

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/10 מתאריך 21/05/2025 – כג אייר תשפ"ה

הבהרות:

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

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

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

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1345164

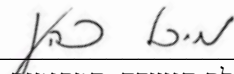
פרטי התכנית

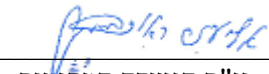
מספר תכנית	1345164
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	קביעת בינוי למבני ציבור- בית חנינא, ירושלים
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. מדובר במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור בבעלות עירונית. הועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.
2. סעיף חמישי בהחלטת הוועדה מתאריך 23.12.24 **מבוטל**: יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים לטובת שימושי הציבור וכן להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור גגות חיים וירוקים (בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ).
במקומו יבוא: יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים לטובת שימושי הציבור וכן להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור גגות חיים וירוקים (בתכסית מינימאלית של 60% ובעומק שתילה של 30 ס"מ).
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23.12.24 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1293349

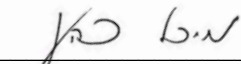
פרטי התכנית

מספר תכנית	1293349
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	מגרשים 19-20 בגבעת המטוס
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

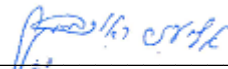
החלטת הוועדה

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

1. סעיף 10 בהחלטת הוועדה מיום 13.11.24 יעודכן בעניין מיקום הכניסה לחנייה – יש לתקן את התכנית ולמקם את הכניסה לחניה בחזית צפונית בין 2 הבניינים.
2. יש להיצמד לתכנון המופיע בהיתר 2024/0500.00 שבו רמפת הכניסה מקורה יותר ומגדילה את שטח הפיתוח מעל לרמפה.
3. יש לתקן את סעיף 6.1.1(2) ולציין כי לא תותר כניסות נוספות לחניון מלבד כניסה זאת.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/11/2024 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

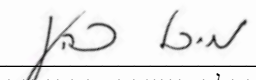
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1227206

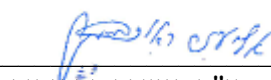
פרטי התכנית

מספר תכנית	1227206
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	שינוי שימוש מחסנים לדירה ותוספת קומה עבור 3 יח"ד רח המייסדים 1
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבקשת היזם לבדיקה משפטית.
התכנית תוחזר לדיון תוך 30 יום.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1249549

פרטי התכנית

מספר תכנית	1249549
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיון ברחוב מזל אריה 2, פסגת זאב, ירושלים.
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף אחרון לעניין הערות טכניות לחישוב שטחים בטבלה בנספח הבינוי בהחלטה מתאריך 15.5.24 **מבוטל** –

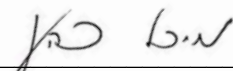
" יש לתקן את טבלת השטחים באופן ששטחי הבניה יתווספו מכוח סעיף 14. ככל ויהיה צורך בשטחי בניה נוספים, ניתן יהיה להשתמש גם בסעיף 12."

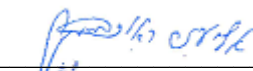
במקומו יבוא –

יש להציג את תוספת השטחים בטבלת השטחים בנספח הבינוי באופן ששטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה בתיאום עם מחלקת התכנון.

2. להוריד סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין.

3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.5.2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

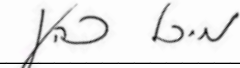
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1377407

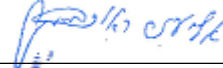
פרטי התכנית

1377407	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית ברחובות שטרן ובוליביה, ירושלים	מהות הבקשה
2025/10	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית וזאת לאור חשיבות התכנית המקודמת במסלול של התחדשות עירונית הכוללת שטחים ציבוריים רבים.
2. חשוב לציין כי התוכנית הינה בסמכות וועדה מחוזית והצטרפות וועדה מקומית אינה מחליפה בדיקת בעלויות והסכמות שכנים כנדרש בידי וועדה מחוזית.
3. היזם מתבקש להשלים את כל הנדרש בתחום החברתי בתאום מלא עם המחלקה לעבודה קהילתית, בטרם הדיון להפקדה.
4. בתחום התוכנית קרקעות רבות בבעלות עירייה ירושלים, מסמכי התכנית קובעים רישום תלת ממדי בשטחים נרחבים בקרקע העירוני.
5. לא ניתן להעביר קרקע בבעלות עיריית ירושלים ברישום תלת ממדי ללא אישור שר הפנים. היקף הקרקע בבעלות עיריית ירושלים במצב הנכנס צריך להישמר במלאות (מרום עד עומק הקרקע) בתאי קרקע נפרדים רגולריים ורציפים ללא רישום תלת ממדי וללא שימושים המשרתים את המגרשים הסחירים.
6. תנאי להפקדת התכנית הצגת מסמכים מתוקנים לאגף הנכסים בהם היקף הקרקע אשר תרשם לזכות העירייה נשמר במלאו.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1448810

פרטי התכנית

מספר תכנית	1448810
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	הארכת שביל ותוספת זיקת הנאה למעבר ברכב ברחוב השחר, ירושלים
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית וזאת לאור הצורך במעבר רכב לבניין חדש ככניסה לחניה וגם חשיבות התוכנית לשיפור קישוריות ועידוד הליכה בשכונה.
2. יש להראות הייתכנות תכנונית לשביל נגיש ככול הניתן בין רחוב ח.ד. שחר לרחוב מדרום-פרופי רענן וייץ, כאשר בחיבור לרחוב השחר יתוכנן כרחוב משולב עד הכניסה לחניה בחלקה 67.
3. יש להרחיב את קו הכחול של התוכנית בהתאם לתכנון השביל המוצע.
4. קו כחול יכלול גם את חלקה 67 ויקבע בהוראות לתוכנית כי תנאי לאכלוס יהיה ביצוע השביל בתיאום אגף שפ"ע ומהנדס העיר.
5. יש לצרף למסמכי התוכנית נספח תנועה המראה הייתכנות לחניון במסגרת תוכנית המקודמת בחלקה 67.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1251297

פרטי התכנית

מספר תכנית	1251297
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם אנג'ל ירושלים
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה מבקשת לבחון חלופת בינוי המשלבת מבנים בני 12-14 קומות באותם היקפי בניה מוצעים.
2. התכנית עוסקת במגרש גדול של כ 19 דונם בייעוד תעשייה המצוי בצומת הרחובות כנפי נשרים ופרבשטין על ציר הרכבת הקלה.
3. לאור הגדול של המתחם ומיקומו הוחלט על ידי מהנדס העיר ומתכנן המחוז כי יש מקום להתייחס למתחם כפרוייקט על ציר רק"ל ולהציע בינוי ושמושים בהתאם לכך ולא על פי מדיניות אזור תעשייה גבעת שאול כולל עדכון בנושא מדיניות בשערי הכניסה של גבעת שאול.
4. התכנית שהוגשה ועמדה בתנאי סף אינה עומדת בעקרונות של מדיניות רקל לעניין אחוז הפרשה לצורכי ציבור , אחוזי בניה מוצעים, וגובה הבניין.
5. בהתאם לכך יש להתאים את מסמכי התכנית על פי מדיניות רקל על פי העקרונות הבאים:
6. שטח התעשייה על פי המצב המאושר הוא 18902 מ"ר – יש להציע הפרשה בהתאם למדיניות של 40 אחוז משטח המגרש עבור שטחי ציבור – המשמעות היא כי המגרש החדש המעורב במצב היוצא יהיה בהיקף של 11341 מ"ר והיקף ההפרשה החדשה לצורכי ציבור בתכנית תהיה בהיקף של 7560 מ"ר- כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
7. אחוזי הבניה ייקבעו ל 1200 אחוז על פי מגרש בגודל של 11341 מ"ר – כלומר 136092 מ"ר עבור כל השימושים הסחירים- מגורים , מסחר ותעסוקה , לא כולל שטחי ציבור.
8. תמהיל השימושים יהיה על פי מדיניות רק"ל – 75 אחוז עבור מגורים (102069 מ"ר) ועוד 25 אחוז עבור שימושים של מסחר ותעסוקה (34023 מ"ר) כולל שטחי מסחר תת קרקעים.
9. ניתן יהיה להסב את שטחי התעסוקה לדירות להשכרה לתקופה של 10 שנה לפחות. (17011)
10. התכנית שעמדה בתנאי סף שונתה באופן משמעותי מהתכנית שתואמה בעבר עם מהנדס העיר וכוללת 3 מגדלים בגובה של 50 קומות וביטול של מגדל רביעי שהיה בתכנית הקודמת וגם התפרוסת של שטחי הציבור שונתה וצומצמה,, במסגרת הדיון הוצגה חלופה נוספת

- המציעה שינוי של מיקום בית הספר וכיכר ציבורית בחלק הדרומי, ושלושה מגדלי מגורים ועוד מגדל של 17 קומות לתעסוקה.
- הסכמה שהוצגה בפני הוועדה לעניין מיקום המגדלים והשטחים הציבוריים מקובלת באופן עקרוני ויש לפתח אותה בתיאום עם מהנדס העיר
11. יש לתקן את התכנית בהתאם לתכנית שהוצגה ותכלול 4 מגדלים על רחוב כנפי נשרים, נראה שעם תוספת מגדל רביעי וצמצום זכויות הבניה ל 1200 אחוז ניתן להציע מגדלים בגובה של עד 35 קומות והמשמעות היא כי לא יהיה בניין נפרד לתעסוקה וכל הבניינים יציעו שימושים מעורבים.
12. התכנית מציעה שימושים של מגורים ומבני ציבור בצמוד לייעוד תעשייה מאושר ממערב ובמרחק שלא עומד בתמ"א 18- מרחק מתחנת דלק קיימת- יש להשלים את חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה בעניין המרחקים האפשריים מתחנת דלק ומיעוד תעשייה ולהטמיע את ההערות ואת שלביות הביצוע במסמכי התכנית.
13. התכנית מציעה מנהרה של כלי רכב כדי לייצר חיבור מהיר ויעיל לכיוון כביש 16 והיציאה מהעיר, מדובר על רעיון מבורך וחיובי אך לא נעשה תיאום בעניין עם מחלקת נכסים שהיא בעלת הקרקע ועם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה כדי להבין אם מדובר בחיבור אפשרי או נכון- יש להשלים את התיאומים הרלוונטיים ולהטמיע אותם במסמכי התכנית, בכל מקרה גם אם יתברר כי המנהרה אפשרית היא לא תהיה מחויבת כתנאי למתן היתר בניה והביצוע שלה ייבחן בשלב היתרי הבניה.
14. יש להציע בינוי שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים במגרש באמצעות בינוי וחזיתות פעילות ולא להציע קירות תמך אטומים לכיוון שטחים ציבוריים או מגרשים סמוכים.
15. בהתאם למדיניות רק"ל, נדרשת הפקעה של 40% משטח התכנית. על כן, יש להגדיל את השטח הציבורי ל-8.8 דונם. מתוכם כ-6 דונם לשטח למבנים ומוסדות ציבור וכ-2.8 דונם לשצ"פ. בשטח למבנים ומוסדות ציבור יוגדרו שימושים ציבוריים עבור חינוך (כגון בתי ספר), חברה, תרבות ופנאי, קהילה ודת (שימושים כגון, שלוחת מינהל קהילתי, תנועת נוער וכדומה). יש להגדיר את זכויות הבניה בשטח ל-240% ועד 6 קומות.
16. בנוסף לאמור, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות להלן, וזאת תוך לקיחה בחשבון של יח"ד המבוקשות, והיקפי הבניה המוצעים,
17. שתי אשכולות של מעון יום (כל אשכול 3 כיתות): כל אשכול 441 מ"ר עם חצרות צמודות בסך 305 מ"ר. סה"כ 882 מ"ר ו- 610 מ"ר חצרות.
18. 9 כיתות גני ילדים: כל כיתות בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 200 מ"ר. סה"כ 1,170 מ"ר בניו וחצרות 1,800 מ"ר.
19. חמישה בתי כנסת: כל בית כנסת כ-500 מ"ר, סה"כ 2,500 מ"ר (מענה נוסף עבור בתי כנסת ייתן בשטח למבני ציבור)
20. התכנית תאפשר לחלק מבתי הכנסת הנדרשים שילוב באמצע מבני המגורים, במבני רבי הקומות. יש לקבוע בהוראות כי הבלטת ארון קודש קודם לא תחשב סטיה מקווי בניין.
21. מועדון נוער 500 מ"ר.
22. תנאי לטופס 4 של המגדל המגורים השני יהיה השלמת ביצוע בית הספר בתחום השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, וזאת ע"מ להבטיח את הקמת התשתית הציבורית לצד המגורים.
23. על השצ"פ המוצע להיות ללא חנייה תחתיו באופן שניתן יהיה לפתחו באופן מיטבי, לרבות פתרון למעבר לרכבי חירום.

24. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, עם איורור ואור טבעי, בנגישות מלאה מהרחוב ובעלי כניסה נפרדת.
25. יש להציג בנספח הבינוי והתנועה את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.
26. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.
27. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי, בגמישות, ובתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם.
28. השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות איחוד וחלוקה, בתאום אגף נכסים (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).
29. התוכנית חלה על שטח של מעל 22 דונם ונדרשת בהשלמת נספח ניהול נגר ע"פ הנחיות תמ"א 1.
30. לבצע סקר המצאות זיהום קרקע מתחת לפני הקרקע בשטח התכנית ותוכנית דיגומים לאישור המשרד להגנת הסביבה.
31. השלמת נספח סביבתי בהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה.
32. הערות המחלקה לנספח הסביבתי:
33. אקוסטיקה: בפרק אקוסטיקה בנספח הסביבתי אין התייחסות להשפעות התעשייה הצמודה ממערב לתוכנית בדגש על ההשפעה על השטח המיועד למבנה ציבור. בנוסף, ניתוח ההשפעה מתחבורה אינה מתייחסת לעומסי התנועה הצפויים בעקבות הפרויקט.
34. הבדיקה המיקרו-אקלימית במסמך הסביבתי לא נערכה לפי ההנחיות. יש להגיש דוח מיקרו-אקלימי מתוקן בהתאם להערות הרשות כתנאי להפקדה.
35. רוחות:
36. שושנת הרוח שהוצגה בחוות הדעת תרשים ג. 1 מציגה נתונים שאינם אופייניים לירושלים, על אף שרשום שמדובר בתחנת ג'נרלי. נתוני רוח אלו אינם מאושרים. יש לחזור על הבדיקה עם נתוני גבעת רם לפי הנחיות הרשות.
37. המודל אינו תואם את תכנית הבינוי! יש לסמן את קווי הבנין של המבנים לפי המפלס התחתון ביותר של התכנון (מפלס רח' פרבשטיין קומה 6).
38. המודל אינו מתייחס לבינוי המוצע בתכנית תחנת הקמח לפי התכנון האדריכלי האחרון שמקודם בה
39. משטח הבדיקה שנלקח הוא אחיד ואינו תואם את המפלסים המוצגים בתכנית הבינוי. יש לקבוע מספר משטחי בדיקה, ע"פ מפלסי התכנון השונים המוצגים בתכנית הבינוי, במפלס רחק פרבשטיין, במפלס תחתון, במפלס גג דיירים קומה 7, במפלס רח' כנפי נשרים וכיוצא בה ע"פ תכנית הבינוי וע"פ הדמיות המודל האדריכלי.
40. לאור הפערים הגדולים בין הנחיות הרשות לבדיקה שנערכה לתכנית אנו דורשים לחזור על הבדיקה ולהתייחס נקודתית לכל אזורי השהיה להולכי רגל המתוכננים בתכנית.
41. ככל שיימצאו מטרדי רוח, כפי שלכאורה נמצא על גג מבני הציבור בחלק הדרומי של התכנית, יש להציג פתרונות למניעת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות ולהציג את יעילותם.
42. הצללות:
43. הבדיקה אינה מציגה, כנדרש, את שיעורי הפגיעה בזכויות השמש במצב קיים ובמצב מוצע, תוך פירוט התוספת שנובעת מהתכנון בכל אחד ואחד מהמבנים המצויים בתחום הטל הצל של התכנית.

44.	יש להציג את חישובי ההצללה בשטחים המיועדים לחצרות גני ילדים ומגרשי ספורט או שצ"פים בתחום התכנית.
45.	יש להגיש דוח מיקרואקלימי – רוחות והצללות - מעודכן לפי ההערות לעיל לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
46.	זיהום קרקע
47.	התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה בתחום מעגל ראשון ובסמיכות לתחנת דלק שנמצאו בה זיהומים על פי הנחיות מינהל התכנון מנובמבר 2022, יש להגיש סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע ולהשלים דיגומי קרקע ככל שיידרשו כתנאי להפקדת התכנית.
48.	בבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.
49.	תרומת התכנית לאיכות אוויר:
50.	המסמך אינו מתייחס להגברת התנועה מהתכנית המוצעת ולהשפעות הסביבתיות הנלוות לכבישים באזור. מהכרתינו את המקום ופריקט שכן אנו יודעים שמדובר באזור בו זיהום האוויר גבוה, בשל מרכיב תנועת גבוה של משאיות ועמידה בסרק בצמתים סואנים.
51.	הרשות מבקשת שיושלים פרק איכות אוויר ובו תוצג בחינה של תרומת התכנית לרמות זיהום אוויר, בראיה כוללת המתחשבת גם בתכניות הפיתוח המקודמות במרחב ובשינויים בתנועה כתוצאה מהרכבת הקלה, לפי תחזיות תנועה עדכניות שיתקבלו מצתא"ל. מומלץ כי בדיקות איכות האוויר יתוקפו למול נתוני ניטור לתקופות אמינותם. הבדיקה תערך בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריה.
52.	ממצאי הבדיקה ישמשו לבחינת פריסת השימושים המוצעים ולבחינת ההתכנות להקמתם של מוסדות הציבור הרגישים המוצעים, בדגש על גני הילדים ויועברו לבחינת הרשות לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
53.	על פי הנחיות תמ"א 18 יש למדוד את המרחק הנדרש מתחנות דלק לכל שימוש רגיש שהוגדר בתמ"א בין 3 נקודות בתחנת הדלק: (1) עמדות התדלוק. (2) נקודות המילוי של מכלי הדלק. (3) צינורות האוורור של המכלים.
54.	התכנית מציעה קו בניין המאפשר למעשה בנייה גם בתוך 80 מ' של תחנת הדלק ולמעשה סותר את תמ"א 18. יש לתקן את קווי הבניין בהתאם למגבלות הבנייה של תחנת הדלק.
55.	יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי להיתר בנייה בתא השטח המיועד לצרכי ציבור יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה, לרבות בהתייחס למרחק מתחנת הדלק הקיימת ולהוראות תמ"א 18 המעודכנת לאותו עת.
56.	תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע העבודות.
57.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
58.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
59.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
60.	השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

61.	תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
62.	תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.
63.	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.
64.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
65.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.
66.	תנאי למתן היתר בניה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.
67.	כתנאי למתן היתר הריסה/בנייה לפי השלבויות המוגדרת בהוראות התכנית, וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011.
68.	נכסים:
69.	הפורטל ו\או מנהרה לכניסה לחניון מוצעת בקרקע ציבורית, תוכנית שכזו דורשת את אישור פורום הנכסים, אישור וועדת כספים, מועצת העיר ומותנת באישור סופי של שר הפנים.
70.	התוכנית ערוכה כתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, איחוד וחלוקה בהסכמה דורש הסכם מול אגף הנכסים ואישור שר הפנים. יש לשנות את התוכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.
71.	סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 2א' יש למחוק השטחים הבנויים יבנו ברמת מעטפת.
72.	רישום והפקעה יש להחליף את כל הסעיפים הנוגעים לרישום או הפקעה לנוסח הבא:
73.	בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו\או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימושים שנקבעו בסעיפים קודמים)
74.	בסעיף 4.1.2 יש לפרט את השימושים המוצעים לצורכי ציבור.
75.	איחוד ו\או חלוקה
76.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
77.	בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים..

78.	יש להוסיף סעיף הפקעה כללי במפורט מטה:
79.	הפקעה
80.	לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
81.	תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
82.	תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
83.	יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
84.	תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
85.	ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
86.	תנאי להפקדה התוכנית הגשת טבלת איזון לאישור אגף הנכסים.
87.	היקף שטח ציבורי במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת – לרבות ללא רישום תלת מימד. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
88.	לא תותר הפנייה של קירות אטומים של שטחי שרות ותפעול כלפיי הרחובות.
89.	גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
90.	באופן כללי לא תותר התקנה של מתקנים טכניים או הנדסיים אשר משרתים את היעודים הפרטיים בשטחים הציבוריים. על מגרשי המגורים לתת את כל הפתרונות למתקנים אלו בתחום המגרשים המיועדים למגורים. תקבע הוראה כי לא תותר הקמה של מתקן הנדסי או טכני כדוגמת שנאי במבנה נפרד או בשטח ציבורי. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם- יש למחוק את השימוש עבור מתקנים טכניים מתא שטח 5 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור/ שצפ/ שביל/ דרך ומהוראות התכנית, ולקבוע זאת בשימושים של מגרשי המגורים.
91.	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
92.	יש להציע שלביות ביצוע למימוש התכנית .
93.	לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת
94.	יש לקבוע בהוראות התוכנית שתאיסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
95.	יש לקבוע בהוראות התכנית שתאיסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
96.	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. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת העצים לשביעות רצון אגף שפ"ע.
97.	מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ' ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר בלבד ליה"ד.
98.	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.
99. 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.
100. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
101. תברואה- פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה
102. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
103. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
104. קהילתיות- להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום עם שמאי הוועדה המחוזית.
105. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
106. בהתאם למדיניות יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לתכנית ל 7 שנים -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
107. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
108. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
109. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 797167

פרטי התכנית

797167	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
יפו 202 - התחדשות עירונית	מהות הבקשה
2025/10	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לקבל התנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. פגמים בהפקדת התכנית.

א. אין הלימה בין היקפי הבניה המבוקשים לבין נספח הבינוי- בבדיקה מעמיקה של מסמכי התכנית עולים פערים משמעותיים בין זכויות הבניה המוצעות בתקנון ובין תכנית הבינויים ומספר הקומות המוצע – על פי חלוקת שטחי הבניה בתקנון למספר הקומות מתקבלת תכנית מצומצמת משמעותית ממה שמוצג בנספחי הבינוי

ב. זכויותיו של מגיש התכנית מתייחסות לחלקה 157 בגוש 30076, אשר שטחה מהווה פחות מ-66% משטח התכנית. שטחה הרשום של חלקה 157 הינו 1.2 דונם, ושטח התכנית הוא 1.897 דונם, התכנית כוללת שטחים בבעלות עיריית ירושלים ומציעה בהם שטחים מבונים עבור הבניין וזאת ללא קבלת הסכמה של הוועדה המקומית וללא הצגת חוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית לכך שאין פגיעה בקרקעות שאינן בבעלות מגיש התכנית כפי שפורסמה.

ג. התכנית הופקדה ללא איחוד וחלוקה וללא שהעירייה קיבלה זכויות בניה עבור השימוש בקרקע העירונית.

ד. הכללת שטחים בבעלות עירונית, גם אם החוק מאפשר, ללא הסכמה מפורשת. התכנית חלה בן היתר על חלק מחלקה 158 ביעוד דרך שהיא מקרקעי ייעוד, שבבעלות העירייה והיא מבקשת לשנות את ייעודם ל"מגורים ממסחר ומבנים ומוסדות ציבור" באופן שפוגע בזכויות העירייה, וזאת ללא הסכמת העירייה וללא האישורים הנדרשים בחוק. זאת מלבד פתרון החניה מתחת לשטחים עירוניים ללא אישור הוועדה המקומית

2. שמאות.

א. אמנם מדובר בתכנית פינוי בינוי, אולם הדוח הכלכלי מציג ערכי קרקע נמוכים של 40,000 למ"ר בנוי שאינם תואמים את העסקאות באיזור, לוועדה הוצגו טבלאות המשקפות מחיר גבוה בהרבה ממה שהוצג, ועל כן יש לבצע בחינה מחודשת ביחס להיקף הבינוי הנדרש בהתאם לתקן 21.

ב. התכנית מציעה בינוי של 28 קומות באזור ובמגרש בו מדיניות ציר הרקל אפשרה בינוי של 10 קומות בלבד. היא חורגת באופן משמעותי מהבינוי שאושר בשכונת המגורים הצמודה. הוצגה בוועדה טבלה מנתוני רשות המיסים המראה מחיר גבוה בהרבה ואף כפול, ונשמעה מפי החברים שדעת השמאית העירונית הינה דומה. כמו כן במסגרת ההתנגדויות הוגשה חוו"ד שמאית שונה משמעותית מהשמאות על פיה התכנית הופקדה. הפער גדול ומשמעותי ולא סביר, ועל כן נדרשת בדיקה מחודשת התואמת למחירים באיזור.

3 פגמים בתכנון

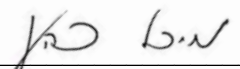
א. הפרות משמעותיות ומהותיות אל מול הדיירים במיקום הדירות בקומות התחתונות ובהתחייבות למרפסות.

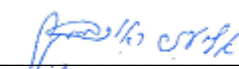
ב. מרפסות סוכה- תכנית שאינה מותאמת לצורכי התושבים – נראה כי רוב מדיירי המבנה והדיירים הפוטנציאליים (ובהתאם לחוו"ד המחלקה החברתית), זקוקים למרפסות סוכה.

ג. כעולה מנספח התנועה, דרך הגישה לפינוי האשפה דרך גשר החיים מציעה תמרון חניה מחוץ לשטח המגרש ברחוב רש"י באופן הפוגע ואף מסכן את משתמשי הדרך. לפיכך היה צורך לקבוע בהוראות התבע כי שטחי הפריקה והטעינה וכן תמרון המשאיות ייעשו בתחום שטח המגרש.

ד. התכנית מציעה שטחי תעסוקה שאין בהם צורך, בהתחשב בתעסוקה המאושרת ממול- "מידטאון" ופרויקט הכניסה לעיר הממוקם במרחק קצר ביותר, שם מאושרים כמיליון מטרים לתעסוקה

4. התכנית קובעת שטחים ציבורים בהיקף של 1,050 מ"ר ללא הגדרת שימושים וללא קבלת חוות דעת פרוגרמטית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1142264

פרטי התכנית

מספר תכנית	1142264
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחובות משכן שילה ועמירם סיוון
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1359611

פרטי התכנית

מספר תכנית	1359611
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הר חומה - מגרש 501 - מתחם מבני ציבור
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

- יש לתקן את מסמכי התוכנית שכן לא ניתן להקצות "סמינר למורות לעמותות". יש לרשום שם סעיף כללי יותר למטרות חינוך.
- יש לכלול סעיף הפקעה כללי בתוכנית.
- במצב הפיתוח הקיים קירות תומכים בגובה 9 מ' בחזית הדרומית כלפי רחוב הרב מניטו, נדרשת בחינה של תכנון שטחים עיקריים בתחום קירות התמך וכן יצירת חנייה כלפי פנים המגרש בתת הקרקע לצורך ניצול מיטבי של הקרקע בתיאום עם מחלקת התכנון כתנאי להפקדת התכנית יש להציע פתרון חנייה לפי תקן בתיאום עם מח' תוש"ה ומח' תכנון. במסגרת התיאום, יש לוודא מתן פתרונות למפוצי העלאה והורדה.
- תותר גמישות בגובה הבינוי והקומות המוצעות בעד 10%.
- יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
- יש לתקן את נספחי התכנית בהתאם לחו"ד מח' מבני ציבור.
- 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.
- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
- גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל.
- שלביות הביצוע תיקבע בשלב הרישוי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
- תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.

הערה :

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

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

הערות טכניות

15. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
16. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
17. יש לקבוע בסעיף 4.1.1 שימושים בהתאם לקיים והמוצע.
18. בסעיף 7.2 יש לעדכן את ניסוח הסעיף לזמן מימוש משוער.

מ.ל. כהן

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גולדברג

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1390715

פרטי התכנית

1390715	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
מגורים ומסחר ברחוב אור אלחנן 6	מהות הבקשה
2025/10	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם לתכנית אב רוממה ניתן להקים מבנים בני 7 קומות ב- 240% בניה מרביים. התכנית מציעה מבנה בן 14 קומות מעל חזית מסחרית, סה"כ 15 קומות, סה"כ כ- 600% בניה מרביים בלי השטח המוצע למבני ציבור.
2. בהתאם לתכניות אחרות שקודמו במרחב וביקשו אחוזי בניה הגבוהים מהמדיניות של תכנית האב יש לקבוע הפרשה משמעותית לצרכי ציבור ולקבוע כי 10 אחוז מהדירות יהיו דירות להשכרה לתקופה של 15 שנה לפחות
3. דירות אלה יחויבו בהשכרה מיום מתן טופס אכלוס לתקופה של 15 שנים, לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות במסגרת תקופה זו.
4. יח"ד להשכרה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי מחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. שטח דירה להשכרה לא ייפחת מ- 80 מ"ר .
5. הערות בדבר הדירות להשכרה יעוגנו במסמכי התכנית בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.
6. לעניין השטחים הציבוריים לאור המחסור הגדול בשכונה במעונות יום ובהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון נדרשת הפרשה בשטח בנוי במבנה של 441 מ"ר עבור 3 כיתות מעון יום ו-305 מ"ר שטחי חצרות. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
7. בהמשך לנ"ל, מיקום מעון היום והגישה אליו מהרחוב יתואמו מול האגף למבני ציבור ויתוכננו בהתאם לדרישותיהם כתנאי להפקדה השטחים לצרכי ציבור והיקפם בנספחי בינוי יהיה מחייב. השטחים לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר.
8. יצויין בנוסף כי התכנית מציעה מקווה גברים במסגרת התכנית שאומנם לא יהווה הפרשה לצורכי ציבור אבל ישרת את הציבור- יש לקבוע הוראות מפורשות בעניין במסמכי התכנית .
9. קיים בשטח מעבר ציבורי לא סטוטורי שמשמש את תושבי השכונה, המהדר בין רחוב פתח תקווה לרחוב אור אלחנן, חשוב לשמור על המעבר הזה. יש לבחון הזזת המעבר לצד המערבי של התכנית, בדומה למיקום הקיים היום. יש לקבוע את המעבר ביעוד שביל ברוחב של 3 מ' מינימום, ולא בזכות מעבר לציבור. יש לייצר מעבר רציף, ובטוח להולכי רגל.
10. קו הבניין יכול את כל הבינוי המוצע, ולא יפתח מ- 4 מ', למעט קו בניין 2 מ' לכוון השביל בו יהיה מעבר ציבורי להולכי רגל. ניתן לקבוע קו בניין 0 עבור החזית המסחרית על רחוב פתח

- תקווה. יודגש כי קו בניין תת קרקעי הוא לבניה בתת הקרקע בלבד ולא למפלסים מתחת לכניסה הקובעת.
11. לא תותר הקמת מרפסות זיז מעל הדרך. יש להשמיט סעיף 6.1.1(11).
12. מוצעת בתכנית מעלית ציבורית שעולה רק לקומת הביניים בין שני הרחובות בה מוצע שטח ההפרשה לצרכי ציבור. יש לבחון אפשרות שמעלית זאת תגשר בין שני הרחובות, עבור הציבור הרחב. ותשמש כגישה לקומת המסחר ברחוב פתח תקווה. יש לקבוע כי המעלית תהיה באחזקה של המסחר.
13. תנאי להפקדה הוא תיאום ואישור אגף תושבי"ה לתכנית התנועה והחנייה לרבות הכניסה אל החניה מתחום הדרך, מפרצי העלאה והורדה למעון יום, ופתרונות פריקה וטעינה, חניה עבור השימושים השונים בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
14. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת היתר בניה ובתת הקרקע בתחום המגרש. יש לתקן סעיף 4.1.2' חניה בהוראות התכנית.
15. התכנית תציג את שטחי הבניה המבוקשים. יש להשמיט כל ההערות מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה, סעיף 5 לעניין תוספת שטחים והתרה של גלריות, קומה טכנית, קומות חניה, עובי קיר, תוספת שטחי אחסנה, מועדון דיירים, ניוד שטחים ממסחר למגורים והפוך, תוספת שטחי שירות תת"ק ושטחי מרפסות נוספים.
16. להשמיט סעיף 6.1.1(9) אשר קובע כי המפלסים בנספח הבינוי מנחים. נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין.
17. להשמיט סעיף 6.1.1(10) המתיר הקמת פרגולות בנוסף למוצע בתכנית.
18. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת כגישה בתיאום עם המחלקה למבני ציבור.
19. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות. סטיה ממספר קומות היא סטיה נכרת, לא תותר תוספת קומות מעבר לנדרש, לתקן טבלה 5 בהתאם.
20. יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי, תותר תכסית תת קרקעית מקסימלית של 80% לצרכי חלחול מי נגר. יש להוסיף סעיף חלחול מי נגר להוראות התכנית.
21. יש לקבוע גובה קומת מסחר על פי הנחיות מרחביות ל- 5 מ'.
22. יש לתקן גובה קומות מגורים טיפוסית עד 3.50 מ'. תותר הגבהה לקומת פנטהאוז עד 3.80 מ'. יש לסמן גובה אבסולוטי ומידות בחתכים.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי 20% מכלל יח"ד יהיו עד גודל של 80 מ"ר.
24. יש לשנות את מפלס ה- 0.00 ביחס לרחוב פתח תקווה. יש להציג בבירור את לובי מבנה המגורים והגישה אליו מרחוב פתח תקווה. הכניסה מהרחוב תהיה כגישה.
25. יש להציג את חלוקת המחסנים ולמספר אותם. מחסן כל דירה יהיה בשטח של 8% משטח דירה או עד 20 מ"ר.
26. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב.
27. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש כלפי תחום הדרך. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
28. לסמן להריסה את כל האלמנטים הקיימים בתחום הדרך המוצעת. שיהרסו כתנאי לתחילת עבודות.
29. להוסיף סעיף הפקעה להוראות התכנית.
30. להתאים בין שטח המגרש בטבלה 3.2 וטבלה 5 בהוראות התכנית.
31. גג הבניין יהיה גג מועיל כגון גג ירוק/חי/כחול/ עם פאנלים סולאריים.

32. מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בחניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
33. תנאי להיתר הריסה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט שהוכן ע"י סוקר אסבסט מוסמך.
34. התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה. יש לפנות למשרד להג"ס במחוז ירושלים ולרשות המים, ולקבל הנחיות להליך חקירת קרקע ומים בשטח התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
35. תנאי להיתר בניה תיאום פתרון האשפה למגורים ולמסחר מול אגף התברואה.
36. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ו בדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
37. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
38. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
39. 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 תעודת גמר בצוע הנ"ל בפועל.
40. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד מהמחלקות: רשות הכבאות, חח"י.
41. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
42. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

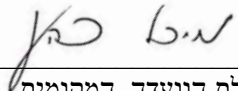
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

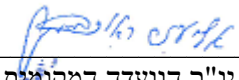
הערות להוראות תכנית:

43. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות.
44. יש להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים "מעונות יום".

הערות לנספח ביוני:

45. יש להציג תכניות ברורות וקריאות, לרבות מפלסים וגבהים אבסולוטיים בתכניות וחתכים וחזיתות, התאמה בין תכניות וחתכים וחזיתות, תכנית פיתוח כללית, קו קרקע טבעי, מידות קו בניין, קו כחול של התכנית בחתכים וחזיתות וכדו'.
46. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבורים: מעון יום, החצר והשטחים שלהם.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1419084

פרטי התכנית

מספר תכנית	1419084
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בית החייל הבודד ירושלים
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

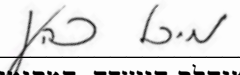
1. התכנית המוצעת כוללת שתי גישות נפרדות דרך רמפה לחניון התת קרקעי, האחת מרחוב רבין עבור חניה והשנייה מרחוב בורג עבור חניה תפעולית ואשפה , ובנוסף, קיימת רמפה תת קרקעית פעילה המתחברת לרמפת הכניסה של מתחם הסינמה סיטי. ריבוי הרמפות והכניסות יוצר עומס תכנוני, פוגע ברציפות המרחב הציבורי, וגורם לניתוק בין השצ"פ הצפוני למבנה המוצע.
- יש לבחון צמצום מספר הגישות למינימום. המתכננים כבר ציינו כי בוצעה בחינה של הרמפה הקיימת בצפון המגרש , אך בשל עומקם הלא מספק של המפלסים הנמוכים, לא ניתן לחברם לחניון התת קרקעי המוצע. לפיכך, יש לבחון חלופה הכוללת ביטול של הרמפה מרחוב בורג והשארת כניסה אחת בלבד מרחוב רבין לכל הפונקציות.
2. רמפת הכניסה לחניה תהיי כחלק ממסת הבינוי. ככל ועדיפות זו לא מתאפשרת, יש לקרות את הפורטל הפתוח לשמיים ככל הניתן ולאפשר מעליו גיבון .
3. יש לקבוע בתקנון התוכנית כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על קרקעי.
4. יש לבחון צמצום רוחב הכניסה התפעולית למינימום הנדרש.
5. יש להמשיך את החזית המסחרית כך שתכלול גם את הפינה המערבית בקומת הקרקע ותשתלב ברציפות עם המעבר המקשר בין רחוב בורג לגן סאקר. את השטחים העירוניים ניתן יהיה למקם בקומות העליונות.
6. התוכנית בפועל מבטלת שביל הליכה קיים ממזרח למערב אשר סופו בצומת שדרות יצחק רבין ויוסף בורג. יש להשלים במסמכי התוכנית את אופן הקישור החדש דרך רצועת המסחר שבקומה 0 ועד לשביל הקיים במסגרת נספח הפיתוח.
7. נספח הבינוי צריך לשקף את מספר הקומות המפורטות בטבלה 5. יש לתקן בהתאם.
8. יש לוודא כי הוראות התכנית אינן מבטלות את החיבורים התת קרקעיים הקבועים בתכנית התקפה בין המגרש לבין המגרשים הסובבים אותו.

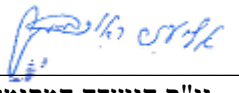
9. בהתאם לחוו"ד מח' מדיניות יש לציין בשימושים העירוניים שטחים לטובת חברה כגון מרכז הכשרה ולימודים.
10. יש לתקן את טבלה 5 ולציין בשורות הרלוונטיות את השימושים עצמם: במקום "מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי" יציין "משטרה", במקום "מוסדות ציבור כלל עירוניים" יציין "חברה/מרכז הכשרה ולימודים".
11. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם המחלקה למבני ציבור.
12. יש לתקן את סעיף 3.2 ויציין בו כל ייעודי הקרקע שבמצב הנכנס. סך השטחים יהיה זהה לשטחים המצוינים במצב היוצא/מוצע.
13. לבטל את הערה קטנה מס' 8 מתחת לטבלה 5 כי "ניתן להמיר את כל השטחים אלה לשימוש בית החייל".
14. תנאי להפקדת התוכנית יהא עדכון התשריט על פי סקר העצים המועדכן.
15. יש לקבוע בהוראות התוכנית סעיפים לעניין גובה אדמת נטיעות ובתי גידול בשטחי הפיתוח, מעל המרתפים ובגגות המשנה.
16. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
17. סעיף 6.1.3 א קובע שתותר הקמת מרפסת גג מגוננת, יש לפרט בסעיף זה ולהוסיף כי גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית, וזאת כדי לשמור על נצפות יפה לעוברים בגשר בורג או בגשר בית המשפט העליון הסמוכים. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות או לשימוש בית החייל.
18. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. יש לתקן את הסעיף המותיר בנייה בתכסית של 100% במרתף (סעיף 41.2 ד).
19. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התוכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים הפונים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
20. 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 התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר.
21. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. יש להתייחס לכך גם בשלבויות הביצוע.
22. חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.
23. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים הפונים לשדרות יצחק רבין אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
24. 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 הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברדי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

25. 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.
26. 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.
27. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע, יש לעגן סעיף לעניין בהוראות התוכנית
28. יש לתקן את סעיף 6.1.5 המתייחס לפינוי האשפה והתברואה ולקבוע בנוסף סעיפים נוספים בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע. כך גם רדיוסי הסיבוב ושיפוע כבש הכניסה. תנאי להפקדה יהא אישור פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
29. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
30. יש לשלב בעריכת נספח הבינוי מיקומי עצים לשימור\עקירה.
31. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
32. יש להציג הקשר סביבתי ברור בנספחי הבינוי, יש להראות מבנים סמוכים בכל ההיטלים
33. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
34. יש להוסיף סעיף הפקעה:
35. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
36. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: בבאות, איכות הסביבה, מבני ציבור, תברואה, נכסי עירייה, חשמל, רשות העתיקות, מח' שימור, שפ"ע תחזוקת כבישים, תושייה, נגישות, שפ"ע גננות.
37. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים, חלקה 11 בגוש 30864 ולכל בעלי העניין בתכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1399658

פרטי התכנית

מספר תכנית	1399658
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	דהומי 4, פינוי בינוי
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התוכנית מציעה פינוי בינוי של מבנה אחד ברחוב דהומי 4 בחלקה 43 בתוספת מכפיל של 4 יח"ד לדונם. המגרש נמצא בסמיכות לתוכנית קרית חינוך של ביי"ס גואטמלה המקודם בידי העירייה הכולל שטח למבני ציבור ושצ"פים.

ממערב ומדרום לתכנית מקודמת תכנית התחדשות עירונית 121339 אשר כוללת חזית מסחרית כלפי רחוב דהומי, הפרשות מבונות ל 2 גני ילדים ועוד 300 מ"ר לצרכי ציבור, במכפיל של 3 יח"ד , מגדל בן 25 קומות על גבי 8 קומות מסד.

שטח זה קודם בעבר במסגרת תכנית גדולה אשר כללה גם את מבנה המגורים בדהומי 6, ושטח המרכז המסחרי ממול (תכנית מס' 1009158), תוך מבט כולל על המרחב השכונתי מבחינת הליכתיות מיקום מבני ציבור, פתרון חניה, יחס הבינוי לרחוב דהומי. אין מניעה לקידום תוכנית נפרדת במגרש אך יש לכלול בתכנון את כל העקרונות התכנוניים המנחים של התוכנית הגדולה ליצירת רקמה עירונית מתחמית מתוכננת מראש.

1. התכנית כוללת הוראות איחוד ולוקה וביטול דרך בחזית המגרש והחזרתה בשטחים שאינם אפקטיבים ואינם מתאימים כשטחים לצורכי ציבור – הן שטח הדרך המשמש ככיכר מסחרית פנימית והן השצ"פ המוצע בצורה לא רגולרית בפינה הצפון מערבית של התכנית , יש לשנות את התכנון באופן הבא :

1. השטח בייעוד דרך יבוטל ולא יהיה ציבורי אלא פרטי ככיכר מסחרית.
2. השטחים הציבוריים שיוצעו בתכנית הם הרחבת הדרך בחזית רחוב דהומי כדי להציע א רוחב הדרך הנדרש ומדרכה ברחוב של 3.5 מטרים בייעוד דרך.
3. יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב דהומי ב- 2.5 מ' לפי המלצת פרויקטור לכדי יצירת רוחב רחוב מינימלי של 17.5 מ' לאורך הרחוב שהוא רחוב מרכזי ומשמעותי בשכונה.
4. יש לקבוע הפרשת קרקע בחלק הצפוני של התוכנית מעבר לבינוי של המסד כך שיוכל להתחבר לתוכנית המצרנית של קריית חינוך ולייצר הרחבה של השטח הציבורי במפלסים הנכונים ולא כפי שמוצע בתכנית.

5. תאי השטח החדשים אשר צריכים להיות שווים בשטח לשטח בבעלות עיריית ירושלים במצב הנכנס.
6. הפרשות ציבוריות מבונות ימוקמו בצורה מיטבית מעל הקרקע לפי טופוגרפיה קיימת במפלס מלווה והמשכי לתוכנית של קריית חינוך ולא כפי שמוצע בתכנית גן ילדים במפלס תחתון עם חצר שפונה לקיר תמך וברובה מקורה.
7. הפרשות לצורכי ציבור צריכות להיות במיקום מייטבי ולא במיקום שאינו ראוי תכנונית.
8. היקף השטחים הציבוריים עבור הרחבת דרך בחלק הדרומי ורצועת שצ"פ בחלק הצפוני יהיה בשטח שלא קטן מהשטחים בייעוד ציבורי על פי המצב הנכנס **תאי השטח החדשים אשר צריכים להיות שווים בשטח לשטח בבעלות עיריית ירושלים במצב הנכנס.**

פרוגרמה וצרכי ציבור

2. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות ההפרשות המבונות לצורכי ציבור יהיו :
 1. מעון יום בגודל 440 מ"ר עם חצרות צמודות בגודל 305 מ"ר (אשכול 3 כיתות)
 2. שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.
 3. שני בתי כנסת כל אחד בגודל 350 מ"ר בנוי.
 4. שטח בנוי עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי בגודל 600 מ"ר עבור שימושים כגון שלוחת מתנ"ס/חדרי חוגים/אולם רב תכליתי וכיוב..
- סה"כ הפרשות מבונות נדרשות - כ-1,400 מ"ר, לא כולל חצרות. על ההפרשות הציבוריות להיות עם זיקה למפלס של בית הספר ראשית הסמוך, וככל הניתן גם ממפלס רחוב דהומי, בכדי לשרת הן את תושבי השכונה והן לאפשר חיבור עתידי לבית הספר.
3. בתחום התוכנית קיים נכס עירוני 2768 - קיוסק גול, יש לקבל אישור אגף נכסים לתמורת עבור הריסת נכס זה. בנוסף יש למצוא פתרון ביניים עבור נכס זה.
4. התכנית תציע 20 אחוז מהדירות בשטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון ולצורך יצירת תמהיל מגוון של יחידות דיור.
5. יותר להקים דיוריות בעד 20 אחוז מהדירות בלבד.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

6. יש לקבוע חובה להקמת מרפסות סוכה בהיקף של לפחות 50% מהדירות, לצורך הקמת המרפסות יוצע קו בניין של 1.5 מ' מעבר לקו בניין המוצע, עבור המרפסות. תרשם לגביי זה הוראה.
7. התוכנית מציעה קומת מסחר ומעליה 9 קומות מגורים במבנה מסד, מעליה 2 מגדלים המגיעים לגובה כולל של 45 קומות. חשוב לציין כי ממערב לתכנית אושרה תכנית להתחדשות עירונית למגדל בגובה 33 ועוד אגף של 7 קומות על גבי קומה מסחרית. במטרה להימנע מחריגה משמעותית בגובה הבניין ביחס לסביבה יש להתאים את הגובה הבינוי המוצע לתכנית המאושרת ממערב 121339 באופן הבא: מגדל הצפוני עד 35 ק', מגדל דרומי עד 27 ק', גובה קומות מסד יתאם לגובה קומות מסד של תב"ע מס' 121339. כמו כן, יש לקבוע בהוראות התכנית כי מרחק בין המגדלים לא יפחת מ 10 מ'.
8. יש לכלול בתחום התכנית את המעבר הציבורי הקיים ממזרח לתכנית, ולהרחיבו ככל הניתן. מעבר זה משמש כשביל גישה לתכניות מצפון ולשימושים ציבוריים קיימים ועתידיים.
9. יש לקבוע קו בניין (עילי ותת קרקעי) אחורי 4 מ' (חזית צפונית) על מנת לאפשר גינון אינטנסיבי, שמירה על עצים בוגרים ערכיים ומעבר לשטחים הציבוריים בחלקה מצרנית ממערב.

10. על מנת לשמור על מרחק סביר בין הבינוי המוצע לבין הבינוי הקיים בחלקה מצרנית מס' 42 הכולל מבנה בן 7 קומות יוצע קו בניין עלי לכיוון זה של 5 מ' לפחות מגבול המעבר הקיים.
11. יש למקם את השצ"פ המוצע כך שיהיה בגובה מפלס רחוב דהומיי ושיהיה נגיש ומזמין ויוכל לשמש את אוכלוסיית השכונה באופן מיטבי.
12. לא יותרו מרפסות זיזיות מעל השטחים הציבוריים הפתוחים, יש לשנות את קו הבניין העילי בהתאם.
13. יש להבטיח חיבור לתב"ע 496463 המאושרת מצפון לתכנית כך שתתחבר למפלס פיתוח המאושר ותייצר חיבורים בין השטחים הציבוריים הפתוחים במרחב
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המוצעים יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה ודירוג האנרגטי למבנה מגורים יהיה B, הממוצע ליחידת דיור בבנין מגורים חדש יהיה C.
15. 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.
16. 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 עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים :
17. 1. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
2. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
3. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
4. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
5. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
18. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכלל גג בנפרד), שאר שטחי הגג יפותחו כגג חיי/ירוק/כחול.
19. מרפסת גג מעל קומת מסד תפותח כגג ירוק בשימוש ציבורי עבור דיירים או כלל הציבור. יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות במידה ויצעו, וכו'.
20. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד ללא מופע על קרקעי כלל.
21. יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל של גבול התכנית, במגמה לאפשר קליטה כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע.
22. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
- מסחר**
23. יש לקבוע בהוראות התכנית, שכל חזיתות המבנה הפונות למרחב הציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.
24. 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.
25. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום מרחבית מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
26. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
27. תנאי להפקדה יהא בחינת קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר.
- שטחים ציבוריים/הפרשות במונות**
28. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור ואגף מבני דת כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.

פיתוח

29. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
30. 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 ישירות באדמה ולא באדניות מוגבהות (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
31. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. יש להתאים את מסמכי התוכנית לכך.
32. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי (גדרות אבן נמוכות כאופייני לעיר ההיסטורית ומעליה גדר קלה עד גובה כולל של 1.2 מ' כאמור).
33. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה

תשתיות/מערכות

34. יש לקבוע חובה כי כל המתקנים והתשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם לרבות אוורור חניונים ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי עד לגג המבנה או יוטמעו בפרטי הפיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות, ארונות חשמל וכד') בחזית למרחב ציבורי.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
36. ייקבע פיר ייעודי למנדוף עבור קומת המסחר ותתוכנן תשתית מתאימה למפריד שמנים.
37. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתוך גבולות המגרש ולא בשצ"פ. בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
38. 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.
39. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינני אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו כניסת רכב פינני אשפה ופינוי בתת הקרקע.
40. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
41. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
42. 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.
43. מערך אצירה ופינוי אשפה יתוכנן כחלק מהבינוי המוצע עם עדיפות לתכנונו בתת הקרקע ולא כמבנה נפרד.
44. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
45. תנאי לקבלת היתר בנייה, יש להגיש למחלקה לעבודה קהילתית מיפוי אזרחים ותיקים ו אנשים עם צרכים מיוחדים.
46. יש לקבל אישור תוש"י לביטול מגרש הדרך המאושרת.
47. איחוד וחלוקה- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות

המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

תנאי להפקדת התכנית :

48. השלמת נספח סביבתי לבחינת נושאי איכות אוויר, קרינה, אקוסטיקה, בנייה ירוקה, חומ"ס וכו'.
49. השלמת דו"ח מיקרואלים כולל פרק פוטנציאל ייצור אנרגיה (סקר אנרגיה).
50. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח.
51. **תנאי למתן היתר בניה :**
52. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
53. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע פעולות להסדרת ניקוז, כולל אזורי השהיה במגרש.
54. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
55. תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת הביצוע של השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
56. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
57. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
58. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושאי שימושים רגישים ומחזיקי חומ"ס.
59. תנאי למתן היתר בניה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים/אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.
60. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.
61. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
62. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
63. יש לתאם עם עו"ד בכל הנוגע להפרשות הציבוריות הנדרשות והסכמי טרום תב"ע/פיתוח במידה ונדרש.
64. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שלחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
65. 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.
66. יש להשלים חו"ד גורמים : חברת הגיחון מח' המים, חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז, הרשות הארצית לכבאות והצלה, תברואה, חח"י, שפ"ע, תכנית אב לתחבורה, תוש"ה, ,

הערה :

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

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

הערות טכניות :

1. רישום תלת מימד- במידה ולא יצורף לתכנית נספח תלת מימד מחייב הקובע מפלסים מגרשי התלת מימד, לא יוכלו להירשם מכח פרק ג' אלא ע"י הליך של פרצלציה רצונית (פרק ד') כלומר החתמת כלל בעלי החלקות דבר שלא אפשרי לעניין רישום היות ומדובר בבבית משותף וכן חלקה 131 בבעלות עירונית.
 2. לכן יש להשמיט את ההוראות בתקנון המגדירות כי המפלסים יקבעו בשלב היתר הבנייה.
 3. בתשריט מצב מוצע יש להציג עצים קיימים בתחום המגרש ובסמוך לו, ולסמנם בהתאם לסקר עצים ולפי נוהל מב"את : עקירה/שמירה/העתקה.
- תקנון
4. התוכנית לא מציינת בהוראות התוכנית גובה מקסימלי של הבינוי, יש להוסיף נתונים אלו לטבלה 5 בהתאם לבינוי מתוקן. בנוסף יש להוסיף מפלסים בנספח בינוי.
 5. בדברי הסבר לתכנית יש לציין את המספר יחידות דיור קיימות.
 6. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 4 לא תתור הבלטה של מרפסות מעבר לקווי הבניין למחוק סעיף זה וכל אזכור לאפשרות לחריגה מגבלות המגרשים על ידי מרפסות או אלמנטים אחרים.
 7. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 6 למחוק קווי הבניין כוללים את כל שטח התוכנית לא יהיה כל שימוש לטובת המגרשים הפרטיים בשטח ביעוד ציבורי.
 8. סעיף 4.1.2 א' ו-ב' סעיף קטן 5 למחוק לא יותר כל שימוש בקרקע עירונית ללא אישור אגף הנכסים.
 9. סעיף 4.1.2 א' ו-ב' סעיף קטן 6 למחוק לא יותר שימוש בקרקע הציבורית לטובת מגרשים פרטיים, כל התשתיות ומתקנים הטכניים הנדרשים יהיו בטוח מגרשי המגורים.
 10. רישום הפקעה ותנאים-ראה חו"ד אגף נכסי עירייה
 11. הערות לטבלה זכויות סעיף 5 למחוק לא יותר כל שימוש המשמש את המגרשים הפרטיים בתחום המגרשים הציבוריים.
 12. בהוראות התכנית טבלה 5 לא נקבע גובה בינוי מקסימלי, אלא רק מס' קומות מקסימלי (45 קומות), יש להשלים.
 13. יש להסיר את הערה (2) מתחת לטבלה 5- "תותר תוספת 3 קומות בכפוף להקמת קרן תחזוקה". טבלה 5 קובעת מספר קומות וגובה בינוי מקסימליים, על כן אין להוסיף הערה זו.
 14. בהוראות התכנית יש לקבוע כי חניה תהיה בהתאם לתקן חניה תקף בזמן הוצעת היתר, ולא 1:1.
 15. יש להסיר בהוראות בטבלה 5 את סעיף ז' : "תותר תוספת של 10% יח"ד ללא שינוי שטחים..." הוספת יח"ד מחייבת הוספת שטחי ציבור נוספים.
 16. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

17. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

מ.ב. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

אריס נאליס

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1237767

פרטי התכנית

מספר תכנית	1237767
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם נחלת שמעון
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית מציעה תכנון מתחם עירוני בעירוב שימושים למבני מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור וחינוך תוך שימור הרקמה ההיסטורית של שכונת נחלת שמעון המקורית. התכנית ממוקמת בין ציר רק"ל לציר משמעותי – פנימי- צפון דרום של שכונת שיח' ג'ראח. מדובר בתכנית, אשר מטרתה להציע מתחם מעורב שימושים חדש, לצד שימור אדריכלי של מתחם קיים, הסדרת מרחב עירוני בעל פוטנציאל ויצירת מרחב חיים הן עבור האוכלוסיות המועסקות באוניברסיטאות ובתי חולים הסמוכים והן עבור כלל תושבי העיר.

התכנית כוללת שני מתחמים שונים ונפרדים לתכנון – האחד החלק המזרחי הריק על ציר הרק"ל והשני החלק המזרחי שאין בו תכנית סטטוטורית והוא מבונה ברובו.

1. הבינוי במגרש 211 יותאם לעקרונות מדיניות ציר הרק"ל. יש לצמצם גובה בינוי ל-18 קומות ותכנית המבנים ללא הקטנת היקף שטחי הציבור, אחוזי הבנייה יצומצמו בהתאם ל 720 אחוז, השימושים יכללו תמהיל שימושים על פי מדיניות רקל – 75 אחוז למגורים ו 25 אחוז לשימושים מסחר ותעסוקה
2. מגרש 104 יכלול בינוי על פי עקרונות מדיניות רק"ל – בנייה של 10 קומות נפחי ובקווי הבניין של המדיניות.
3. בקומת הקרקע של מגרשים 211 ו 104 תהיה חובה לחזית מסחרית.
4. רוחב המדרכה בחזית לרחוב חיים בר לב לא תפחת מ 3.5 מטרים.
5. בהתאם לדרישות מחלקת מדיניות תכנון בנוגע להפרשות לגני ילדים ומעונות יום חצרות של גני הילדים פונים דרומה ולא יופנו אל רמפת החניה.
6. יש להשלים דו"ח ניהול נגר כתנאי להפקדה בהתאם להוראות תמ"א 1.
7. יש להשלים סקר קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדה.
8. יש להשלים נספח סביבתי כולל בדיקה מיקרו אקלימית כתנאי להפקדה.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

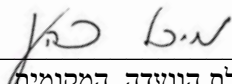
10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B.הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
12. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
13. תנאי להיתר בניה עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
15. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא במבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.
18. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.
19. שטחי הבניה במגרשים לצורכי ציבור יהיו 200 אחוז ב 4 קומות במגרש 101, 300 אחוז ב 6 קומות במגרשים 102, 103.
20. התכנית תכלול את השימושים הציבוריים הבאים לפחות:
21. מעון יום - 2 כיתות.
22. גן ילדים - 3 כיתות.
23. בתי כנסת – לפי הערכה צפויים כ-400 מתפללים קבועים. נדרש שטח בסך כ-600 מ"ר שעשוי להתחלק לשני בתי כנסת. יש לקבל התייחסות ממנהל אגף מבני דת לנושא בתי הכנסת הנדרשים.
24. שלוחת מתנ"ס/אגף קהילתי/מועדון נוער – 400 מ"ר בנוי. שטח זה יכול לשמש גם כבית כנסת.
25. מגרש מזרחי שכונה היסטורית-
26. יש לציין בהוראות התכנית כי גבולות החניונים המוצעים לא יחרגו מעבר לקונטור המבנים המסומנים לשימור (לא תבוצע חפירה תחת המבנים לשימור). יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנוגע להקמת חניונים בתחום בורות מים משוערים ישמר שיקול דעת למחלקת השימור לשלב הוצאת היתרי הבניה.

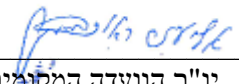
27. יש לציין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לאחד חלקות מצרניות לכדי חלקה אחת עד שטח של 400 מ"ר וזאת בכדי לאפשר בינוי מיטבי אשר עוקב אחר הנפחים האופייניים המקוריים. בדומה לתכנית נחלאות אשר דומה במאפייניה לעקרונות התכנון של השכונה ההיסטורית נחלת שמעון יש לשמור על 20% תכסית פנויה כליל מבינוי (ללא מעליות מדרגות ותוספות נוספות) עבור החניון התת קרקעי ניתן יהיה להקצות חלקה אחת משותפת.
28. ניתן להציע חניות למגרש מזרחי בתחום מגרש מערבי סמוך אשר פנוי מבינוי.
29. בהמשך לסעיפים קודמים קווי הבניין יהיו עד אפס כלפי כל החזיתות.
30. עבור מבנה הציבור אשר מצוי בתחום המגרש ההיסטורי יש לאמץ הנחיות עיצוב אשר תואמות סעיפים קודמים לעיל עבור מגורים (גושי בינוי עד 400 מ"ר ו-20% פנוי מבינוי).
31. מספר קומות בתחום השכונה ההיסטורית מזרחית (שלוש קומות וגג רעפים מוגבה).
32. סעיף 6.1.8: במקום המצויין בסעיף קטן 5 יצויין: "5. שינויים בחלונות ודלתות (החלפת חלונות ו/או דלתות, הגדלתם, פתיחת חלונות /דלתות נוספים בחזיתות המבנים המיועדים לשימור) יותרו רק בכפוף להמלצות תיק התיעוד ובאישור מחלקת שימור."
33. תנאים למתן היתר: תיק תיעוד פרטני, לכ"א מהמבנים שסומנו לשימור + נספח פרטי שימור שיוכנו ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חוו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
34. יקי התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
35. תנאים לקבלת טופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.
36. ישנו פער בין מטרות התכנית למסמכים שהוגשו. המסמכים דלים וחסרים את הפירוט הבא, תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמתם כדלהלן:
- יש להשלים חזיתות חתכים והדמיות, חסרה התייחסות למפלסים עקרוניים ורוחבי ומדרכות, תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום והשלמה של נספחים נדרשים מול מח' התכנון והאגפים הנדרשים.
37. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום ואישור תכנית פיתוח מול מהנדס העיר או מי מטעמו, הכוללת התייחסות נרחבת למפלסים, לנושאי ניקוז, מעברים, שבילים, סקר עצים, אוורור חניונים, חתכי רחוב, עומקי שתילה וכד'.
38. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה לכלל המבנים הקיימים באזור המזרחי של התכנית יהיה תיאום ואישור עם מח' השימור העירונית עבור כל מבנה בנפרד.
39. שלביות ביצוע: יש לקבוע כי כל החלק המזרחי של התכנית יבנה בהינף אחד.
40. **בטבלה 5 חסרה נהירות ומידע רב:**
41. יש להוסיף תחת תת-עמודה את שטחי המסחר המצוינים בתאי השטח 101-104 בהערה נפרדת לטבלה 5.
42. יש לעדכן טבלה 5 בהוראות התכנית כי כל השטחים למבנ"צ יהיו עיקריים.
43. **מבני ציבור:**
44. ע"פ המלצת מחלקת מדיניות תכנון יש להציג:
45. תא שטח 102:
46. 2 כיתות גן ילדים - שטח בנוי 130 מ"ר לכל כיתת גן וחצר בשטח 175 מ"ר לכל כיתה.
47. בית כנסת
48. תא שטח 211: הקצאת שטח בנוי עבור השימושים הבאים:

49.	אשכול מעונות יום- 3 כיתות. שטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 305 מ"ר סה"כ.
50.	כיתת גן - שטח בנוי 130 מ"ר וחצר בשטח 175 מ"ר לפחות.
51.	בית כנסת / מבנה דת בשטח בנוי בסך 300 מ"ר.
52.	אגף קהילתי / שלוחת מתנ"ס בשטח בנוי בסך 400 מ"ר.
53.	אין התאמה בין השטחים החומים המוצעים לבין הפרוגרמה שנשלחה, ההתייחסות תושלם לאחר תאום התכנות לדרישות פרוגרמה.
54.	תא שטח 101- שטח חום- יש לציין את הצרכים הפרוגמאטיים
55.	כתנאי להיתר בניה יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור.
56.	, יש להראות היתכנות לאור הדרישות הפרוגרמטיות של מדיניות התכנון. כמו כן, יש להציג בדיקת היתכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות.
57.	חתך 2-2, במגרש 103 יש לשנות את הצבע חום למבני ציבור.
58.	- יש לבדוק כי השטחים של תא 101 מספקים לצרכים הפרוגרמטיים.
59.	סעיף 6.1.2 – חנייה: "לא תותר הצמדת חניות שאינן עבור המגורים בהתאם לתקן." סעיף זה לא מקובל, יש לשנות סעיף זה שהחניות יוצמדו ויעברו לבעלות העירייה לשימושים הציבוריים.
60.	יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.
61.	על היזם לתכנן ולבצע את החניות עבור השימושים הציבוריים ויימסרו לבעלות העירייה.
62.	אגף נכסים:
63.	תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ואישור מסמכי התכנית ע"י אגף נכסי עירייה.
64.	, לא ניתן לבצע איחוד בין חלקות או גושים מוסדרים לא מוסדרים. כמו כן לא ניתן לבצע רישום תלת ממדי באזורים לא מוסדרים.)
65.	קרקעות בייעוד ציבורי במסגרת איזון חוזר בתוכנית אינן נרשמות בתלת מימד – יש לקבוע יעדים לרישום החניונים התת קרקעיים במתווה של חניון ציבורי ע"ש העירייה בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
66.	שפ"ע:
67.	תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
68.	תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
69.	יש לאשר תכניות תאורה במחלקת המאור בשטחים הציבוריים.
70.	השצ"פ יכיל בתוכו מתקני משחק אינטנסיבי פעיל יינטעו עצים מדשאות וכו'.
71.	תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת גנים ונוף .
72.	יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה
73.	תנאי למתן היתר בניה של מגרש 211 יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח במגרש 302 ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בפועל
74.	תנאי למתן היתר בניה של המתחם המזרחי יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח במגרש 301 ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בפועל .

75. תנאי למתן היתר בניה של המתחם המזרחי יהיה הריסה של כל הבניינים בייעודי הקרקע הציבורים במתחם והעברתם לידי עיריית ירושלים.
76. תנאי להיתר בניה של כל המתחם המזרחי יהיה תיאום עם מחלקת השימור לעניין הבניינים המסומנים במתחם ותנאי לטופס 4 יהיה שימור וחיזוק של בניינים אלה על פי הנחיות מחלקת השימור.
- 77. הוראות התכנית:**
78. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
79. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת נכסים.
80. יש לעגן בהוראות התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר בניה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה המבונה. יש לתאם את מיקום ובינוי ההפרשה המבונה מול המחלקה ומדיניות התכנון והמחלקה לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של אגף חברה.
- 81. תנאים למתן היתר וטופס 4:**
82. מייד עם אישורה של התוכנית תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתום 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
83. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
84. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.
85. יש להטמיע סעיף הפקעה לצורך הפקעת שטח ציבורי בתיאום מול מחלקת נכסים.
86. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
87. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום 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.
88. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אוורור ופליטת מזהמים, זיהום אוויר, מיקום מערכות, מיקרו-אקלים, אקוסטיקה, חלחול מי נגר, רעש וחזית חמישית.
89. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
90. לאורכם של הרחובות בהם מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה.
91. יש לחייב כי מפלסי הרחובות הפנימיים יהיו אחידים ורציפים ככל הניתן עם מינימום מדרגות / טרסות בפיתוח לטובת נגישות מירבית.
92. יש לקבוע כי כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
93. יקבע בהוראות התכנית כי הבניה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה באישור מעבדה מוסכמת.

94.	תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.
95.	שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
96.	תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
97.	<u>השלמת חוו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:</u> צתא"ל, צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות), מדיניות התכנון, אגף תושייה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1142322

פרטי התכנית

מספר תכנית	1142322
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מגורים, מבנה ציבור ושצ"פ ברחוב חיי טייב
מספר ועדה	2025/10
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:

- לקבל חלקית את ההתנגדות כי שטח התכנית מצוי כולו על גבול יער ירושלים והוא בעצמו בעל ערכיות אקולוגית גבוהה ביותר ואף מהווה מסדרון אקולוגי אשר מהווה ציר תנועה משמעותי עבור יונקים גדולים. המסדרון צומצם לצוואר בקבוק בגלל פיתוח כביש 16 לכן הכרחי לשמור עליו. וכי מדובר בפגיעה נופית סביבתית לאור מיקומו של המגרש בנקודה משמעותית מבחינה נופית וסביבתית בעל ערכיות אקולוגית גבוהה בתחום יער ירושלים וכי יש חסרה חוו"ד סביבתית ו/או סקר טבע הסוקר זאת ואת ניצפות התכנית מהשטחים הסובבים אותה ואת השפעתה על יער ירושלים. התכנית צמודת דופן לאתר טבע עירוני- נחל רומאים- יער ירושלים, עם זאת אינה בתחומו, והינה חלק בלתי נפרד ממרקם בנוי של שכונת הר נוף. כמו כן יצויין שוב כי בשטח התכנית מאושרת תכנית לבנייה ולא מדובר על שטח פתוח שמהווה חלק מהמסדרון האקולוגי בין ירושלים לבית זית.**
- עם זאת, התכנית מציעה קירות תמך גבוהים ומשמעותיים כלפי השטחים הפתוחים של כ- 10 מ' (חזית מערבית מוצג קיר תמך מעל 7 מ' גובה, חתך ב-ב וחזית דרומית מציגים קיר בגובה של כ- 10 מ') מדובר על ניתוק ואי השתלבות של הפרויקט בסביבתו- תכנון שאינו מקובל.**
- לאור הממשק הברור של שטח התכנית לשטחים פתוחים בעלי ערכיות גבוהה, ולאתר טבע עירוני, יש לתקן את התכנית כך שבתחום השצ"פ/ מבני ציבור מוצע, בו מוצעת חניה ברישום תלת מימד, החניה תוצע במלואה מתחת למפלס הקרקע הטבעית, יותר דירוג הקרקע באופן מינימלי, ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ' גובה תוך השארת אדמה גננית של 1.5 מ' עומק לפחות, באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח שטח משמעותי.**
- בנוסף, בכל תחום התכנית, כלפי מערב יישמר חיץ של 3 מ' מגבול המגרש שיאפשר ממשק טוב יותר עם השטחים הפתוחים- מניעת זליגת הקרקע, מניעת כריתת עצים בוגרים, אפשרות למעבר תשתיות, דירוג הקרקע, נטיעות ופיתוח וכדומה.**
- כמו כן יש להשלים סקר אקולוגי כתנאי להיתר, והנחיות לשם צמצום השפעות שוליים כלפי השטח הפתוח, כמו תאורה, רעש, ניהול ונגר ועוד. בתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.**

2. לקבל חלקית את ההתנגדות כי נספח ניהול מי הנגר עוסק רק בטיפול בנגר בתחום התכנית ואינו מתייחס להשפעות הצפויות על הסביבה מחוץ לקו הכחול של התכנית- כאמור, לא מדובר על שטח פתוח אלא על שטח מאושר לבנייה ותאום בשלב התכנון המפורט להיתר לנושא הנגר יידרש בין אם התכנית תקודם (סעיף 4.1.2 ח 3- בתכנית המופקדת) או אם היה מקודם הבינוי מכוח התכנית המאושרת. עם זאת התכנית לא קובעת הגדרות ברורות לגביי תכנית הבינוי מתחת לקרקע ואין הצדקה לבנות את מלוא שטח התכנית. על כן יש לקבוע כי תכנית הבניה המקסימלית במלוא שטח התכנית בתת הקרקע תהיה 80%. יודגש כי תכנית פנויה מבינוי בתת הקרקע תאפשר גם פיתוח שטח המאפשר נטיעות של עצים בוגרים וממשק טוב יותר עם השטחים הפתוחים. יש להותיר גמישות למיקום התכנית הפנויה, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו,

3. לקבל את ההתנגדות כי נספח הניקוז של התכנית סותר את הוראות פרק המים של תמ"א 1 בכך שאין התייחסות לאירועי קיצון באזורים בהם יש מבני מגורים, מסחר ותעסוקה, וכי לפי תמ"א 1 שטח התכנית כלול באזור בו החשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום גבוהה- לאור המיקום בקצה העיר וממערב לשטחים פתוחים יש לתת תשומת לב מרבית לנושא הניקוז בשלב ההיתר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר חפירה יהיה השלמה של נספחי הניקוז בתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

4. לקבל חלקית את ההתנגדות כי התכנית מהווה מפגע בטיחותי בכך כניסה של מאות מכוניות שיחצו את המדרכה עליה מתרוצצים ילדים רבים בדרכם למוסדות החינוך המצויים בהמשך לרחוב חי טייב, רחוב חי טייב פקוק כל היום ובמיוחד בשעות עומס, בנוסף שיפוע הכניסה לחניה לא הגיוני ומבקשים שהחניות למגורים לא ימוקמו רק במגרש 3 אלא גם במגרשים 1 ו-2. התכנית מציעה כניסה עם רכב למגרש מרחוב רחוב חי טייב שהינו ברוחב של מעל 18 מ', כמו בכל תכנית במרקם עירוני ברוחב כביש מספק. הנושא התנועתי נבחן בשלבי הפקדת התכנית בוועדות התכנון. עם זאת, התכנית מציעה כניסה עם רכב באמצעות זיקת הנאה על ייעוד השצ"פ, דבר אשר גוזל שטח משמעותי מהשטח המוצע לצרכי ציבור ועל כן הדבר אינו מקובל. יש לתקן את התכנית כך שהרמפה תוצע בחלק הצפוני של התכנית ובתחום מגרש המגורים. השטח בייעוד שצ"פ וזיקת הנאה, תא שטח 2, יבוטל ויוצע למגורים. יש לוודא כי מאזן שטחי הציבור והשטחים למגורים הינו עפ"י 40% מהקרקע לטובת מגורים ו- 60% לטובת הציבור- ללא תנועת רכב המשרתת את מגרש המגורים.

בנוסף יש להציע חלופה תכנונית אשר מנצלת את 4 קומות המחסנים התת קרקעיות המשמשות את בנייני המגורים שבתא שטח מספר 1, עבור שטח החניון. וכך לצמצם את שטח החניון הנרחב המוצע בתחום השצ"פ, חלופה זו תביא לקיצור המרחק של החניות ליח"ד וגם לצמצום פיתוח החניון בתחום השצ"פ.

לקבל חלקית את ההתנגדות כי התכנית פוגעת בטיילת הר נוף, התכנית מתעלמת לחלוטין מקיומה של הטיילת. התכנון של הטיילת קיים שנים רבות וללא הצלחה ביישום שלא מסיבות שונות, בכל מקרה התכנית לא מונעת את האפשרות למעבר הולכי רגל ככול ותיבנה הטיילת באמצעות שימוש בשטחים הפתוחים הסובבים את הפרוייקט המוצע. עם זאת קיים בשטח שביל גישה ליער, יש לקבוע בהוראות התכנית כי יוצע שביל חיבור חלופי המתחבר לשביל הקיים. בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי לטופס אכלוס יהיה הקמתו בפועל.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי** התב"ע איננה מפורטת מספיק וחסר סימון זכות דרך למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב במגרש מס' 1 ואין קו בניין עילי במגרש מספר 3. מדובר על תכנית מפורטת עם הוראות מפורטות התואמת את הפרמטרים ההכרחיים כך שתוכל להיחשב תוכנית מפורטת, קווי בניין, גבהים, קומות, זכויות בניה וכו'. עם זאת תא שטח 3 ביעוד שצ"פ/ מבנים ומוסדות ציבור לא כולל קו בניין. יש לקבוע קו בניין עילי של 3 מ' מגבולות המגרש.

6. **לדחות את ההתנגדות כי** התכנית משנה את ייעוד המגרש ממוסד למגורים, דבר הסותר את החלטת המועצה הארצית. לאורך השנים נעשו ניסיונות רבים לשנות את ייעוד המגרש למגורים, הוגשו עררים רבים למועצה הארצית והשינוי נבלם. בשטח מאושרת תכנית לבנייה לשימוש מוסד פרטי, עם זאת הבניה בשטח לא מומשה במשך שנים רבות, בדומה למגרשים אחרים בעיר אשר ייעודם הינו מוסד פרטי. בהתאם למדיניות התקפה ניתן לקדם תכנית לשינוי ייעוד ממוסד למגורים במידה ונעשית הפרשה משמעותית לצרכי ציבור. במקרה זה, שטח המוסד הינו 5 דונם והתכנית מציעה הפרשה של 60% לצורכי ציבור ולכן התכנית תואמת את המדיניות העירונית. כמו כן מיקום מבני המגורים בדופן הצפונית של התכנית מותיר את הנצפות ליער ואת יתרה השטח שצמוד ליער לשימושים ציבוריים ולטובת השכונה.

7. **לדחות את ההתנגדות כי** הרבנים מתנגדים למבנים מעל 12 קומות. כמו כן גובה הבניינים המוצעים חורג בהרבה מגובה הבניינים בצד הזוגי של רחוב חי טייב, יש להגביל את גובה הבניינים המוצעים לגובה של בית הכנסת הדתי לאומי. וכי הבינוי המוצע יחסום את הנוף והאוויר וכך תיווצר פגיעה באיכות חיים - התכנית מציעה בינוי של עד 10 קומות מעל למפלס רחוב חי טייב ו- 6 קומות מתחת למפלס הרחוב. מדובר בבניין הכולל 10 קומות מעל למפלס הכניסה באופן שמקובל ומאושר גם בציבור החרדי. לעניין החרגה בגובה - גובה מבני המגורים בבנייה רוויה בשכונה בכלל וברחוב בפרט הינו בממוצע בין 4-8 קומות תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות, כך שהבינוי המוצע לא חורג משמעותית מהקיים ומהמקובל בבנייה חדשה בעיר. כמו כן יודגש שוב כי מדובר על שטח מאושר לבנייה ולא שטחים פתוחים, וכי הבינוי המוצע מוצמד לחלק הצפוני של התכנית, ובכך שומר על המפתח לנוף.

8. **לדחות את ההתנגדות כי** אחוזי הבניה המוצעים בשכונה הם גבוהים מדי ואינם מתאימים לשכונה. היקפי הבנייה המוצעים הם 450% ממפלס רחוב חי טייב, הדבר תואם את היקפי הבניה המקובלים בתכניות רבות בעיר וגם בשכונה, יש לציין כי בנייה חדשה בעיר מטרחה בין היתר לנצל מבחינה מיטבית את השטחים הציבוריים המוצעים בה והן את פוטנציאל הבניה למגורים.

9. לדחות את ההתנגדות כי התכנית תפגע במתחם הנופש והספורט המקדם בתחומו תכנית למרכז תיירותי כפרי של בית זית הממוקם למרגלות שטח התכנית. התכנית תפגע קשות באטרקטיביות של המתחם כמקום לינה בעל אופי כפרי בחיק הטבע וכן יהיו חשופים למטרדי ומפגעי רעש, ריח ואור ממגדלי המגורים ומבני הציבורי המתוכננים- כאמור מדובר על שטח שכבר היום מאושר לבניה, וכי מדובר על רחוב בו קיימת בניה רוויה למגורים. טענה לפגיעה ויזואלית לא ברורה כיוון שהבינוי המוצע יהיה חלק בלתי נפרד מנצפות הבינוי הקיים בשכונה. כמו כן מדובר על הפרש של מעל 50 מ' מהחלק המזרחי ביותר של השטח למלונאות ביחס לרחוב חי טייב, מדובר על הפרשי גובה משמעותיים שמנתקים את הבינוי בשכונת הר נוף, ביחס ליער ולבינוי בבית זית.

10. ייקבע בהוראות התכנית כי השטח המבונה לחינוך יהיה עבור שני גני"י בהתאמה יש להוסיף שטח לחצרות בהיקף של 175 מ"ר כל חצר, ניתן כי חלק מהחצר תקורה. בתאום עם אגף מבני ציבור.

1. יש למחוק את סעיף 6.3 סעיף קטן 5 המאפשר תוספת של קומות ברישום תלת ממדי.

2. יש להוסיף רישום להפרשה המבונה, תנאים בתהליך וסעיף הפקעה לפי הנוסח הבא:

רישום הפרשה מבונה

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.

הפקעה

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

יש להוסיף תחת תנאים להיתר בניה

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

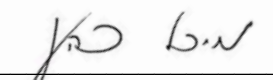
2. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.

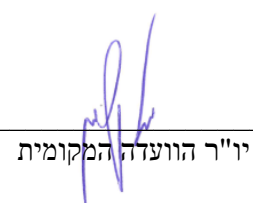
יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:

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

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

11. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1395870

פרטי התכנית

מספר תכנית	1395870
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - צביה יצירתית, הגבעה הצרפתית.
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. קווי בניין

התכנית ממוקמת בסמוך לתחנת דלק הנמצאת בחלק הדרום מזרחי. התכנית תשמור על קווי בניין שנקבעו בתמ"א 18 מתחנת הדלק ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

2. איכות הסביבה

התכנית קבעה הוראות בגין שימושים בתחום החלק הדרום מזרחי של תא שטח 2 הנמצא בתחום הרדיוס הנדרש לשמירת מרחק מתחנת דלק עפ"י הוראות תמ"א 18. השימושים בתחום הנ"ל יקבעו לאחר קבלת חו"ד איכות הסביבה ובהתאם להוראות המחלקה. על כן, סעיפים 4.1.2, 6, 6.1, 6.2, 6.3 יקבעו בהתאם לחו"ד המחלקה לאיכות הסביבה. לאור האמור, תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. יש להשלים סקר קרקע היסטורי, לאישור המשרד להגנת הסביבה.

3. היקפי בינוי

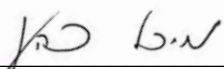
התכנית מציעה היקפי בינוי יחסית נמוכים בתא שטח 2 אשר הינו תא שטח רחב עם אפשרויות בינוי גדולות. על מנת להגיע לניצול מקסימלי של הקרקע ובינוי מיטבי, יש להגדיל את זכויות הבניה בתא שטח 2 ל-140% סה"כ, התכנית מציעה כ - 100%.

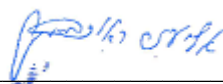
4. תכנון

5. התכנית מציעה חניונים על קרקעיים (חתך 1 וחתך 2) המייצרים קירות גבוהים כלפי רחוב החי"ל, מעל תקרת החניונים המוגבהים מוצעים מגרשי ספורט, לא מקובל. יש לתכנן את החניון בתת הקרקע וכך שלא יהיו גדרות או קירות תמך כלפי הרחוב. יש לתכנן את מגרשי הספורט במפלס הרחוב ככל הניתן.
6. ירשם בהוראות התכנית כי גדרות בגבול החלקה יהיו בגובה של 1.2 מ' לכל היותר.
7. ירשם בהוראות התכנית כי קירות התמך שבתחום התכנית יהיו 3 מ' לכל היותר ומעבר לכך ידורגו ותוצע שתילת עצים בתחום המדורג. יש לתקן את סעיף 6.1.5 א. בהתאם.
8. יש להציע פריסת גדרות וחזיתות כחלק מנספח הבינוי.

9.	יש להציג קו קרקע טבעי במסמכי התכנית. הבינוי ילווה את הטופוגרפיה הטבעית.
10.	יש לציין בהוראות התכנית כי תהיה כניסה נפרדת לכל פונקציה בתכנית.
11.	תנועה וחניה
12.	יש להציג מפרצי חניה, מתחמי הורדה והעלאת תלמידים אשר יבחנו בשלב ההיתר.
13.	התכנית מציעה זכות מעבר בחזית המערבית כחלק מהרחבת המדרכה, יש להסיר את זכות המעבר ולהציע יעוד דרך בתחום הרחבת המדרכה.
14.	יש לרשום בהוראות התכנית כי בשלב ההיתר יבחן מעגל תנועה בצומת הרחובות החי"ל ולוחמי הגטאות.
15.	תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תושי"ה.
16.	יש לרשום הוראות בגין מעבר ציבורי להולכי רגל בחלק הצפוני של התכנית אשר יקשר בין רחוב בר כוכבא לרחוב החי"ל. המעבר יבחן בשלב היתר בניה.
17.	עצים
18.	החניונים יתוכננו באופן כזה שתישמר כריתה מינימלית של עצים קיימים ותתאפשר נטיעת עצים ישירות לאדמה.
19.	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' לגינן).
	יש לתקן את סעיף 6.1.6.4 ג בהתאם.
20.	יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
21.	תשתיות
22.	לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. הקמת חדר שנאים יתואם בשלב היתר, בגין כך תירשם הוראה בתכנית.
23.	יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
24.	יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
25.	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.
26.	כללי
27.	התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
28.	בסעיף 2.1 מטרת התכנית יש להוסיף כי "התכנית מציעה הריסת מבני ציבור קיימים והקמה של מבני ציבור חדשים תוך הגדלת זכויות בניה והוספת שימושי חינוך, תרבות..."
29.	תנאי להריסה של מבני ציבור קיימים יהיה מתן מענה חלופי התיאום עם מחלקות העירייה .
30.	תנאי לקבלת היתר יהיה תיאום תכנון מול אגף למבני ציבור.
31.	תנאי להריסת המבנים יהיה אישור אגף נכסים.
32.	תנאי לקבלת ההיתר יהיה רישום התצ"ר.
33.	תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף שפ"ע.

34. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בהתאם לחלוקה החדשה כלל השטחים בתכנית זו ירשמו ע"ש עיריית ירושלים.
35. בטבלה 5 סעיף ה' יש להוסיף את החצרות המקורות כדלקמן: " אמצעי ההגנה או ההצללה וחצרות מקורות לא ייחשבו במניין השטחים".
36. בטבלה 5 סעיף (1) יש לתקן באופן הבא: " מותר לנייד שטחים מעל הקרקע למתחת הקרקע ומתחת לקרקע למעל הקרקע".
37. **גורמים לחוו"ד** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: איכות הסביבה, חברת חשמל.
38. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
39. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

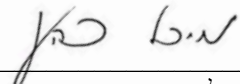
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1452101

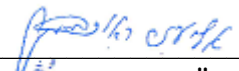
פרטי התכנית

מספר תכנית	1452101
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד ברח' שטראוס 10, זכרון משה, ירושלים
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

1. להוריד מסדר היום לבקשת היזם.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1409911

פרטי התכנית

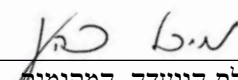
מספר תכנית	1409911
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש תוך שימור מבנה היסטורי קיים, ברח' ביאליק 9 י-ם
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

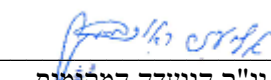
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מיקום תוכנית בתחום העיר ההיסטורית של שכונת בית הכרם. השכונה תוכננה כעיר גנים בידי אדרי' ריכרד קאופמן ומאופיינת בבניה מרקמית עם מספר רב של עצים, בחלק הקדמי של החלקה הפונה לרחוב ביאליק קיים מבנה היסטורי – בית בקר מבנה ייחודי עם ערכים שימוריים רבים, לאורך גבולות החלקה ובחלקה האחורי הפנוי מבינוי, עצים בוגרים רבים שהינם חלק משמעותי מהזהות של המקום.
2. התוכנית מציעה בינוי חריג לשכונה מבחינת קומות, אחוזי בניה וקווי בניין תוך פגיעה במבנה היסטורי של בית משפחת בקר .
3. יש להציע בניית מבנה חדש בשטח הפנוי של החלקה תוך התרחקות מינימלית של 2 מ' מהמבנה הקיים. את המבנה קיים לסמן לשימור במלואו ולקבוע הוראות שימור בתיאום מחלקת שימור.
4. אחוזי בניה וגובה בינוי יהיו לפי מדיניות תכנון במקום לפי תוכנית מתאר 16000-לצמצם אחוזי בניה ל-130% שיהיו בנוסף לשטח המבנה הקיים לשימור (וזאת לאור העובדה שהבניין אינו מסומן לשימור על פי תכניות תקפות אך אין מחלקות מבחנת היחוד שלו והצורך לשמרו).
5. לאור הקטנת המגרש לבניה כדי לשמר את המבנה הקיים. מספר קומות יהיה עד 5 קומות בכל חתך, עם גג שטוח. בתוכנית המוצעת מופיעות 6 קומות כלפי המבנה לשימור בחלוץ 36 בחלקה 6 מצפון מזרח, יש לתקן בהתאם.
6. יש להגדיל את קווי הבניין – קו בניין בחזית צידית יקבע ל-4 מ' ואחורי 3 מטרים וקו בניין כלפי מבנה קיים יהיה 2 מ'.
7. יש לצמצם קו בניין תת קרקעי כך שלא יחרוג מתחת לבינוי הקיים ולעצים המסומנים לשימור המצויים לאורך גבול מגרש לרחוב ביאליק ולאורך גבולות מגרש צידיים וכן שרמפת הכניסה המוצעת לחניון תשמור על מרחק מהמבנה לשימור.
8. יש לקבוע אפשרות למסחר ו/או תעסוקה במבנה לשימור.
9. בתכנית קומה 1- וגם בחזית הצפון מערבית, מוצעים מחסנים הבולטים מעל למפלס הקרקע. יש לקבוע כי לא יותרו שטחי שרות עבור מחסנים וחניה מעל הקרקע, כמו כן יש לתקן כך שלא יבלטו מעבר לקו בניין עילי כפי שמופיעים כלפי חלקה 10 מצפון. יש להוסיף חתך אופקי לתכנית.
10. התוכנית מסמנת 23 עצים לכריתה רובם עצים בוגרים וחיוניים בערכיות בינונית עד גבוה, בנוסף התוכנית מסמנת רמפת כניסה לחניון המצריכה חפירה בצמוד לעצים המסומנים לשימור. עצים

- 3-7 בחזית דרום מזרחית. רמפה זו לא מופיעה בתוכנית העמדה בסקר עצים והיתכנות לשימור שורת העצים לצד הרמפה מוטלת בספק. יש להראות בסקר עצים תוכנית פיתוח מעודכנת.
11. יש לצמצם קו בניין תת קרקעי בהתאם להנחיות חו"ד זה תוך שמירה על שטחי חילחול טבעיים ועצים לאורך גבולות המגרש.
12. התוכנית ממוקמת בקרבת קו רק"ל פעיל במרחק 200 מ' בלבד מתחנת כיכר דניה יש לקבוע כי תקן חניה לא יעלה על 1:1 ולתת פתור מחניות לדירות קטנות.
13. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין, תקבע על כך סטיה נכרת
14. יש לעדכן סעיף 1.2.4 ב.2 לא יותרו מערכות על גג פרט לקולטי שמש ויחידות מיזוג אוויר בחלק טכני מוגדר.
15. יש לקבוע כי הגג ישמש כחזית חמישית ויפותח כגג כחול/ ירוק בתיאום מהנדס עיר ומחלקת איכות הסביבה
16. יש לבטל סעיף ד להוראות טבלה 5 המתיר תוספת קומה בגובה 2.5 מ' מעל גובה המבנה המסומן בטבלה 5 כ- 17.5 מ' (גובה המהווה מפלס גג עליון של חדר יציאה לגג בנספח בינוי) ולמעשה מותר תוספת קומה.
17. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'
18. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
19. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
20. למחוק סעיף 3 בהערות לטבלה 5 וסעיף 1.2.4 ג. סעיף קטן 3, המתיר חריגה בגובה של 1 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, שכבר ככה מוגבה בכ - 50 ס"מ ממפלס הרחוב
21. יש לקבוע יחס החלפה לתוכנית המאושרות במקום
22. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
23. המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות
24. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: אגף תברואה, אגף שפ"ע, אגף תושייה, חח"י
25. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד.
26. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
27. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
28. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1126663

פרטי התכנית

מספר תכנית	1126663
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הריסת מבנה והקמת בנין מגורים, מסחר ותעסוקה, השישה עשר 1 י-ם.
מספר ועדה	2025/10
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 לשתי הכניסות מרחוב משטרת הישובים, כיוון שיפגעו באופי הרחוב, בבטיחות הולכי הרגל ואיכות המרחב הציבורי. קיימים פרויקטים רבים בעיר עם כניסה אחת והפרדה בתוך החניון לסוגי חניות. אישור שתי כניסות לפרויקט ייצור תקדים שיוביל לריבוי כניסות לחניה ברחוב לתכניות נוספות. יש להכין תוכנית כוללת לרחוב שתגביל את מספר הכניסות – מוצעת כניסה לחניון תת קרקעי לחניה מרחוב משטרת הישובים עבור השימושים השונים בתכנית, מסחר, מבני ציבור ומגורים, וכניסה לחצר תפעולית מקורה נפרדת עבור שטחי המסחר והסופר. להיקף מסחר המוצע בתכנית נדרשת חצר תפעולית נפרדת מהחניה של שאר השימושים. לא מדובר בריבוי כניסות אלא הפרדה בין כניסה לחניה תת קרקעית וחצר תפעולית. לכשיגיעו תכניות חדשות, נושא הכניסות לחניה ייבחן בהתאם למוצע בתכנית ומיקומו. שדרות משה דיין, הוא ציר רכבת קלה וקיימת ומתוכננת גם בתכנית זו, חזית מסחרית פעילה. בפועל קיימת כניסה לחניה ואזור פריקה וטעינה של הסופר הקיים שעתידי להיהרס לטובת הקמת הפרויקט. הכניסה הקיימת רחבה מאוד ותופסת חלק נכבד מהמדרכה, ומהווה מפגע וסכנה בטיחותית להולכי רגל. תכנון כניסה לחניה לרכב או לחצר פריקה וטעינה משדרות משה דיין, יקטע את רצף החזית המסחרית ויהווה מטרד וסכנה בטיחותית להולכי הרגל בשדרה הראשית של השכונה.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לקו הבניין ובקשה להרחבת קו הבניין בחלק המזרחי, בדומה לחלק המערבי, כדי לשפר את הממשק בין הבניין המוצע לסביבה הבנויה וגמישות בתכנון עתידי. ליצירת מרחב ציבורי משופר שישתלב באופן הרמוני עם התוכניות העתידיות ומעבר איכותי יותר להולכי רגל, ושיפור תנאי האוורור והתאורה הטבעית למבנים הסמוכים – קו הבניין לשלוש קומות המסד המיועדות למסחר ושימושים ציבוריים, הוא 1 מ' לכוון הרחוב הפנימי משטרת הישובים ואפס לשדרות משה דיין והשישה עשר שהם רחובות מסחר, על מנת לייצר חזית פעילה לרחוב. בין מבנה המגורים למגרש החדש מפריד שביל שרוחבו לפחות 5 מ'. לכוון צפון למגרש המגורים הצמוד נקבע קו בניין של 3 מ'. קו הבניין למגדל המגורים הוא 3 מ' לכל החזיתות, למעט החזית הצפונית הנושקת למגרש המגורים, שם נקבע קו בניין 5 מ'. מכאן שהמרחק בין המבנה המוצע לבין מגרשי המגורים הוא לפחות 5 מ'. בהתאם להמלצת מהנדס העיר בשלב ההפקדה, יש לתקן את קו הבניין הצפוני גם לקומות המסד ל – 5 מ' לכוון חלקת המגורים. יודגש כי תכניות שיקודמו בעתיד, גם הן

יידרשו לשמור על קווי בניין, באופן שיאפשר אזור ואור למבני המגורים הקיימים ואלו שיתוכננו בעתיד.

3. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הנגשת השצ"פ והוספת סעיף בהוראות התוכנית כי השצ"פ יפותח באופן נגיש לכלל האוכלוסיה, כולל לאנשים עם מוגבלות. לקבוע אמצעי הנגשה מתאימים כגון שבילים מוגנשים, שיפועים מתאימים, ריהוט רחוב מותאם וכדומה. תנאי לאישור תוכנית הפיתוח יהיה אישור יועץ נגישות תכנון השצ"פ יושלם יחד עם שאר התכנון, וביצועו יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר – בהתאם להמלצת מהנדס העיר בשלב ההפקדה, יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לנושא הנגישות:

תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע.

ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום באמור, יהא מחייב.

יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

יש להציע פתרון לדרך נגישה מכניסה ראשית לבניין אל פתחי יחידות הדירור ואל פתחי המעלית.

המעברים הציבוריים המוצעים בשטח התוכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו, מינימום.

יש לסמן מפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.

תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט של השצ"פ עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין קביעת הנחיות לניהול החניון וכניסה נפרדת לשטח הציבורי, הפרדת החניה הציבורית מהחניה הפרטית. לכלול מספר מספק של חניות נכים וחניות אורחים, מעבר למה שנדרש על פי התקן המינימלי – הוראות לניהול החניון לא נקבעות בתכנית בניין עיר. הניהול יהיה באחריות חברת הניהול של הבניין. בהתאם להמלצת מהנדס העיר בשלב ההפקדה, יש להציג הפרדה פיזית בין החניה שמיועדת למגורים לבין החניה שמיועדת לשאר השימושים ובצבע שונה לכל שימוש. החניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

5. **לקבל** את ההתנגדות לעניין קביעת כניסה נפרדת ועצמאית לשטח הציבורי המתוכנן בקומה 2 של הבניין, שתאפשר גישה נוחה ומזמינה לציבור הרחב – בהתאם להמלצת מהנדס העיר בשלב הפקדה, יש לוודא שתהיה כניסה נפרדת לשטח המוצע לצרכי ציבור שימושים בקומה שמעל לקומת המסחר.

6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין חשש כבד לערעור יסודותיהם של שני בנייני המגורים במשטרת היישובים 4, 6 ושדרות משה דיין 107 וסיכון חיי הדיירים. בשלבי הבנייה יופעלו לחצים כבדים על הקרקע באתר ובסביבתו הקרובה ביותר. הבניינים בני כ - 40 שנה, ונועדו לשאת עליהם 3-4 קומות בלבד – התכנית מייצרת מסגרת תכנונית להריסת מבנה קיים והקמה של מבנה מעורב שימושים חדש בן 18 קומות מעל 4 קומות חניה תת קרקעית. לאחר אישור התכנית יחל תהליך של תכנון המבנה בשלב היתר בניה המחייב תכנון, ליווי ואישור של מהנדס בניין, קונסטרוקטור, לכל הנושאים ההנדסיים, לרבות הריסת המבנה

הקיים, חפירה ויציבות ושמירה על המבנים הסמוכים לאתר. הקמה של מבנים חדשים בעיר לצד מבנים ישנים היא דבר שבשגרה שמאפשר פיתוח של העיר.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הכניסה לחניה מרחוב משטרת היישובים בו ישנה בעיית תעבורה ותהיה חסימה כמעט מוחלטת של הרחוב במשך שעות רבות ביום, בשלב הבנייה ולאחר מכן. רחוב צר ודו-סטרי, המשמש לחניית כלי הרכב של הדיירים, בי"ס יסודי וגני ילדים, לקוחות של המרכול הקיים וגם נוסעי הרכבת הקלה. הרחוב משמש יציאה לכלי הרכב מהרחובות גבעתי, הגדוד החמישי וגדוד חרמש. לפני התחלת הבנייה באתר, יש לקבוע שטח להתארגנות לעבודה. יש לקבוע כי הכניסה והיציאה אל המגדל המתוכנן, תהיה מרחוב שד' משה דיין, כפי שנהוג היום – התכנית מציעה חניון תת קרקעי עבור המגורים, שימושי המסחר, תעסוקה ושטח לצרכי ציבור. משתמשי הסופר הקיים אשר חונים היום ברחוב אמורים לחנות בחניון התת קרקעי. הפרויקט ממוקם בסמוך לתחנת רכבת קלה, ולכן הנגישות אל שטחי המסחר והמגורים תהיה במידה רבה באמצעות תחבורה ציבורית. כאשר יקודמו תכניות להתחדשות עירונית בסמוך למתחם, החניה של התושבים תועתק לחניון בתת הקרקע ולא תהיה בתחום הרחוב. לפני תחילת הבנייה באתר יש צורך בהקמת שטח להתארגנות, כפי שמקובל בכל פרויקט בניה. בתקופת הבניה עשויה להיות הפרעה לשגרת הדיירים ברחוב, כפי שקורה בכל רחבי העיר. הפרעה זו בלתי נמנעת ומחויבת על מנת לאפשר את פיתוח העיר. הנסיבות אינן מצדיקות קביעת הכניסה אל החניון משדרות משה דיין, כפי שפורט לעיל.

8. **לדחות** את ההתנגדות לבעיית החנייה ברחוב משטרת היישובים וכי החניון התת קרקעי המוצע לא יספק את הביקוש למקומות החנייה הנדרשים בפרויקט, והלקוחות והעובדים במקום. החנייה תהיה מוגבלת בזמן ותהיה בתשלום, והם יעדיפו לחנות ברחוב. רבים מנוסעי הרכבת הקלה, חונים ברחוב משטרת היישובים. פתרון אפשרי הוא הוספת קומה נוספת, או יותר, לחניון התת-קרקעי. פתרון כזה יחייב להעמיק את יסודות המגדל המוצע ויגדיל את הסיכון ליסודות של שני בנייני המגורים – במסגרת התכנית ישנה אפשרות להוסיף מפלס חניה חמישי, במידת הצורך. תהליך אישור והקמת המבנה דורש תכנון ואישור מהנדס בניין, קונסטרוקטור, בהתאם לחוק.

9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שרידותן של מערכות התשתית ברחוב - המים, הביוב והחשמל ברחוב משטרת היישובים אשר נועדו לספק את צרכי התושבים המקומיים כיום. תוספת של 105 דירות, שטחי מסחר ותעסוקה עלולה לגרום לקריסתן של מערכות התשתית הקיימות. התושבים יישאו בתוצאות ובהוצאות – אין בתוספת הבינו המוצעת בתכנית לגרום לקריסה של תשתיות מים, ביוב וחשמל ברחוב. התשתיות נועדו לספק את צרכי תושבי העיר הנוכחיים וגם העתידיים. תחזוקה ושדרוג של מערכות התשתית מתבצעת על ידי העירייה ורשויות המים והביוב והחשמל, מתשלומי הארנונה של כל תושבי העיר, תשלומי היטלי השבחה וסלילה המושגים על פרויקטים חדשים כמו זה, ותשלומים שמשלמים תושבי העיר עבור שימוש בחשמל, מים וכד'.

10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מפגעי רעש וזיהום אויר שמקורם בחניון התפעולי התת-קרקעי המיועד לפריקת סחורות, לסילוק אשפה וכו', כיוון שהחניון ממוקם, סמוך מאוד לקירות החיצוניים של הבתים ברחוב משטרת היישובים וברחוב משה דיין. לפיכך, מוצע להחליף את מיקומם של שני החניונים. להרחיק את החניון התפעולי מבנייני המגורים ולקבוע במקומו את החניון לדיירים – החניון והחניה התפעולית של הסופר הקיים היום, הם בחניה פתוחה הצמודה למבני המגורים. התכנית מציעה חניה תפעולית מקורה וכניסה לחניון תת קרקעי לרכב פרטי, אשר ישפרו את המצב הקיים היום. הכניסה אל החניון התת קרקעי לרכב פרטי היא בנקודה הנמוכה יותר ברחוב, על מנת לאפשר ירידה ברמפה וקרויה בנקודה הקרובה ביותר לכניסה. במצב זה המופע של הרמפה והחניה כלפי הרחוב מוצנעים והיעילים ביותר.

בנוסף, מיקום החצר התפעולית בתוך המבנה, מבטיח צמצום מטרדי רעש וזיהום אוויר כלפי מבני המגורים הסמוכים למתחם. בתהליך הוצאת היתר בניה יחויב תכנון החניונים בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה על מנת לצמצם את הזיהום ומטרדים.

11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין כמות הקומות מרביות, גובה מרבי, כמות יח"ד מרביות. בהחלטת הועדה נדרש לתכנן 20% יח"ד ששטחן אינו עולה על 55 מ"ר, שלא בהתאם למדיניות רק"ל הקודמת שהיתה עד 80 מ"ר. ההפרש מייצר שטח של קומה שלמה, ומבקשים להוