתי, היעדר ראייה מרחבית ונושא הפרויקטור:**
הנושא הפרוגרמתי ברמה השכונתית נבחן באופן שוטף ע"י מח' מדיניות תכנון וכן באמצעות הפרויקטור. בהיבט זה יצוין כי העירייה פועלת לעיבוי שטחי מבני הציבור וייעול השימוש בקרקע וזאת על מנת לתת מענה לצרכי הציבור הנדרשים. כמו כן, בחינת הפרויקטור השכונתי אינו מהווה תנאי להפקדת תכניות. עבודת הפרויקטור מתבצעת במקביל להגשת תכניות להתחדשות עירונית בשכונה.
22. **לדחות את ההתנגדויות לנושא תשתיות ויכולת נשיאה של תשתיות השכונה:**
התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הגדלה של שטחים ציבוריים קיימים, מוסיפה עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמתי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שמימוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.
23. **התכנית תכלול מרפסות בלתי מקורות ככול הניתן בפרט בבניין הנמוך והמרפסות יוצגו בנספח הבינוי.**
24. **בהתאם לחוות דעת מחלקת נכסים יש לשנות בתכנית את הנואים הבאים:**
- א. שטחים בבעלות עיריית ירושלים במצב נכנס גוש 30133 חלקה 78, גוש 30133 חלקה 23 סה"כ 431 מ"ר. על השטח בבעלות עיריית ירושלים במצב הנכנס להישמר במלאו במצב היוצא ללא רישום בתלת ממד או שימוש פרטי.
- ב. בדיון קודם נדרש אישור אגף הנכסים להפקדת התוכנית מכיוון שתוכנית זו מעבירה זכויות בקרקע של עיריית ירושלים לידי פרטיים. לא ניתן להעביר זכויות ללא אישור פורום נכסים, אישור וועדת כספים, אישור מועצת העיר ברוב קולות ולבסוף אישור שר הפנים.
- ג. אל כן לקידום תוכנית זו יש למחוק את השימוש בתת הקרקע העירוני.
- ד. תא שטח 2 מיועד להפקעה מכוח תוכנית 800771 לטובת הקמת הקו הסגול של הרק"ל, אין לתכנן או לרשום את תת הקרקע לטובת חניונים פרטיים.
- ה. יש לתקן את התכנית כך שתכלול תאי שטח ביעוד ציבורי שירמו לזכות עיריית ירושלים בשטח שלא יקטן מ-431 מ"ר. תאי שטח אלו ירשמו במלואם ולא היו בהם הוראות רישום תלת ממדיות או שימוש פרטי.
- ו. התוכנית מבטלת את המעבר הציבורי בין הרחובות בחלקה 78 שהוא גם הכניסה לבית הספר מדרום לתוכנית אך לא מציע חלופה למעבר או לכניסה לבית הספר. יש לפחות לקבוע שעל היזם לטפל בכניסה לבית הספר.
- ז. לא תתור הבלטה של מרפסות או מרפסות זיז לתוך שטחים בבעלות או שירשמו לשם עיריית ירושלים, יש לתקן את מסמכי התוכנית.
- ח. סעיף 6.9 סעיף קטן 4 יש למחוק "ברמת מעטפת".
- ט. יש להוסיף סעיף הפקעה ותנאים בתהליך בנוסח הבא:
- י. הפקעה
- יא. 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.
- יב. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

- יג. אישור אגף הנכסים לרישום המגרשים הציבוריים לשמה.
- יד. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
- טו. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
- טז. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
- יז. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1063957

פרטי התכנית

מספר תכנית	1063957
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	פינוי בינוי רחוב סן מרטין 22, 24, 26, רחוב בר יוחאי 12, 14.
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית :

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא תאום מול התושבים והעמותה ותנאים לבניית בית כנסת חדש :**
יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף הנחיות מיוחדות (בהתאם להחלטות הוועדה המקומית והמחוזית) את הסעיפים הבאים :
 2. התכנית מסמנת להריסה מבנה ציבור קיים הכולל בית כנסת פעיל ומרכזי ולשכת רווחה. באחריות היזם לאתר מקום חלופי זמני לבית הכנסת ולשכת הרווחה הקיימים, בטרם הריסת מבנה הציבור הקיים, כל זאת בתיאום עם מחלקת מבני דת, אגף רווחה, מחלקת מבני ציבור, ומחלקת מדיניות התכנון, והסכמת הקהילה המשתמשת כיום בית הכנסת.
 3. תנאי להריסת בית כנסת הוא השלמת בנייה (כולל טופס 4 ואכלוס בפועל) של בית כנסת חילופי (זמני או קבוע).
 4. בית כנסת זמני ו/או קבוע יידרש להיבנות בכללים כפי שיסוכמו בין היזם לעירייה, כולל : מיקומו, גודלו, סטנדרט הבנייה, רמת הגימור, שלביות מול קידום המגורים, תנאים להיתר ולטופס 4 למגורים (כחלק מתנאי תכנית התב"ע) רישום בעלות ע"ש העירייה ועוד בתיאום עם מחלקת נכסים והמחלקות הרלוונטיות.
 5. בסעיף שלביות ביצוע יש להטמיע להלן :
תנאי להריסת מבנה הציבור הקיים הינו הקמת בית כנסת ולשכת רווחה חליפיים / זמניים.
6. **לדחות את ההתנגדות לנושא ליקוי בהליך פרסום** – הפרסום כולל את חלקה 34 שבה מצוי בית הכנסת ומטרות התכנית מציינות את עיקרי התכנית ומי שמעוניין לברר יותר פרטים צריך לעיין במסמכי התכנית כפי שמצויין בהודעת הפרסום.
7. **לדחות את ההתנגדות לנושא הליך קבלני ותכנוני, החרגת מבנה בית הכנסת ולשכת הרווחה מול וועדות התכנון :** אכן בתאום ראשוני מול מהנדס העיר, הוחרג מבנה בית כנסת ולשכת הרווחה. בדיונים מתקדמים, הוחלט להכליל מבנה זה כחלק מהפרויקט, על מנת לתכנן בעילות את השלד והמרחב הציבורי של הפרויקט ולחדש גם את מבנה הציבור ולא רק את בנייני המגורים, חלופה זו עדיפה תכנונית על פני חלופה שלא כוללת את בניין הציבור.
8. **לדחות את ההתנגדות לנושא ת.ש 2 להפרשות מבונות :** נספח הבינוי הינו מנחה ולא מחייב. גודלו והיקף שטח לטובת בית הכנסת יקבע בהליך רישוי.
9. **יש לתאם את אופן הרישום תלת מימד/ חכירה מול מחלקת נכסים כתנאי למתן תוקף לתכנית.**
10. בהתאם לחוות דעת מחלקת נכסים יש להטמיע את הנושאים הבאים במסמכי התכנית :
 1. סעיף 6.4 סעיף קטן 3 לא תותר הצבה של חדרי שנאים תת קרקעים בשטחים ציבוריים.

2. סעיף 6.10 סעיף קטן 4 למחוק "לא יהיה באומר בכדי לעכב מתן היתר בניה או אישור איכלוס".
כנ"ל לסעיף 6.12

3. יש להוסיף להראות הרישום ההפקעה ושלבם בתהליך את הסעיפים הבאים:
בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית
בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש
עיריית ירושלים.

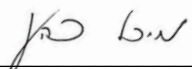
4. הפקעה

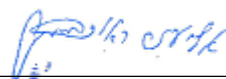
לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע
את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את
הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.

5. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

1. תנאי למתן היתר יהא רישום תצ"ר.
2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה
לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות
המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית

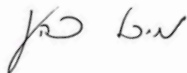

יו"ר הוועדה המקומית

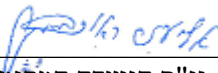
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1193531

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1193531
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הסדנא 2 - מבנה מגורים, תעסוקה ומסחר, תלפיות.
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לאור העובדה שהתכנית אושרה במחוזית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1270313

פרטי התכנית

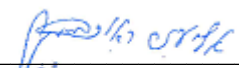
מספר תכנית	1270313
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הגזלת זכויות בנייה ומספר קומות בבית חנינא
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל** את התנגדות רשות מקרקעי ישראל כי התכנית כוללת את חלקה 173, בגוש 30606 בשטח של 6.884 דונם. וכי בהתאם למידע המצוי בידי הרשות, החלקה הינה נכס נפקד בניהול האפוטרופוס לנכסי נפקדים. מבקשים לעצור את הליכי קידום התכנית ולהפנות את מגיש התכנית לאפוטרופוס לנכסי נפקדים לבירור סוגיית הבעלות וקבלת אישורו - מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית. לאחר הבהרת סוגיית הבעלות, ממליצים לאשר את התכנית שמסדירה את יעודי הקרקע והשימושים בגבול העיר הצפון מערבי, מוסיפה יח"ד ומייצרת שטחים לצרכי ציבור אשר נצרכים לצורך פיתוח העירוהאזור.
2. כתנאי למתן תוקף יש להשלים את הנושאים שהתבקשו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בהחלטה להפקדה.
2. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית

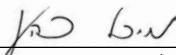

יו"ר הוועדה המקומית

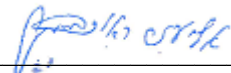
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1230622

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1230622
סוג דיון	הארכת מועד להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות זיור רח שדרות משה דיין 32
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר ארכה להגשת התנגדויות

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה, מחליטה הוועדה המקומית להאריך את תקופת ההפקדה בהתאם למותר על פי חוק התכנון והבנייה.
תקופת ההפקדה תוארך עד לתאריך 1/5/2025


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1396704

פרטי התכנית

מספר תכנית	1396704
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ושטחים ברוחב רש"י 42 ירושלים
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

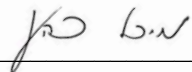
החלטת הוועדה

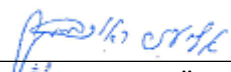
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גג הבניין יהיה גג שטוח ולא גג רעפים
2. תכנון: התכנית מתייחסת להיתר מס' 2023/0594.00 כהיתר למבנה חדש, אך למעשה מדובר על היתר חפירה בלבד. טרם הופק היתר בנייה למבנה דנן. יש לתקן את נספח הבינוי ולהסיר את התייחסות להיתר שטרם אושר.
3. גובה בינוי- התכנית מציעה חריגה בקומה מהמדיניות, עם זאת, היות ומדובר במגרש חריג יחסית בגודלו (כחצי דונם) למגרשים הטוריים האופייניים, ומכיוון שלאורך מקטע זה של רחוב רש"י מגרשים הוחרגו ממדיניות מע"ר צפון ואפשרו בינוי של 6 קומות, ניתן לאפשר חריגה זו.
4. קווי בניין:
5. חזית מזרחית- יש לצמצם ל 3 מ'. ניתן להוציא מרפסות זיז עבור מרפסות סוכה בלבד עד 1.5 מ'.
6. חזיתות מערבית ודרומית- מקובל.
7. חזית צפונית –היות והמבנה המקורי היה עם קו 0- לחזית צפונית מקובל בניה בקו 0-.
8. נושא העיצוב יתואם מול מחלקת שימור ויפורט בהמשך.
9. גובה קומות – לאור האמור לעיל בסעיף 2 נדרש לצמצם גובה קומות ע"פ הנחיות מרחביות ל 3.5 מטר גובה מירבי מרצפה לרצפה למעט הקומה הראשונה שהיא לשימור מרפסות בחזית מערבית – יש להציע מרפסות אשר תואמות לאופי השכונה והמבנה לשימור לשיחזור. המרפסות המוצעות יהיו בהמשך למרפסות המקוריות, יש להרחיק המרפסות מקצה הבינוי לפחות 50 ס"מ בתיאום מול מח' תכנון ושימור.
11. חנייה – מוצעים 10 מקומות חניה בקומות המרתף עם מעלית רכב, ע"פ התקן נדרש 20 מקומות אולם בעיר היסטורית יש הפחתה של 50%- נדרש 10 מקומות חניה - מקובל.
12. עצים – בחזית המזרחית מוצעים לעקירה 4 עצי ברוש בוגרים אשר היו חלק משדרת ברושים היסטורית, אין הצדקה לעקירת עצים בוגרים אלה. יש להציע שימורם המלא במקומם ולהעביר חו"ד אגרונום ונספח מתאים לתיאום מול מחלקת שימור, יש לקבוע הוראות לשמירה על העצים בשלב הבניה בתאום עם אגף שפ"ע. כמו כן יש לקבוע בהוראות נטיעה מחייבת של 2 עצים בוגרים חדשים בחזית המזרחית, תנאי לטופס 4 יהיה תאום ואישור עם אגף שפ"ע.

13. פיתוח שטח- צובר גז על החזית הצפון מזרחית – לא מקובל. מדובר בחזית משמעותית. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בכל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין. שימור:
14. עיצוב חזיתות- יש להקפיד על עיצוב חזיתות כפי שנקבע מול מח' שימור בשלב היתר
15. הבניה הנוכחי באופן הממשיך ותואם בדיוק לחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי שישוחזר וללא תוספות ומרפסות זיזיות מאסיביות כפי שמוצע כעת. פתחים יוצעו באופן המשכי ובאותו הגודל בתאום עם תכנון העיר. תתווסף על כך הוראה בתכנית. תשריט:
16. א. יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי (קומת הקרקע) לשימור בהתאם לסימונם בנספח הבינוי.
17. ב. יש לתקן קווי בניין כך שיוצע קו בניין לכל הבינוי לרבות מרפסות עפ"י המפורט בסעיף 3. להוסיף הוראה כי תותר הבטלת מרפסות מעל רחוב תחכמוני בעומק של עד 1 מ', וקו בניין תת קרקעי. תקבע תכנית תת קרקעית מקסימלית של 80% לחלחול מי נגר ונטיעת עצים.
18. הוראות התכנית:
19. יש להוסיף הוראות להגנת מקטעי המבנים והקירות ההיסטוריים הקיימים. יש לתקן סעי' 2.1.4.g שימור: "לא יותרו תוספות בנייה למבנה". יש להוסיף את סעי' השימור כסטייה ניכרת.
20. טבלה 5- כחלק מהנחיות תכנון חושב רישוי נדרש לתקן ולסמן את השטחים מעל הקרקע כעיקרי בלבד.
21. נספח הבינוי:
22. יש להראות פרט ניתוק בן המבנה ההיסטורי למבנה החדש המוצע.
23. יש להראות את כל העצים הקיימים בתכנית הפיתוח.
24. יש לתקן נספח הבינוי המוצע בהתאם לתנאים בסעיפים לעיל ובתיאום עם מח' השימור.
25. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
26. מחלקת מידע תכנוני: יש להשלים תאום על מחלקת מידע תכנוני בהתאם לחוות דעתם. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'
27. יש להוסיף סעיף שלביות ביצוע בהינף אחד.
28. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
29. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת המחלקות; תברואה, שפ"ע, תושייה, וכבאות.
30. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
31. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30069 חלקה 225.
32. 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.

34. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
35. הערה:
36. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
37. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
38. הערות טכניות
39. יש להראות את כל העצים הקיימים בתכנית הפיתוח.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1385061

פרטי התכנית

מספר תכנית	1385061
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת גובה ושטחים ברחוב אגריפס 73
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

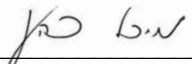
החלטת הועדה

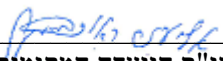
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

התכנית נידונה בוועדה המקומית ב- 20.2.2025, והוחלט לדחותה וזאת כיוון שמדובר על בינוי קיים מבוקש להכשרה החורג המדיניות כפי שאושרה בתכנית 548917 משנת 2019. לאחר הדיון התקבל מכתב ממהנדס המצהיר כי הריסת חלק מהבינוי הקיים בקומה החמישית, אשר נדרש כנסיגה בתכנית המאושרת בהתאם למדיניות, עלול לפגוע ביציבות המבנה. מכתב זה אושר ע"י מחלקת מבנים מסוככים, לאור זאת התכנית מובאת לדיון חוזר בעניינה.

1. הבינוי הקיים ומוצע להכשרה בתכנית חורג מהמדיניות הדורשת נסיגה כלפיי פנים השכונה, ואישור חריגה זו נובע מטעמים של שמירה על יציבות המבנה הקיים, ולכן חריגה נוספת אינה מקובלת. יש לתקן את התכנית באופן שיוצע גג רעפים ללא הגבהה בחלק שפונה לרחוב אגריפס. ו תותר ההגבה כפי שמוצע בחלק האחורי אבל בנסיגה של 2 מטרים מהתוספת המוצעת בתכנית. כדי להנמיך את הגובה לחלק האחורי.
2. הגג יוצע בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג בתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
3. לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין וכי מערכות אלו ימוקמו כאמור בגג המבנה או במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.
4. יש לקבוע בהוראות כי כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לחלל גג הרעפים המוצע בתכנית זו את כל המתקנים הקיימים על הגג לרבות דודים קולטי שמש אנטנות טלוזיה ורדיו וכיוצ"ב.
5. כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה יהא הצגת גישה לגג למתקנים הטכניים לכל הדיירים.
6. כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה יהא שיקום חזיתות, הסרת מזגנים ומכלי גז, הצגת פתרון למיקום דוודים, הסרת חיווט מחזית הבניין ובניה ללא היתר ככל וקיימת.

7. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
 8. 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.
 9. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- 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: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1350511

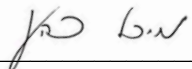
פרטי התכנית

1350511	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
תוספת קומות ברח' ברכה צפירה 11, רמת שרת, ירושלים	מהות הבקשה
2025/8	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 מהחלטת הוועדה מה 05.02.2025 "קווי בניין- התכנית אינה משנה את הקו בניין תת קרקעי המאושר בתכנית מס' 487314 אך יחד עם זאת מסומנים עצים לשימור בתוך גבולות החפירה. לא ניתן לשמר העצים אלו יש לסמן לעקירה" -**מבוטל**.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 9/2/2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1322304

פרטי התכנית

1322304	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
הרחבות, דרך החורש 92-94	מהות הבקשה
2025/8	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. סעיף 1 בהחלטה מתאריך 8.1.25 **מבוטל**: "על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(13ב). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א) 15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין - יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר."

במקומו יבוא:

על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א) 13ב. בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א) 15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר, ממ"ד על פי התקנות ומדרגות שמובילות אל הקומה התת קרקעית. שטחי הבניה, למעט השירות כפי שמצוין - יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריך 29.5.24, 11.12.24, 8.1.25, ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1039122

פרטי התכנית

1039122	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
תוספות בנייה על גג בניין ברחוב בן יהודה 27	מהות הבקשה
2025/8	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

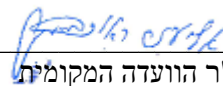
החלטת הוועדה

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

1. יבוטל סעיף 6 מההחלטה כי " יש להציע את הבינוי בקומה החדשה האחרונה על גבי קונטור הגג במלואו בלי להותיר מרפסות גג מאחר ומדובר על בינוי חלקי ומרפסת גג שמשנים את מופע החזית האופיינית למרכז העיר, וסגנון בנייה שאינו אופייני למקום." ובמקומו יבוא סעיף : יש להציע נסיגה שלא תפחת מ- 1.5 מ' לכיוון רחוב בן יהודה.
2. יש לצמצם את השטח המוצע להרחבת יח"ד כך שסה"כ השטח יהיה עד 140 מ"ר בהתאם לסעיף קטן 12 בסעיף 62א א . יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
3. יתווסף לסעיף 7 בהחלטת הוועדה כי סעיף זה הינו תנאי להיתר בניה, ויבוא במקומו הסעיף הבא : תנאי להיתר בניה יהיה הצגת התייחסות לאופי הבינוי וחומרי הבנייה ותאום מול מח' שימור. יש לשקול בנייה קלה מבחינה הנדסית שימורית- על מנת לא לחייב חיזוק) וגם מבחינה עיצובית. ככל והבניה המוצעת תהיה באבן יש לתאם את אופן השתלבותה ועיבודה מול המחלקה לשימור.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/12/2023 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



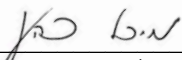
יו"ר הוועדה המקומית

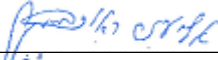
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1291459

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1291459
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה מעל בניינים קיימים בשכ בית צפאפא -ירושלים.
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לטובת הסדרת הדרך הקיימת בפועל שתאפשר גישה סטטוטורית למגרשי המגורים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

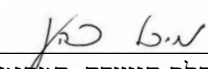
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 500

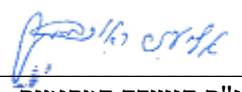
פרטי התכנית

מספר תכנית	500
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי - תוספת אגף כיתות מעל רחבת עמודים מפולשת - מנחת יצחק 23 - תל ארזה
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: 1. היות ומוצעת תוספת כיתות למבנה בית הספר הקיים, מתייתר הצורך במבנים הניידים הקיימים לשימוש בית הספר. יש לסמן להריסה בתכנית הפיתוח את המבנים הניידים הקיימים בחלק המערבי של החלקה בו מוצעת תוספת האגף, בדגש על מבנים ללא היתר בניה, בתיאום מחלקת התכנון. 2. הפתחים ועיצוב הבניין יהיו בהתאם לבניין הקיים בתיאום עם מהנדס העיר כתנאי להיתר תנאי לאכלוס האגף החדש יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום החלקה. 3. לסכם את השטחים המוצעים בתכנית בטבלת השטחים, מעל ומתחת לקרקע. 4. להשמיט מתכנית הבינוי תשריט מצב מאושר ותמונות המבנים הקיימים. 5. לתקן טבלת גושים וחלקות בתכנית. תחום התכנית הוא חלקה 193 בלבד, ולא חלקה 182 שייעודה דרך מאושרת. 6. יש להסיר תב"ע 3813 מהתכניות המאושרות החלות במקום, בטבלת "מפה להיתר בניה". 7. 8.	
--	--


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1284223

פרטי התכנית

מספר תכנית	1284223
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	דרום מזרח גילה, ירושלים
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

רקע:

מדובר על שטח שנקבע במסגרת תכנית מתאר 2000 כאזור מגורים עירוני מוצע המצריך תכנון כולל.

בשטח תכנית דנן – בין כביש 60 מדרום, רח' שלמה דוגה/ האחלמה מצפון ורוזמרין ממערב) קודמה בעבר תוכנית דרום מזרח גילה על שטח 270 דונם 101-0125195, לאור המורכבות של התכנית וריבוי הבעלויות הוחלט לשנות את מסלול התכנית מתכנית מפורטת לתכנית אב בלבד והיא אושרה בוועדות כתכנית אב. לאחר נסיונות לקדם חלק מהתכנית דנן אושרה להפקדה תכנית 1164433 – מבואות גילה אשר כללה כ- 800 יח"ד על שטח של כ-22 דונם בצפון התכנית.

1. מדובר על תכנית ראווה המטפלת בשטח נרחב בדרום מזרח גילה ומציעה השלמת הרקמה העירונית של שכונת גילה עד לכביש 60.
 2. בתאי שטח, 852 ו 814 809 מוצע כביש (רחוב מאסף), צמוד לכביש 60. יש להסיט צפון - מערבה את הכביש, כך שיוצק בין המתחם מגורים המוצע לשכונה הקיימת מהסיבות הבאות:
 - רחוב מאסף זה ממוקם בחלק הנמוך של המתחם (מבחינת טופוגרפיה) ולכן פחות נגיש עבור תחנות תחב"ץ.
 - מיקומו יוצר רצועת אספלט רחבה צמוד לכביש 60, בעלת דופן הגובלת בקיר אקוסטי – רחוב בעל דופן אחת – תכנון עירוני לא מיטבי.
 - המסחר המוצע ברחוב זה לא יעיל די היות וממוקם בשוליים הדרומיים של התכנית ולא בלב התכנית – כאמור על דופן רחוב אחת בלבד אל מול קיר אקוסטי – תכנון לא מיטבי.
- מכאן שהסטת הרחוב המאסף צפון מערבה והרחבתו כך שיכלול מדרכות, עצים ומסחר תאפשר יצירת תשתית עבור תחב"ץ יעיל יותר וגישה למסחר במיקום מיטבי מבחינת הטופוגרפיה ביחס לסביבת התכנית.

- תוצאות הבדיקה האקוסטית שבוצעו לא משקפים את רמות הרעש החזויות ונתוני התנועה לוקים בחסר, כמו כן לא הושלמה בדיקת איכות האויר, מכאן שראוי להרחיק את הבינוי המוצע ברחוב זה כמה שניתן.

3. לכן: במקום כביש זה בתאי שטח 852 ו 809 814 (אשר יוסט), יש להציע שצ"פ משמעותי – כדוגמת טיילת ירוקה שבין גן הגיא לגן השחר בבית הכרם, ברוחב מינימאלי שלא יפחת מ- 35 מ' אשר יתפקד כחיץ ירוק בין כביש 60 הסואן לבינוי המוצע ויאפשר טיילת ירוקה שתחבר ממזרח למערב התכנית באמצעות פיתוח נופי. יש לעדכן מסמכים בהתאם.
4. מגרשי מגורים 103 עד 107 יצומצמו כפועל יוצא של שינוי הכביש ויצירת השצ"פ על כביש 60.
5. יש להציג תכנון של מגרשי מגורים אלה בתכנון אחר מהמוצע של בניינים נמוכים סביב חצרות תוך שמירה על אותו היקף של יחידות דיור.
6. לאור העובדה שהבניינים יתרחקו מהבניינים הקיימים אין מניעה להציע בנייה לגובה.
7. תותר כניסה לחניות למגרשים אלה מדרום בתיאום עם מחלקת התכנון.
8. התכנית כוללת שטחים מוסדרים הכלולים באיחוד וחלוקה ושטחים שאינם מוסדרים מבחינת רישום ובהם לא מוצע איחוד וחלוקה – יש לוודא כי התכנית מאוזנת מבחינת זכויות הבניה וההפרשות לצורכי ציבור בין כל בעלי הקרקע הן בשטחים המוסדרים והן בשטחים שאינם מוסדרים.
9. יש לבחון את הצורך בהכללת תא שטח 200 בתחום התכנית וקביעת כל השטח להפקעה- נראה שנכון יותר להוציא שטח זה מתחום התכנית ולאפשר לבעלי הקרקע להגיש תכנית על כל השטח עד רחוב רוממין שהוא רחוב ראשי הכולל רכבת קלה.
10. יש לבחון את התכנון של מגרשים 100 ו 300 על ציר הרקל ותא שטח 203 ביניהם עבור שצפ- התכנית מציגה תכנון של בניינים נמוכים עד 9 קומות ושצ"פ כלוא ביניהם – יש לבחון שינוי של המתחם הצעה של ריכוז יחידות הדיור המוצעות בבניה גבוהה על ציר הרקל בחלק הצפוני ושצ"פ משמעותי ולא כלוא בבין בניינים בחלק הדרומי.
11. יש לקבל חוות דעת של משרד הביטחון לגובה הבניה באזור זה.
12. יש לאחד את מגרשים 401 ו 402 שמיועדים לצורכי ציבור למגרש אחד וקווי בניין כוללים ומשותפים לצורך ייעול השימוש במגרש כמגרש אחד.
13. נראה שיש מגרשים לא מוסדרים שמוצע בהם הפרשות לצורכי ציבור בלבד ללא זכויות בניה כלל – יש לבחון את הנושא, לדוגמא תאי שטח 401 ו 811.
14. התכנית מציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור והשלמה של מקטע רחב בשכונה אבל אינה מייצרת מרכז שכונה שייתן מענה גם לשימושי מסחר וגם לשימושי תעסוקה – יש לקובע במקום מרכזי בתכנית מגד שיהיה מיועד למסחר ותעסוקה בהיקף של כ 5000 מ"ר במטרה לתת מענה לשכונה החדשה ולמתן מענה לנושאים אלה לתושבי השכונה.
15. יש לבטל בתשריט את כל סימון העצים לשימור מחוץ לקווי הכחול של התכנית.
16. התכנית מציעה כביש חדש שגורם לפגיעה במגרש מגורים מאושר על פי תכנית 5575 מגרש 11 ולמעשה לא מאפשרת את הקמת הבניינים המאושרים – יש לתקן את מסמכי התכנית כך שלא יעלו על מגרש זה.
17. יש לערוך תיאום של התכנית ושל מערכת הכבישים עם תכנית מופקדת מספר 766154 המציעה שינוי כבישים באזור התכנית והיא לקראת מתן תוקף.
18. במהלך הדיון עלה כי תא שטח 209 שמיועד לשצ"פ בתכנית שמקודמת הינו בהליך הסדרת רישום הקרקע לאחר פסיקת בית משפט אשר על כן בהתאם לסיכום שהושג בדיון יש

לבצע תאום תכנוני בין מגישי התכנית ובין בעלי הקרקע, למיקום זכויות הבניה של בעל הקרקע.

19. לאור העובדה שכביש 60 הוא כביש ארצי יש לבחון את הצורך בקבלת הקלה מקווי בניין מכביש ארצי.
20. ברחוב שלמה דוגה, צמוד לאחוזת יניב מוצע שצ"פ על חשבון כביש קיים ומתפקד. במהלך תיאום תכנון הוסכם כי יש להחליף את ייעוד השצ"פ לייעוד שביל/מעבר לרכב – יש לעדכן מסמכי התכנית בהתאם.
21. במצב המאוישר, לאורך רחוב האחלמה קיים שצ"פ לינארי. שצ"פ זה מהווה רצועה ירוקה מפותחת בחלקה, בעלת עצים בוגרים רבים. יש לשמר שצ"פ זה באמצעות הסגת קווי הבניין בכ- 5-7 מ' על מנת לשמר את האופי ההליכתי של הרחוב ושימור של עצים רבים הקיימים ברצועה זו.
22. יש להגיש משולב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
23. במהלך תיאום תכנון עם עורך התכנית הוסכם כי ניתן לצמצם ייעוד דרך ברחוב האנפה מ- 21 מטרים לכ- 18. יש לצמצם דרך זו. יש לוודא כי רוחב המדרכה לא יפחת מ 3.5 מ'.
24. מוצעים שצ"פים קטנים ולא יעילים בתאי שטח מס' 201, 204, 205, 206, 229. יש להציג חלופה שמאחדת תאי שטח אלו שבה נבחן שצ"פ איכותי – תכנית הבינוי תעודכן בהתאם.
25. התכנית מציעה להגדיר את תאי שטח 220-222 בייעוד שטחים פתוחים. בפועל לא ניתן לשמר תשתית טבעית איכותית בת קיימא בשארית שטח זה הנמצא בין כבישים. יש להגדיל את השטח יחד עם תא שטח 200 ולהגדירם כשטח פתוח אקסטנסיבי ובהתאם גם להגדיר תוכנית ניהול לשטח במופע טבעי, או לחלופין להגדיר את תאי שטח 220-222 בייעוד שצ"פ.
26. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
27. בתא שטח 223-225 ממוקם ערוץ נחל גילה בעל ערכים אקולוגיים וערכי נוף מורשת יש לסמן את הכביש בחלקו הדרומי בייעוד לדרך ו/או טיפול נופי ולעת מתן היתר בנייה יבחן הצורך ברוחב הכביש המוצע והוא יוכל לשמש כאזור חייץ אינטנסיבי.
28. **הרחבת הקו הכחול:** על מנת למצות את תכנון האיזור, גם ביחס לתכניות המאוישרות, יש לכלול בקו הכחול את תא השטח בפינה הדרום מערבית של התכנית, אשר יועד לאיזור מגורים 5 מיוחד בתכנית המאוישרת 1905 ומעולם לא קודם בו תכנון. אין סיבה תכנונית לא לכלול איזור זה (תא שטח א' בפינה הדרום מערבית של תכנית 1905) בתכנית- יש להציע במתחם תכנון והפרשות לצורכי ציבור בהתאם לכל המתחמים האחרים בתכנית.
29. **על אף כי התכנית מקודמת ע"י רמ"י יש לוודא כי הרחבת הקו הכחול נעשית בהסכמת בעלים.**

סעיף 6.1.1. לעניין תמהיל דירות יבוטל ובמקומו יבואו הסעיפים הבאים:

- לקבוע כי ממוצע כל הדירות בתכנית יהיה 100 מ"ר שטח מרבי כולל מ"ד.
- 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו דירות של עד 55 מ"ר על פי ההנחיות של מנהל התכנון.
- לאור העובדה שהתכנית משנה יעוד משטחים פתוחים למגורים ולאור הצורך החשוב ביצירת דירות להשכרה בשכונה שעוברת תהליך של התחדשות עירונית – יש לקבוע כי 20 אחוז מיחידות הדיור בכל מתחם יהיו עבור דירות להשכרה למשך 15 שנה לפחות.

סעיף 6.4 – הוראות אחרות אינו מובן – יש לבטלו
יש להוסיף בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית.

צרכי ציבור:

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, צרכי הציבור בתכנית יהיו:

12 כיתות מעון יום, 16 כיתות גן ילדים, 35 כיתות בי"ס יסודי, 35 כיתות בי"ס על יסודי, 2,400 מ"ר בתי כנסיות, 200 מ"ר עבור טיפת חלב, 250 מ"ר מועדון לקשיש, מועדון נוער בינוני בגודל 400 מ"ר, מרכז תרבות וקהילה בגודל 500 מ"ר, שלוחה של לשכת רווחה בגודל 300 מ"ר, 2 ברות מקווה בגודל 120 מ"ר.

התכנית המוצעת מספקת את רוב השימושים והשטחים הנדרשים עבור יחידות הדיור המוצעות בה, בעיקר לצרכי החינוך הנדרשים. כיתות המעונות הנדרשות מוצעות בחלקן בהקצאות מבונות וחלקן בתאי השטח הציבוריים באופן הגיוני. עם זאת, היות ולא מדובר בתכנית פינוי בינוי אלא בנייה במגרשים ריקים יש לספק מענה פרגמאטי לכלל השכונה – בהסתכלות כוללת. כפתרון אחד לנושא זה מוצע להגדיל את הקו הכחול ולכלול בשטח התכנית את השטח בפיתח רחוב הרוזמרין ודוגה מצפון למתחם "אחוזת יניב", אשר מיועד לדרך ונמצא מחוץ לקו הכחול. המגרש יועד בעבר לחניון חנה וסע, עם זאת, היות והחניון נבנה ממזרח לרחוב דוגה שימוש במגרש זה התייתר וניתן להשתמש בו לשימוש ציבורי אחר. מדובר בשטח בגודל של כ-2.5-3 דונם שאנו מציעים לשנות ייעודו למבנה ציבור, לצורך ניצול כמרכז תעסוקה, או כספורטק הכולל 3-4 מגרשי קט-רגל, מגרשי כדורסל ומתחם מתקני כושר (דיוק השימושים יתבצע מול אגף הספורט). יש לבחון גם תוספת של מגרש כדורגל תקני בתחום התכנית.

יש להחליף בין ייעודי קרקע ציבוריים בתא שטח 408 (שטח חום) לתאי שטח אשר בייעוד מגורים - 304A, 304B, 304C, 305A, 305B, 305C, 212 ו-870 לטובת יצירת רצף שטחים חומים מוצעים בתכנית, לשטחים חומים מאושרים ממזרח לתכנית, במטרה למקסם את פוטנציאל הרציפות והיעילות של השטחים החומים דן.

38. בתא שטח 870 מוצע חניון על קרקעי לטובת פתרון חניה זמני לטובת דיירי רחוב האנפה. מכיוון שלא מקובל להציע חניונים עיליים בתכניות חדשות ולאור העובדה שבימים אלה, מקודמת תכנית פינוי בינוי עבור דיירי התכנית אשר נזקקו למענה חנייה ועל כן החניון מתייתר. יש לבטל ייעוד דרך לטובת שטח חום בהמשך להערה לעיל.

39. יש להציע הקצאת שטח ציבורי בגודל 200 מ"ר עבור טיפת חלב, רצוי למקמה באחד מתאי השטח למגורים באיזור המערבי של התכנית. כגון תא שטח 300 – (טרם ההצרכה)

40. בתא שטח 300 מוצע שטח לקהילה, נדרש להגדילו ל-250 מ"ר ויכול לשמש כמועדון לקשיש.

41. יש להציע מועדון נוער בשטח של כ-400 מ"ר. ניתן להציע בתאי שטח 407-408. (התייחסות למספור תאי שטח טרם ההצרכה)

42. יש לבחון האם ניתן לשלב אגף קהילתי / שלוחת מתנ"ס בתא שטח 400.

43. יש לבחון האם ניתן לשלב שלוחת לשכת רווחה בתאי שטח 405-406.

44. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים, יתואם לעת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו לפי הנחיות משרד.

45. יש להראות לגני הילדים ומעונות היום המוצעים כהפרשה מבונה מפרצי העלאה והורדה לילדים. תכנון מפורט יתואם בשלב ההיתר עם מחלקת מבני ציבור, והקמת השצ"פים יעשה בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

46. תנאי לטופס 4 למגרשי המגורים בתחום התכנית סיום פיתוח השצ"פים לשביעות אגף שפ"ע
47. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת הקמת השטחים הציבוריים המבונים במגרש המגורים ותנאי לאכלוס יהא השלמת הבנייה של השטחים הציבוריים והבטחת רישומם במסגרת הרישום בבית המשותף, בתאום אגף נכסים.
48. לפחות כמחצית משטחי בתי הכנסת הנדרשים יוצעו בהפרשות מבונות. יש לקבל התייחסות ממנהל אגף מבני דת לעניין היקף ומספר בתי הכנסת והמקוואות הנדרשים בתכנית. בהפרשות המבונות של בתי הכנסת תקבע הוראות שתתיר הבלטה של ארון הקודש מעבר לקו בניין.
49. **לא מוצעת שלביות ביצוע** - שתבטיח את מימוש התכנית מדובר על תכנית גדולה משמעותית ומורכבת. יש לקבוע שלביות ביצוע בתאום מהנדס העיר באישור הועדה המקומית. לאור המורכבות של הבעלות בתחום התכנית יש להציע חלוקה של מתחמים על בסיס הבעלויות ובמתחמים גדולים שיאפשרו מימוש התכנית בשלבים תוך הבטחת מענה ציבורי לכל מתחם מבחינת השלד הציבורי ומענים לצורכי ציבור.
50. שלביות הביצוע תתייחס לרשת הדרכים ומבני הציבור כחלק בלתי נפרד מהקמת מבני המגורים, כך שתהיה הלימה בין הקמת יח"ד לבין המענה לצורכי הציבור וחיבור הדרכים החדשות לדרכים קיימות.
- איכות הסביבה: ישנם פערים רבים בין המסמכים שהוגשו, נתונים לא מעודכנים שעליהם התבססו הדוחות, תנועה, נגר, טבע עירוני, עצים וכדומה. נדרש לפעול להשלים את הנדרש ולתאם את התכנית כתנאי להפקדה עם המחלקה לאיכות הסביבה.**
51. **מערכת השאיבה בתא שטח 950** תמוקם בתחום זכות הדרך של כביש 60 כפי שסוכם עם עורכי התכנית, באיזור תחנת הדלק, רחוק ככל שניתן מאיזורים קולטי קהל, שצ"פים וממגרשי מגורים למניעת נגיסה בשטח הפתוח ובשל מפגעי הריח של פונקציה זו.
52. **יש לסמן קיר אקוסטי בתשריט** לאורכו של כביש 60 בתיאום והנחיית מח' איכות הסביבה.
53. תוצאות הבדיקה האקוסטית לא משקפת את רמות הרעש החזויות ונתוני התנועה לוקים בחסר, כמו כן לא הושלמה בדיקת איכות האויר. יש להשלים בדיקות אלה. ניתן להעריך כי הממצאים דורשים את השינוי המוצע ע"י מחלקת תכנון להרחקת הבינוי המוצע.
54. **חלקה המערבי של התכנית המוצעת להקמת שכונת מגורים נמצאת בתחום אתר טבע עירוני נחל גילה, אתר מס' 136.** לפיכך, נדרש סקר טבע עירוני מפורט שמטרתו למפות ולהעריך את מאפייני השטח השונים (קרקע, צומח, בע"ח, נוף ומורשת) שיהוו בסיס לשימור ופיתוח משאבי הטבע באזור. יש להציג מפת סופרפוזיציה של התכנית ומפת ערכיות אקולוגית, ועוד – בהתאם להמלצות המפורטות בחו"ד של איכות הסביבה).
- באתר טבע זה מינים אנדמיים בעלי ערכיות רבה, טרסות של כרמי זיתים המשמרות נוף חקלאות ורנקולארית. קישוריות קרקעית בין שטח התכנית לשטחים פתוחים מתאפשרת רק בחלק הדרום מערבי בשלוחה שמעל המנהרה הצפונית של כביש 60 לכיוון נחל גילה המתחבר לאגן נחל רפאים, המוגדר חלק ממסדרון אקולוגי ארצי. יש לשמור עליו במהלך העבודות בתכנית זו ולוודא שמירתו בתכניות המצרניות. ככל שיידרש לבצע שיקום אקולוגי בסיומן. תועדו מגוון משמעותי של ממצאי

מורשת הכוללים מתקנים חקלאיים לרבות קבוצת שומרות, גתות ומערות. יש לקבוע בהערות התכנית תנאים מחמירים לשמירה על הנ"ל - פירוט בחו"ד איכות הסביבה.

55. התשריט כולל את שטח הפארק (תאי שטח 223-225) בייעוד שטח פתוח, (מוטה שימור), אך בהוראות התכנית סעיף 6.1.2 (14) כתוב כי הפארק מוגדר כאזור חיץ עם שימושים מותרים כגון תשתית תאורה, שבילים ועוד. נדרש להבהיר מה מתוכנן בשטח הפארק, ולקבוע בהוראות התכנית הגבלות למניעת תאורה ולקבוע כי התכנון והביצוע ילווה ויפוקח ע"י אקולוג.

56. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

57. יש להגיש דוח ניהול ואגירת אנרגיה במבני המגורים.

58. **התכנית חלה בשטח הנדרש בבדיקות קרקע.** יש להגיש למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי, לתאם מולם האם נדרשת תכנית דיגום ולקבל את אישורם.

59. יש להשלים את המסמך הסביבתי לנושאי איכות אויר, תחזית תנועה בהתאם לתחזיות צתא"ל לשנת יעד 2040 ומודל זיהום האויר.

60. **רעש:** יש להגיש השלמות – הקיר אקוסטי יסייע במניעת רעש לקומות הנמוכות בלבד אך לא עבור הגבוהות. יש לתאם פתרונות מול מחלקת איכות הסביבה לעת פתיחת תיק רישוי.

61. **נגר:** יש נושאים רבים שמצריכים השלמות, יש השלכות משמעותיות לנושא ניהול הנגר ומניעת סחף קרקע במדרונות ופגיעה בשטח הפתוח, בעיקר בערוץ המערבי. נדרש תכנון קפדני הכולל מתן פתרונות מיטביים לניהול נגר בשטח התכנית ובמוצאים לכיוון השטח הפתוח.

לדוגמא, הנספח מציג את המצב הקיים ובו הנגר מהמעלה זורם לתוך שטח התכנית ומתנקז ברובו למערכת הניקוז בכביש 60 וזורם עד נחל גילה. יש לבחון האם לאור השינויים המתוכננים של הרמפות בכביש 60, מערכת הניקוז תמשיך לתפקד ולהעביר את הנגר לנחל. לא מובן לאן עובר יתר הנגר הפונה לכיוון מזרח (במסמך נכתב שהוא פונה לנחל רפאים), מה התוואי שהוא עובר והאם יש מערכת ניקוז שקולטת אותו.

62. הנספח מציג כי רוב הנגר ייקלט בשצ"פים בתכנית, לאחר אמצעי ויסות במגרשים ובקירות התמך, ויוקמו בהם מאגרי השהייה וחלקם לחלחול טבעי. לאחר מכן הנגר יזרום לנחל גילה ונחל רפאים. הפתרון להעביר את הנגר לשצ"פים שישמשו כמאגרי השהייה ולהנמיך אותם מורכב ועלול להביא להצפות. יש להעשיר את מי התהום ולכוון נפח משמעותי ממי הנגר להחדרה.

63. יש להציג תיאום עם רשות המים בהתאם להנחיות מינהל התכנון מתוך שינוי 8 לתמ"א 1, כיון שהתכנית בשטח העולה על 100 דונם והתכנית חלה בשטח עם עדיפות להחדרת מי תהום.

64. יש להציג ניתוח הנחלים וניתוח כושר החידור בתחום התכנית.

65. לתכנית הוגש סקר עצים המציג כי מתוך מצב קיים של 1117 עצים, רק 100 עצים נשמרים בשטח התכנית. יש לציין כי סקר העצים אינו עדכני וכי בפועל ולאחר שינויים נשמרים עצים בודדים נוספים (כגון בשטח בית הספר בתא 400). – יש לעדכן

66. יש לבחון שימור של עצים נוספים בשטח התכנית ושילובם בתכנון המוצע ולא לסמן באופן גורף את העצים בתחום המגרשים הפרטיים להעתקה/בריתה.

67. בהמשך לדרישה למניעת מטרדי רעש, יש לקבוע כי מבני החינוך המוצעים לא יופנו ככול הניתן לכיוון כביש 60.

68. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

69. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור, המיזוג והאנרגיה של המסחר וכן חדרי אשפה, מתקני טיפול בשפכים, מרכזי מחזור וכו' יהיו בקומת החניון בתת הקרקע.
70. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
71. יש לקבוע כי תנאי למתן היתרי בנייה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, התייחסות לשטחים הפתוחים ולערכים האקולוגיים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
72. יש לקבוע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 91-94, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד.
73. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוגי. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.
74. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים לרבות השלכת פסולת או עודפי עפר אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית.
- 75. תנאים להיתר בנייה:**
76. לאור רגישות וערכיות אקולוגית וכן בהיבטי נופ מורשת בחלק המערבי של התכנית, יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות בכל תאי השטח שהוגדרו בערכיות גבוהה ומעלה בסקר הטבע (תאי שטח 405, 406, 303-306, 824-826, 114-116, 118, 407, 408, 873-868, 950, 213-221, 225-223, 856, 891), לרבות ליווי תכנית הפארק וכן עבודות הפיתוח והשיקום בקרבתו.
77. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
78. תיאום פעולות לשימור, שחזור והעתקה של ממצאי מורשת: שומרות, גתות ומערות, כל זאת בתיאום ואישור מחלקת שימור ומחלקת קיימות בעיריית ירושלים.
79. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני בבירה לבעלי-חיים.
80. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.
81. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
82. יש להגיש את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר ושימוש באדמת חישוב.
83. יש לתאם עם הרשות לאיכות הסביבה העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
84. טיפול במינים פולשים ומתפרצים
85. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים ואין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים.

86. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.

87. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכונן לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל וזווית הפנס תכונן למניעת זליגת אור לעבר השמים.

רשות העתיקות

88. יש להשלים חוד. כמו כן, בתא שטח 408 הוראות שימור ולהטמיען בהוראות התכנית. קיימות שומרות היסטוריות בעלות ערכיות גבוהה - ככל וניתן, יש לבחון את העתקן לשצ"פ האקסטנסיבי בתאי שטח 223-225.

כללי:

89. הערה לטבלה 5 שמאפשרת שינוי בין ממ"ד לממ"ק תתאפשר במגדלים. יודגש כי שינוי ממדים לממקים לא ישנה את סה"כ שטחי הבניה המרבים .

90. במגדלים המוצעים יש לכלול:

91. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

92. 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

93. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

94. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

95. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

96. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

97. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

98. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

99. מפלס הכניסה הקובעת של כל הבניינים ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

100. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.

101. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים)

102. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

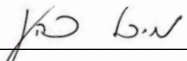
103. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
104. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
105. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
106. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בקנ"מ 1:500 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכל מתחם שייקבע. תכנית הבינוי ופיתוח תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים והצגת ממשקים עם מתחמים סמוכים.
107. התכנית מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, יש לתאם את התכנית עם אגף נכסים והיטלי השבחה כתנאי להפקדה.
108. יש להטמיע סעיף הפקעה לצורך הפקעת שטח ציבורי בתיאום מול מחלקת נכסים.
109. יש לקבוע מרחק מינימלי של 8 מ' בין מבנים. 4 מ' מרחק מגבול מגרש לכל הבינוי לרבות מרפסות. תכנית תת קרקעית במקסימלית לא תעלה על 80%.
110. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 2 מ'.
111. יש לאפשר מרפסות בלתי מקורות ככל הניתן בכל הבניינים. יש להסיר את המגבלה של מרפסת אחת לכל יח"ד.
112. בהמשך לכך, יש לתקן את הסעיפים הרלוונטים בהוראות לרבות סעיף 6.1.1.8.
- 113.
114. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
115. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים.
116. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
117. יש לסמן לשימור את העצים בשצ"פ והעצים שאינם בתחום הבינוי, למעט מינים פולשים, בתיאום עם אגף שפ"ע.
118. יש להטמיע את ההנחיות להוראות התכנית במסמך הסביבתי עמ' 73 עד 75
119. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבנים ומגדלים מוצעים בגובה מעל 11 קומות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה, שאר המבנים יחוייבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן.
120. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, , או אכסון מלונאי חדש יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
121. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

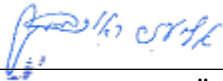
122. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין במגרשים הפרטיים בלבד, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
123. גובה הגדרות סביב כל מגרש לא יעלה על 1.2 מ' כלפי שטח ציבורי (דרך, זיקת הנאה, שצ"פ, שביל ומבנים ומוסדות ציבור) ביחס למפלסי הקק"ט.
124. יש לבחון הקמה של מערכת פינוי אשפה פניאומטית בשטח התכנית בתאום ואישור מח' תברואה.
125. פתרון האשפה יוצע בשטח המגרש המיועדים לבניה בלבד ולא בתחום זכות הדרך, תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר. תקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש.
126. לקבוע בהוראות בעניין קירות תמך וגדרות, מעל 1.5 מ' יש להציע דירוג המאפשר פיתוח ונטיעות.
127. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אזור, זיהום אוויר, מיקרו-אקלים, אקוסטיקה וחלחול מי נגר, רעש, חזית חמישית.
128. יקבע בהוראות כי תוכנית הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבניה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.
129. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרדים, מיקום מערכות, אזור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
130. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. מבנה לשנאי יותר במיקום אחר בתנאי שהוא טמון בקרקע או במיקום אחר במבנה, ולא במבנה נפרד, בתיאום עם מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הצבת תשתיות כלפי הרחוב – ככלל יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
131. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניין יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו והועדה המקומית לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.
132. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.
133. יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל. יותרו "סגירות חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך הצירים הראשיים ועל כן יקבע יחס של החלפה לתוכנית 8593 בהקשר זה.
134. יש להגיש נספח תנועה מלא בהתאם להנחיות מחלקת תושייה.
135. תנאי להפקדה של תכנית במתחם יהיה בדיקה תחבורתית כוללת אשר תיעשה על ידי עיריית ירושלים אשר תכלול בין היתר את ההיבטים הבאים:
136. בחינה של מערך הדרכים הקיים והאפשרות להציע שינויים בו, תוך מתן דגש מיוחד ליצירת נגישות טובה לציר הרק"ל המצוי ברום הרובע במסלולי הליכה ראויים.
137. בחינת האפשרות ליצירת שבילי אופניים ותשתית תומכת הנדרשת לתפקוד יעיל שלהם. בחינה של המצב הפיזי של הדרכים, כולל מדרכות, שבילי הולכי רגל, אפשרויות הגעת הולכי רגל לתחנות הרק"ל, תוך התחשבות בטופוגרפיה ובמצב תכנוני ופיזי קיימים. בעניין זה, מצב פיזי משמעו רוחב מדרכות, אפשרות השימוש בהן, עצים לשימור לאורך המדרכות והדרכים, מצב פיזי של המדרכות, חניה על המדרכות, הסדרי תנועה באזור מוסדות חינוך.

138. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
139. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
140. התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.
141. היות וגוש 30991 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאינן ברות ביצוע.
142. יש למצוא פתרון רישומי/תכנוני אחר לעניין החניות מתחת לשביל.
143. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
144. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
145. 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.
146. 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.
147. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.
148. מכיוון שהתכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה יש לערוך טבלאות איזון ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה.
149. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
150. יש להוסיף בהוראות התכנית כי בכל מבנה מגורים תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.
151. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
152. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר.
- 153. השלמת חוו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:**
- צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, מחלקת אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות), אגף תושייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1339969

פרטי התכנית

מספר תכנית	1339969
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבנה חדש מעל קומת מסחר קיימת ברחוב אביר יעקב 2
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת מאוד משמעותית של בניה על בניין מסחרי של קומה אחת ללא הריסת כל הבניין באופן שאינו סביר תכנונית ויוצר אילוצים משמעותיים בתכנון, לרבות חניה מעל לקרקע בקומה שלמה ותכנון בעייתי.
2. יש לסמן את כל הבניין להריסה ולהציע תכנון של בניין חדש הכולל חניה תת קרקעית מסודרת בתת הקרקע בלבד עם כניסה מרחוב אבי יעקב.
3. התכנית המאושרת קבעה זכויות בנייה של 1200 מ"ר מסחר בשתי קומות, התכנית החדשה לא יכולה לצמצם את זכויות הבניה עבור מסחר ולכן יש להציע במסגרת התכנון היקפים דומים של מסחר ותעסוקה החסרים בשכונה.
4. התכנית מציעה חניה מעל קרקע הכוללת 18 מקומות חנייה בלבד עבור 26 יחידות דיור מוצעות- קומת החנייה התת קרקעית צריכה לתת מענה מלא לחניה לכל יחידות הדיור המוצעות. (מסומנות עוד 6 חניות עיליות חצים בתחום החלקה וחלקם על המדרכה – גם הם באופן לא מקובל ולר ראוי תכנונית).
5. לאור התוספת המשמעותית של יחידות דיור ושינוי הייעוד המוצע ממסחר בלבד למגורים ובהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע הפרשה משמעותית לצורכי ציבור בתכנית וזאת לאור המחסור הגדול בצורכי ציבור הקיים בשכונה.
6. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה בגודל 300 מ"ר לצרכי קהילה או רווחה, כגון מועדון לקשיש. שימוש זה בהתאם לצרכי השכונה ולאחר התייעצות עם המנהל הקהילתי. ההפרשה הציבורית צריכה להיות נגישה ובעלת כניסה נפרדת.
7. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים.
8. כל הבניין יסומן להריסה במסמכי התכנית, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
9. בתחום החלק קיים בפועל מעבר ציבורי להולכי רגל- יש להסדיר מעבר זה בתכנית ולסמן אותו בייעוד של שביל ציבורי.

10. השביל יפותח כחלק בלתי נפרד של היתר הבניה לבניין.
11. יתווסף לתכנית סעיף הפקעה סטנדרטי בתיאום עם מחלקת נכסים.
12. לאור גובה הבניין המוצע ובהתאם למקובל יש להרחיב את המדרכות סביב החלקה לרוחב של 3 מטרים לפחות בתיאום עם אגף תושיה.
13. לאחר הרחבת המדרכות ולאור העובדה שהקומות הראשונות יהיה מסחריות או ציבוריות אין מניעה לאשר קוו בניין אפס.
14. עיצוב הבניין הכולל מסרות רבות ומרפסות עמוות אינו מקובל ויתואם בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר.
15. קוו הבניין לכיוון חלקת המגורים הסמוכה יהיה 5 מטרים.
16. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה והגשת דו"ח אקוסטי מפורט.
17. בהתאם לחוות הדעת של אגף תברואה: יש לתכנן מוטמן נוסף ליד המוטמן המתוכנן בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום סופי.
18. יבוטל סעיף 4.1.2.d לעניין כופר חניה – שלא קיים פה ולא מקובל.
19. יבוטל סעיף 4.1.2.i – שטחי השרות ייקבעו בהתאם לתקנות.
20. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
21. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
22. 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.
23. 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.
24. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
25. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
26. 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.
27. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
28. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
29. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).

30. 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
31. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: , חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, שפ"ע עצים גננות.
32. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
33. 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.
34. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה כדלקמן:
35. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.
36. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה
37. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
38. רישום
39. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים
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. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
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
- 48.
- הערה:
49. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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

מ.ל. כהן

מנהלת הוועדה המקומית

אליזבת נאליס

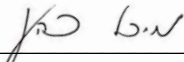
יו"ר הוועדה המקומית

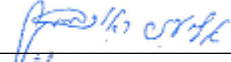
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1353069

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1353069
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	עין גדי 4 ירושלים
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לצורך דיון בוועדת שימור.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1324342

פרטי התכנית

מספר תכנית	1324342
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה, החורש 1, רמות
מספר ועדה	2025/8
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. לכלול בשטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 את שטחי הבניה של בית הכנסת הקיים, גני הילדים וגן הילדים המוצע להכשרה.
2. להציג את קומת גן ילדים שאינה מאושרת בהיתר כמוצעת להכשרה, ולתקן בכל המסמכים בהתאם.
3. לסמן קו בניין בקונטור מבנה בית הכנסת הקיים בחלק הדרומי של החלקה וקו בניין למבנה גני הילדים שמעליו מוצעת תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ותוספת הקומות המוצעת.
4. יש לאפשר כניסות נפרדות לנשים וגברים לבתי הכנסת, אם באמצעות גשרים או כל דרך אחרת בתאום עם מחלקת תכנון ואגף מבני דת.
5. ככל ומוצע שינוי בתכנון הגשרים המשפיעים על התכנון יש להוסיף סעיף שיתרו שטחים טכניים עבור תוספת מאגר מים וחדר משאבות למערכת ספרינקלרים הם יתכננו מתחת לגני הילדים וכן להוסיף שטחים בהתאם.
6. לא תתאפשר כניסה נוספת למבנה מכוון מערב באמצעות מרפסת זיז שעוטפת את הבניין ומקרה את חצר גן הילדים התחתון שכבר במצב הקיים החצר הפתוחה קטנה, תוצע כניסה נוספת חלופית. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
7. לאור שינוי מקום הכניסה, מתייתר הצורך בהריסת האשפתון הקיים בתחום המגרש. יש לתקן בהתאם את מסמכי התכנית.
8. במידה וייהרס האשפתון הקיים, תנאי לקבלת היתר, יהיה אישור מחלקת תברואה למיקום חדש ובאופן שלא חוסם את המעבר במדרכה.
9. לסמן להריסה בתשריט ובמסמכי התכנית את המחסן הקיים בחלק הצפוני של המגרש. להוסיף הוראות בתקנון.
10. נקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הינו מתן מענה למקומות החניה על פי התקן התקף לעת מתן היתר. בית הכנסת מיועד לשמש מתפללים הגרים בסביבה הקרובה והוא סמוך לתחנת תחבורה ציבורית. יש להמליץ לתת פטור מחניה עבור תוספת השטחים לבית כנסת.

11. תנאי להיתר בניה יש להחזיר את סביבת גן הילדים לקדמותה עם תום תקופת הבנייה ולצמצם ככל הניתן את השפעת הבנייה על סביבת גן הילדים.
12. תנאי להיתר בניה יש להציג תכנית פיתוח שמציגה את המפלסים, התחברות למצב קיים בתכנית המדידה, כניסות וגשרים מוצעים.
13. 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.
14. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
15. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
16. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

הערות טכניות

נספח הבינוי:

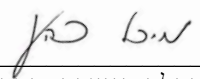
17. לסמן קומת גן ילדים תחתונה להכשרה.
18. לוודא שתכנית פיתוח היה קריאה וברורה, כולל כניסות.
19. לתקן העמדת המבנה על גבי תכנית המדידה. ראו לדוגמה קומה תחתונה.
20. לציין מפלסים על גבי תכניות הקומות.
21. יש לציין מספרי הייתרי הבנייה המאושרים על גבי התכניות.

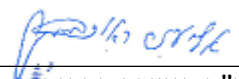
נספח תנועה:

22. לתקן פונטים בתכנית הסדרי התנועה ובסטריפ.

תקנון:

23. להתאים שטח התכנית המצוין בסעיפים 1.2, 3.2, טבלה 5.
24. טבלה 5 – לציין שטחי בניה ומספר קומות לכל מבנה בנפרד.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1401348

פרטי התכנית

מספר תכנית	1401348
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מלון ז'בוטינסקי 19 ירושלים
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה תוספת שימוש למלונאות בבניין מגורים, יש לקבוע בצורה ברורה במסמכי התכנית את כמות חדרי המלון המתאפשרים בתכנית.
2. מכיוון שהתכנית שומרת על האפשרות למגורים בבניין יש לקבוע את מספר יחידות הדיוור על פי המאושר ולא להוסיף יחידות דיוור ל 18 יחידות דיוור בבניין כפי שמוצע בטבלה חמש בתקנון.
3. יש לקבוע שימוש אחד בלבד בהיתר הבניה לבניין או מגורים או מלונאות לא יותרו שני השימושים בהיתר בניה אחד על פי חלוקה לקומות כפי שמוצע בתקנון – כל המסמכים יתוקנו בהתאם.
4. בהתאם להחלטת וועדת הערר בבקשה להיתר מס' 2006/0148.02, יש לצמצם את חדרי הממקי"ם לגודל מינימום של ממ"ק אשר הינו 15 מ"ר בכדי להקטין את מופע הבינוי של עמודת הממקי"ם.
5. יש לקבל את אישור של פיקוד העורף המאשר כי ידוע שהממ"ק עבור האכסון המלונאי אינו משמש כמבנה מיגון בלבד אלא כיחידת אירוח העומדת בפני עצמה, ככול ולא יתקבל אישור כאמור הממ"ק לא ישמש כיחידת אירוח.
6. התכנית תציע שימוש נוסף למלונאות ולא אכסון מלונאי – כל המסמכים יתוקנו בהתאם.
7. סעיף החניה המופיע בתכנית אינו ברור וזאת מכיוון שהתכנית אינה מציעה כלל חניה – יש להבהיר.
8. יש לתקן את סימון קווי הבניין ולהתאימם לקונטור המבנה המוצע.
9. יש לסמן על גבי הנספח בינוי את המרפסות זיי המוצעות בחזית הקדמית. כמו"כ, יש לציין בהוראות טבלה 5 סעי' ו' כי עומק מרפסת מרבי יהיה לפי קו חזית קדמית.
10. בסעיף 7.2 יש לציין כי זמן משוער למימוש לתכנית יהיה עד 7 שנים.

שימור :

11. בסעיף 4.1.2 א. (1), יש לדייק את תיאור חלקי הבניה ההיסטורית לשימור קומת המרתף וקומת הקרקע.
12. בסעיף 6.1.1 יש להוסיף הנחיות לשיקום הגדר הקיימת לשימור בהתאם למצב המקורי. כמו"כ יש לציין כי גדר מסגרות לא תהיה גדר אטומה.

עצים :

13. יש לשמר עצים בוגרים בשטח התכנית, ולהגיש סקר עצים. כמו"כ יש לסמן את העצים בתשריט מצב מוצע לפי הסימונים המקובלים.
14. יש להוסיף סעיף בדבר עצים לשימור ונטיעות חדשות עפ"י עקרונות שכונת גנים, בתיאום עם אגף שפ"ע.

כללי:

15. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
16. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף שפ"ע. תנאי למתן טופס 4 ביצוע הנ"ל בפועל.
17. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תוש"ה, רשות העתיקות, כבאות והצלה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
18. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
19. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

גודל החלקה בטבלת השטחים 3.2 והגודל המצוין בטבלה 5 שבהוראות התכנית אינו תואם, יש לתקן לפי הגודל הקיים לפי תכנית המדידה.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1350719

פרטי התכנית

מספר תכנית	1350719
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות למבנה לשימור ברח ישי 7
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. בעבר קודמה תכנית 777235, שהופקדה ונידונה בדיון בהתנגדויות בוועדה המקומית, אך לא קודמה לאישור. כיוון שמדובר על אותו בינוי מוצע, יש לוודא כי הוראות התכנית שהופקדה 777235- בפרט פתרון החניה ושימור יוטמעו בהוראות תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית יהא הצגת פתרון חניה עפ"י תקן לתוספת יח"ד המוצעת בתאום עם אגף תושבי"ה, מדובר על תוספת של יח"ד באזור המוגדר בתקן חניה גבוה, אזור המאופיין ברחובות צרים ובמצוקת חניה וכי לא ניתן לאשר תוספת יח"ד ללא פתרון חניה. ניתן כי פתרון החניה יוצע במגרשי מגורים סמוכים, כפי שאושר בתכנית שהוקפדה, על מיקום מקומות החניה יכתבו הוראות מפורשות במסמכי התכנית.
3. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת במגרש למגורים על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, בתאום ואישור אגף תושבי"ה, תנאי לטופס אכלוס יהא רישום מקומות החניה בספרי המקרקעין ותרשם לנושא זה הערת אזהרה ככל ותאושר בחלקה סמוכה.
4. בהתאם להחלטת הוועדה בתכנית הקודמת מס' 777235, הוועדה התרשמה כי המגרש איננו ממוקם ברחוב עין רוגל אלא פנימי יותר ולכן ניתן לאפשר בינוי של 4 קומות ו-150% בנייה מרבי כפי שמוצע.
5. התכנית מציעה תוספות על חצי מבנה לשימור המייצרת אי סימטריה, אך מאחר ומבדיקה מול השימור ותיק התיעוד מדובר על שני מבנים היסטוריים שנבנו בתקופות שונות עם קיר משותף, אין מניעה לקדם תכנית על חלק אחד כפי שקורה באזורים היסטוריים אחרים בעיר המאופיינים בבניה עם קיר משותף, ככל ותקודם תכנית על החלק השני של המבנה השימור יחולו עליה אותן ההנחיות בינוי שמאפשרת תכנית זו.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיף סטייה ניכרת וכי לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
7. בטבלה 5 הערה ב', צוין כי יותר גשר חיבור לרח' ישי, יש לתכננו ולסמנו בנספח הבינוי ולתאמו מול מח' שימור.
8. בסעיף 1.7.1. בטבלת הנספחים המצורפים לתכנית יש לציין את נספח מצב מאושר, וכן את נספח הבינוי ולהדגיש כי הוא הינו מחייב לנושא השימור.
9. לא תותר הקמה של חדר יציאה מחדר המדרגות על גג המבנה.
10. בהערות לטבלה 5 מצוין כי גובה מעקה הגג יהיה עפ"י התקנות, יש לקבוע כי לא תותר הגבהת מעקה הגג מעבר לנדרש עפ"י התקנות ותקבע על כך סטייה נכרת.
11. יש לקבוע כי מיקום המערכות של כל המבנה על גג הבניין יתואם עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה.

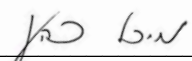
12. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לסמן את העצים הבוגרים הקיימים בשטח התכנית לשימור ולקבוע בהתאמה הוראות.
13. תנאי להיתר בניה יהא הגשת חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. התכנית ההנדסית תתייחס ותפרט הנחיות שימוריות הנדסיות.
14. בדיקת חיזוק המבנה לפי תקן 413- הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס, שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים ועל בסיס דו"ח מפורט, שיוגש לאישור מחלקת השימור, אז יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.
15. תנאי למתן היתר יהא תאום ואישור הבקשה להיתר עם מח' שימור.
16. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
17. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
18. שטח התכנית הינו בתחום מודל העיר, תנאי למתן היתר בנייה יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
19. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע כבישים ומדרכות, שפ"ע- גננות ועצים, תברואה, תושבי"ה, כבאות, מח' שימור, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
20. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

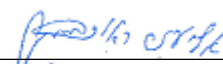
הערה:

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

הערות טכניות

22. בהתאם לנוהל מבאת יש לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות לרבות מתאר 62 ולהסיר את היחס לתכנית 10038.
23. השטח המוצע בטבלה 3.2 והמוצע בטבלה 5 אינו תואם, יש לעדכן לפי השטח הנכון.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1306000

פרטי התכנית

מספר תכנית	1306000
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידות דיור ותוספת קומה ברחוב הארבעה 40
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ 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. במסגרת התכנית מוצעות הרחבות משמעותיות על ידי תוספת קומה ל- 2 יח"ד בקומה העליונה בלבד. יש לבחון הרחבות דיור ותוספת ממ"ד עבור יתר יח"ד בבנין במרחק שלא יקטן מ- 3 מ' מגבול החלקה, בתיאום מחלקת תכנון.
2. לבטל מרפסות זיז המוצעות בקומה ג' בחריגה מקווי בניין. לאור ההרחבה הגדולה המוצעת לכל דירה ניתן להציע מרפסות בקומה העליונה החדשה בנסיגה בלבד כמרפסות גג ולא מרפסות זיז..
3. לסמן קו בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת.
4. להוסיף להוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות.
5. להוריד סעיף סטייה ניכרת לקוי בניין בתקנון.
6. יש לסמן בתשריט להריסה את כל עבירות הבניה הקיימות בחלקה ולהוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין הריסה ועצים לשימור, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות בניה של כל מגיש בקשה להיתר.
7. יש לסמן בנספח הבינוי את הגישה אל המתקנים המשותפים על גג הבניין החדש.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית למתקנים על הגג. העתקת המתקנים לגג החדש יהיה על ידי ועל חשבון מגיש היתר בניה.
9. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
10. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

11. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

הערות טכניות

תקנון:

13. סעיף 1.4 - יש לתקן את הסעיפים מהחוק.

14. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

15. סעיף 4.1.2ד' – יש להשמיט סעיף כי זהה לסעיף 4.1.2ג'

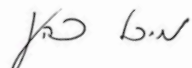
16. סעיף 6.2.1 עתיקות – יש להשמיט. מדובר בתוספת לבניין קיים.

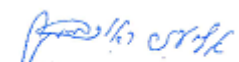
17. סעיף 7.2 יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.

נספח בינוי:

18. יש לתקן סמכות בטבלת שטחים, ולהחליף אותה בטבלה הרלוונטית לסעיף בחוק.

יש לציין במלל שקומת המרתף תהיה לאטימה במקום להריסה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1297548

פרטי התכנית

מספר תכנית	1297548
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בית הספר לוריא, ירושלים
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תחילה יצוין כי תכנית זו עתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה באזור ולשפר את המרחב הציבורי, הנגישות והתנועה. בהמשך לכך ועל מנת למקסם את השטח ולאפשר שטחי שהייה מבונים יש לקבוע את הבינוי המוצע ל-8 קומות.
2. ככל שיוצעו שטחי שהייה מבונים יש לקבוע בהוראות התכנית כי גובהם יוצע בקומה כפולה, על מנת לאפשר חדירת אור טבעי.
3. יש להציג בדיקת התכנות של גודל החצרות הנדרשות לפונקציות השונות ולתאם מול מחלקת מבני ציבור.
4. שטחי החצרות המקורים לא יובאו במניין השטחים.

בינוי ופיתוח :

5. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה ביחס למרחב הציבורי הסמוך, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו וזאת בהתחשב במפלסי העצים לשימור.
6. יש לסמן בתשריט ובנספח הבינוי את הבינוי להריסה.
7. יש לציין את השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ללא חלוקה בין עיקרי לשירות.
8. בסעיף 4.1.2-4. הוראות (א) (9)- מפורט מיקום תכנון אולם הספורט (בתת-הקרקע), יש להסיר על מנת לאפשר גמישות תכנונית. המיקום המדויק של אולם הספורט ייקבע לעת הכנת היתר בנייה למגרש. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד.

פרוגרמה :

9. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון יש להגדיר את השימושים הציבוריים בתכנית. יש לציין את השימושים הבאים בסעיף 4.1.1. בהוראות התכנית : "מבני חינוך, כגון בתי-ספר, גני ילדים ומעונות יום. שירותי קהילה, חברה, תרבות, ספורט (אולם ספורט) ופנאי, טיפת חלב ובתי כנסת.
10. במסגרת היתרי בניה תקבע שלביות ביצוע שתאפשר מענה לפונקציות הקיימות כיום במתחם בתיאום עם מהנדס העיר.
11. יש לבחון במסגרת היתר הבניה שימוש לציבור בשטח החצרות של בנייני הציבור לאחר שעות הפעילות בתיאום עם מהנדס העיר.
12. החניון התת קרקעי יושלם לפני בניית הבניינים בשלב הראשון.
13. יש להסיר את השימושים : שרותי רווחה ורפואה.

עצים :

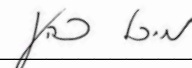
14. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע גננות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

15. יש להטמיע בסעיף 6.1.9 שמירה על עצים בוגרים :
16. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
17. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
18. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
19. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
20. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.
21. 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.
- תנועה וחניה:**
22. יש להשלים חוות דעת אגף תושי"ה וקבלת אישורם כתנאי להפקדה לרבות תיאום ביחס לחתך רחוב ש"י עגנון והחיבור המוצע מרחוב ישראל אהרונים והמעפילים.
23. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
24. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון פיזי והסדרי תנועה לאישור אגף תושי"ה.
- תשתיות:**
25. בהתאם לחוות דעת שפ"ע :
26. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
27. יש לאשר בשלבי הביצוע את תכנון הצמחייה.
28. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
29. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
- איכות הסביבה:**
30. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר.
31. בהתאם לנספח הבינוי, יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו לגגות חיים/ירוקים/כחולים - להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות, בתכנית מינימאלית של 70%. עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ.
32. תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאי המשרד להגנת הסביבה לעבודות באזור החשוד כאזור עם זיהום קרקע.
33. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.
34. 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.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
- כללי:**
36. יש לקבל חו"ד חרום וביטחון לביטול מקלט בנכס 105 ולהציע תחלופה מתאימה.
37. כתנאי להיתר בניה יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור ולקבל את אישורם.
38. בסעיף 4.3.2 (א) (5) מפרוט רוחב מדרכה נגישה, יש להסיר פירוט זה על-מנת לא לחייב במידה ולא תהיה אפשרות תכנונית בשלב היתר בנייה.
39. יש להוסיף סעיף על הנגישות בהוראות התכנית בסעיף

40. שטח דרך מאושרת ודרך מוצעת בתקנון, בסעיף 3.2 אינו תואם לשטח המוצע בתקנון בטבלה 5, יש לתקן בהתאם לשטח הנכון.
41. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תושי"ה, , , , , שפ"ע עצים גנות.
42. יש לקבוע כי ניתן יהיה לשלב חדרי טרנספורמציה בשלב היתר הבניה בתיאום עם חברת החשמל
43. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

הערות טכניות

44. החניון המוצע במגרש 1 בנספח תנועה לא מעוגן בשטחים הנדרשים התוספתיים בטבלה 5. יש להוסיף שטחי בנייה בתת-הקרקע למגרש 1 עבור חניון תת-קרקעי.
45. שטח התכנית בתקנון בסעיף 3.2 אינו תואם לשטח התכנית בתשריט מצב מוצע, יש לתקן בהתאם לשטח הנכון.
46. שטח המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתקנון בסעיף 3.2, אינו תואם לשטח המוצע בטבלה 5, יש לתקן בהתאם לשטח הנכון.
47. יש להציג מפלסים בתוכניות, יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'.
48. יש להדגיש את קו חתך שעובר בתוכנית קומת קרקע ולהציגו גם בשאר התוכניות.


מנהלת הוועדה המקומית

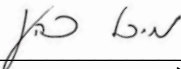

יו"ר הוועדה המקומית

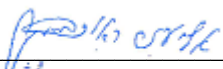
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 1360908

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1360908
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטח מסחרי, 2 קומות ויח"ד, דובר שלום 2
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבקשת היזם


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1350255

פרטי התכנית

מספר תכנית	1350255
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קניון הדר - הריסה חלקית ובניית מתחם שימושים מעורבים לאורך הרקל.
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מדובר על בניין המצוי בתחום תכנית האב החדשה של תלפיות , מדובר על בניין ייחודי שסומן בתכנית האב כנקודה אדומה כאשר המשמעות היא שמדובר על בניין חדש יחסית שאין מטרה להרוס אותו. מעבר לכך מדובר על בניין ייחודי באזור התעשייה המשמש בפועל כקניון המרכזי והגדול ביותר בדרום העיר.
2. בנוסף לכך הבניין הקיים כולל קומות מעל הקרקע המשמשות כקומות חנייה ולא ניתן להציע חפירה לקומות חנייה נוספות במגרש.
3. בפתח ההחלטה, תבהיר הוועדה כי מדובר בתכנית ייחודית הכוללת התערבות משמעותית באחד העוגנים המסחריים הפעילים בעיר, המעניק מגוון שירותי מסחר ושירותים אחרים לתושבי האזור וכלל העיר ומהווה הצלחה מסחרית .
4. עם זאת, מן ההיבטים של איכות החלל האורבני שהקניון מייצר ואיכות הפעילות סביבו הרי שאין לקניון שום תרומה חיובית כלשהי למרחב העירוני - נהפוך הוא. בהתאם לתפיסת התכנון של המרכזים המסחריים מסוגו, הקניון מהווה קופסה אטומה בלב המרחב. הקניון אינו מפנה שימושים כלשהם כלפי הרחובות הסובבים ואינו מייצר כל פעילות או אינטראקציה עם סביבתו הקרובה.
5. המטרה הראשונה בקידום התכנית היא שיפור הממשקים של הקניון עם הרחובות הסובבים אותו ושיפור המעברים והמרחב הציבורי.
6. התכנית מציעה חריגה ביחס להיקפי הבינוי ואחוזי הבנייה על פי תכנית האב. על פי חישוב שטח המגרש שהיה מתקבל אחרי הפקעה של 40%, לאור העובדה שהתכנית משפרת את המרחב הציבורי ואת הממשקים עם הרחובות הסובבים בהתאם להחלטה המצורפת ולאור העובדה שמדובר על קניון פעיל ומרכזי בעיר ומוצע בתכנית שימוש ציבורי על גג של כ 12 דונם עבור בית ספר ושצ"פ החסרים מאוד באזור המתחדש, ניתן לשקול תוספת זכויות בניה מעבר למדיניות שנקבעה וזאת בכפוף לדו"ח שמאי שיוגש לבחינת שמאי הוועדה המחוזית ולצמצם בהתאם היקפי בינוי.
7. יש לציין כי שטחי הבניה למגורים מציעים חריגה של כ 8000 מ"ר בלבד.
8. תכנית האב מציעה באזור זה בניה של עד 30 קומות (24 קומות מעל 6 קומות מסד) והתכנית מציעה חריגה בעניין זה , יש לבחון את החריגה בהתייחס לדוח השמאי ולגודל קומה מוצע ולשאוף שלא לחרוג בנושא זה מתכנית האב.
9. במטרה לשפר את הממשקים של הקניון עם סביבתו יש להציע את השינויים הבאים בתכנית :
10. החזית הקיימת כיום בקניון לרחוב פייר קניג שהוא גם ציר רכבת קלה עתידי - לא ראוי וכלל הגבהה של הבניין כלפי הרחוב מה שלא מאפשר פתיחת חזיתות מסחריות לרחוב – יש לעשות מאמץ להנמיך חזית זו כדי שהמסחר יהיה מסחר מלווה רחוב.
11. כל החזית האחורית של הקניון לרחוב הרכבים היא כיום חניה ותפעול והתכנית מציעה שם שינוי של החזית לחזית מסחרית – חזית זו צריכה להציע חנויות מלוות רחוב ופעילות לרחוב ולא חנויות גדולות עם כניסה אחת, ולכן יש לקבוע כי היקף החנויות לכיוון זה לא

- יעלו על כ 200 מ"ר כל אחת. יש לשקול לשלב בחזית זו חלק מהשימושים הציבוריים שיתרמו גם הם לפעילות ברחוב.
12. התכנית מציעה מעבר חדש בחלק הדרומי של התכנית שיהווה חיבור בין שני הרחובות על ידי ביטול רמפת חנייה של הקניון – יש לסמן מעבר זה כשביל ציבורי רציף ובמפלס אחד ולבצע בקצה מעלית ציבורית שתגשר בין הרחובות.
13. יש לבחון יצירת דופן מסחרית למעבר זה בחלק הצפון מערבי של הקניון שתהפוך גם אותו לפעיל.
14. יודגש בעניין זה כי תוספת החזיתות המסחריות אשר יעטפו את הקניון מהווה היפוך של הגישה המסחרית שהנחתה עד כה את הקניון, שהיא משיכת קהל הרוכשים פנימה אל תוך הקניון ולא ביצירת מוקדי עניין מחוצה לו ופעילות עירונית המתאימה לרחובות אלה.
15. יש לסמן בצורה ברורה במסמכי התכנית את כל הגישות המוצעות במעליות לגג הבניין שיהיה ציבורי וייצר שטח משמעותי וגדול שחסר בשכונה.
16. קווי בנין: יש לקבוע קווי בנין עיליים בהתאם למיקום המגדלים המוצעים.
17. התכנית מציעה 750 יחידות דיור בשטח ממוצע נמוך של 66 מ"ר עיקרי שאינו תואם לתמהיל הדירות של תכנית האב, ולא ברור אם נכון לייצר כל כך הרבה דירות קטנות בפרויקט – יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתמהיל הקבוע בתכנית האב ולצמצם את מספר יחידות הדיור בהתאם לכך.
18. העירייה עורכת פיילוט של דיור מותאם לגיל השלישי, לאור מיקום התכנית ועירוב השימושים המוצע בה למגורים ושטחי המסחר על הקניון, יש לבחון בתאום עם מגיש התכנית שילוב דיור ייעודי לאזרחים ותיקים על פי העקרונות הבאים:
19. יוצעו 2 קומות המהוות 24 דירות בגודל של עד 80 מ"ר לאזרחים ותיקים. הדירות יהיו ברות התאמה או מונגשות במלואן ומותאמות לבעלי מוגבלויות/ נכים. (ראה הנחייה מטה).
20. הדירות הנ"ל יהיו מרוכזות באותו אזור בבניין (קומות שלמות בבניין) באופן שמאפשר פעילות בחללים משותפים. בעדיפות לקומות הנמוכות שצמודות לשצ"פ המוצע.
21. יוצע שטח ציבורי בהיקף של 150 מ"ר לטובת שימושי חברה ורווחה במפלס השצ"פ המוצע, עבור פעילות ציבורית חברתית משותפת.
22. יש לקבוע שלביות ביצוע להלן:
23. תנאי לאיכלוס מגדל המגורים הראשון יהיה:
24. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ על גג הקניון.
25. ביצוע בפועל של השינויים במפלסי הרחוב – יצירת המסחר בחזית של רחוב הרכבים והנמכת המפלס של המסחר על רחוב פייר קניג.
26. יצירת המעבר הציבורי בחלק הדרומי של התכנית לגישור בין הרחובות.
27. תנאי לטופס אכלוס של המגדל הראשון יהיה גמר ביצוע ההפרשות המבונות המוצעות בכל בניין.
28. תנאי לטופס אכלוס של המגדל השני יהיה השלמת הביצוע של השצ"פ וכל השטחים לצורכי ציבור.
- פרוגרמה וצרכי ציבור**
29. באזור הדרום מערבי של התכנית ישנה תחנת דלק ולכן ההפרשות המבונות יכולות להיות רק באזור של המגדל הצפון מערבי ובמרחק של 80 מטר. בנוסף, ישנה עוד תחנת דלק קטנה הקרובה לאזור שבו מתוכננת ההפרשה המבונה ולא בטוח שעומדת במרחק של 80 מטר. לפי תכנית האב שתי התחנות דלק צריכות כנראה להתפנות להפוך ליעוד מגורים ג ויעוד שיטחי ציבור. יש לתאם כתנאי למתן היתר בניה עם הרשות לאיכות סביבה.
30. יש להגדיר את הגג הירוק ביעוד של שצ"פ בתיאום עם מחלקת נכסים לעניין הרישום.
31. כאמור לעיל, לפי עקרונות תכנית האב, יש להקצות שטח ציבורי מבונה ביחס של 10 מ"ר לכל יחיד מוצעת. יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 7,500 מ"ר. השימושים המבוקשים בהקצאה מבונה יהיו לפי הפירוט הבא:
32. בית ספר 18 כיתות רגילות פלוס 6 כיתות חינוך מיוחד – 3,500 מ"ר בנוי וחצרות 2,430 מ"ר ושיכיל אולם ספורט בהתאם לפרוגרמה של אגף הספורט. בכפוף לבדיקת התכנות ואישור של משרד החינוך.
33. מעון יום- 2 אשכולות של 3 כיתות: בנוי 880 מ"ר וחצרות 610 מ"ר. כל אשכול: 440 מ"ר בנוי ו-305 מ"ר חצרות.
34. גן ילדים: 6 כיתות, כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 780 מ"ר בנוי וחצרות 1,050 מ"ר.
35. 2-3 בתי כנסת: סה"כ 1,000 מ"ר.
36. כ-1,400 מ"ר עבור צרכי חברה, קהילה, רווחה, תרבות ופנאי כגון: אולם רב תכליתי (חדרי חוגים וסטודיו- שיהיה בגובה של 6 מטר לפחות)/ מרכז מוזיקה/ שלוחת מתנ"ס/ ספרייה.

- לרבות שילוב של כל השימושים האלו ביחד. השימוש ייקבע לעת הכנת היתר הבניה ע"י מנהל המחלקה למדיניות התכנון בתיאום עם מנהלת המחלקה לתכנון מבני ציבור.
37. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.
38. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת וככל הניתן במנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
39. ככול ויוקטנו מספר יחידות הדיוור בהתאם להחלטה זו – השטחים יצומצמו בהתאם ביחס של 10 מ"ר לכל דירה.
40. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין."
- בינוי ואדריכלות**
41. יש להסיר מהתקנון את סעיף 6.1.1 ב המתייחס לכותרת הבניין. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
42. יש לתקן את סעיף 4.1.2 א (6) ולקבוע כי תשתיות תהיינה בתת הקרקע במלואן.
43. יש לתקן סעיף 4.1.2 ב ולקבוע כי פריקה וטעינה (לכל השימושים) תהיה בתת הקרקע בלבד.
- פיתוח ותשתיות**
44. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון, שיפועי הרמפה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.
45. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבניין ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
46. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
47. 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.
48. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
- עצים**
49. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על גג הקניון הקיים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי נטיעות מעל שימוש בתת-קרקעות קרת בטון יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים.
- תנועה וחנייה**
50. נראה כי התוכנית מבקשת להוסיף שטחים נרחבים אך ללא תוספת כלל של חניה. במצב המאושר קיימים בקניון על פי נספח התנועה 971 מקומות חנייה שמשמשים כולם עבור הקניון, התכנית מציעה הקטנה של מספר מקומות החניה במפלס רחוב הרכבים שמשנים את השימוש בהם למסחר והתכנית כוללת 895 מקומות חנייה.
51. יש לקבל הבהרות לעניין החלוקה המוצעת בין מספר החניות למגורים ומספר החניות עבור הקניון תוך הבנה לצרכים התפקודיים של הקניון עבור המשתמשים.
52. נראה כי נכון לשמור על יחס של כ 50 אחוז ממקומות החניה עבור המגורים וכחצי ממקומות החנייה עבור הקניון.
53. לא ברורים הסעיפים בתקנון בעניין תוספת קומות חנייה לאור העובדה שהובהר על ידי ממשית התכנית שלא ניתן להציע חפירה של קומות חניה נוספות.
54. יש לסמן בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה. 101-0209593.

55. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל. יש לסמן בנספחי הפיתוח והבינוי את תכנית הרק"ל ולהימנע מחדירה לתחום תכנית הרק"ל.
56. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם.
57. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל ותוך בפגיעה בתשתיות הרק"ל חשמולת, כבלי מתיחה וכו' יש לתאם היתרים שיוגשו מכוחה של התכנית עם צתא"ל.
58. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.
- איכות סביבה**
59. יש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגום ולקבל את אישורם לתכנית.
60. יש להשלים את בחינת נושאי השימושים המטרדים בסביבת התכנית המפורטים בסעיף 3.1: בדיקה מול המשרד להגנת הסביבה של מרחקי ההפרדה מהעסקים המטרידים סביב התכנית, תיאום עם העסקים המטרידים עבור תיאום המענה ומניעת מפגעי לעת אכלוס המבנים והכנסת שימושים רגישים והשלמת בדיקת נושא הרעש.
61. יש להכין סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.
62. התקבל מסמך סביבתי: יש להשלים הנחיות בהתאם לנושאי מטרדים כגון מרחקים מתחנת דלק ובתי עסק, הצללות, משטר רוחות, מטרדי רעש, איכות אוויר.
63. מבנה הקניון קיים ונמצא בתכנית מלאה על המגרש, על כן מציע המסמך לטפל בנגר ולנהל אותו באמצעות השהייה על הגגות. רוב הנגר יושהה בגג המסד הירוק והייתר יטופל במאגרי השהייה בגגות המגדלים. יש לקבוע את הטיפול בנגר בהוראות התכנית.
64. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחוייב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
65. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבני המגורים יהיה B והדירוג המזערי ליחידת דיור חדשה יהיה C.
66. נספח הבינוי מציג את קומת המסד כגג ירוק (ופעיל) יש לקבוע את ההנחייה לגג ירוק בהוראות התכנית ויש לאפשר בעומק שתילה כנדרש.
67. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
68. 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.
69. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
70. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
71. 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.
- רישום ונכסים**
72. במצב הנכנס קיימת הרחבת דרך יש לתקן את מסמכי התוכנית כך שייצגו את מגרש זה. יש לוודא שגודלו לא יקטן בן המצב המאושר למצב החדש.
73. רישום שטחים מבונים:
74. 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"י הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
75. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
76. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"י עיריית ירושלים.
77. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
78. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

- לא הוכח 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.
79. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
80. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
81. בתנאים למתן היתר בניה רישום תצ"ר.
82. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס איכלוס.

כללי

- יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות במגדלים 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.
- 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.
- 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 תוכנן 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.
86. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
87. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
88. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
89. בטבלה 5 בהוראות יש להגדיר שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
90. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, מנח"י – תכנון פיזי.
91. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בחלקות המצרניות.
92. 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.

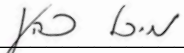
הערה:

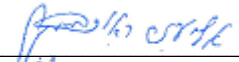
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

מידע ורישום
יש לתקן בתקנון:
בטבלה שבס' 5 יש לשנות את גודל מגרש 1 ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא לפי השטח המדוד.
בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:

חלקה 137 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 287/1970 הרשומה מתאריך 10.04.1972.
 בחלקות 231 ו235 הגובלות צפונית לחלקה 137 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 800/2011 הרשומה.
 מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/04/2025 - כה ניסן תשפ"ה
תכנית מספר 28 : 1342138

פרטי התכנית

מספר תכנית	1342138
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בינוי ו-6 יח"ד, רח יוסף זיו 8, תל ארזה, ירושלים
מספר ועדה	2025/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:	
1. תנאי להפקדה סקר גזי קרקע	
2. קו הבניין יהיה על פי קונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת, לרבות המרפסות בחזית הבניין הפונה אל הרחוב, חזית מערבית כולל חלק בחזית דרומית שמהווה בניה מעל מפלס הרחוב..	
3. תותר הבלטת מרפסות בצד המזרחי של הבניין לכוון חלקת מגורים, בהתאם לעומק של המרפסות המאשרות בהיתר בצד זה, העומק יתואם מול מחלקת תכנון. יש להוסיף הוראה בתקנון.	
4. לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר למה שמאושר בהיתר. לסמן להריסה את התוספת של המרפסת בדירה 5 במפלס +5.80 בחזית המזרחית.	
5. המרפסות בחזית הפונה אל הרחוב, חזית מערבית, יוצעו בצורה מסודרת וסימטרית, אחת מעל השניה. להוסיף הוראה בתקנון.	
6. להשמיט סימון קו בניין תחתי..	
7. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לעניין מספר החניות המבוקשות לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית. יש לבטל שני מקומות חניה המוצעים בניצב למדרכה. לא תתאפשר חניה עם תמרון על המדרכה הציבורית. , ככול ולא יהיה פתרון חניה מקובל לא יאושרו תוספת יחידות דיור.	
8. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.	
9. לסמן בנספח ובתשריט את כל עבירות הבניה להריסה .	
10. יש לבחון שתוספת הבניה המוצעת עומדת בשטחים בהתאם לסמכות הועדה המקומית. לצמצם את השטחים המבוקשים בהתאם ולתקן בכל המסמכים, בתיאום מחלקת התכנון.	
11. יש להסיר הערה לטבלה 5 המתייחסות לתוספת שטחים למיגון, לא תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המבוקשים בטבלה.	
12. להשמיט הערות לטבלה 5 לעניין בליטות, הסבת שטחים משירות לעיקרי והפוך.	
13. להשמיט סעיף 4.1.2 ט' לעניין עובי קיר.	
14. יש לתקן בנספח הבינוי את תכנית קומת הגג ולהציג את הנסיגות בקומת הגג בהתאם לתכניות הקומות.	

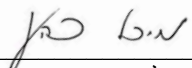
15. יש לוודא שכל המוצג בנספח הבינוי שמאושר תואם למאושר בהיתר. לסמן להריסה או להכשרה בהתאם.
16. להשלים חו"ד גורמים: אגף תושי"ה, אגף רישוי ופיקוח מידע תכנוני.
17. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
18. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
19. 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.
20. 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.
21. 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.

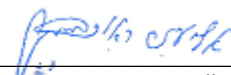
הערה:

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

22. **הוראות התכנית**
23. לתקן סעיף 1.4.
24. 4.1.2 א (1א) הנספח לא מציע תוספת של מחסן, לתקן בהתאם.
25. טבלה 5: להשמיט הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע.
26. טבלה 5: לתקן גובה מבנה.
- נספח בינוי:
27. לסמן מידות בין הבניין וקו מגרש בחזיתות, חתכים ותכניות.
28. להשמיט את הטבלה מהנספח ולצרף אותה בנפרד כתומה על ידי עורך דין.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית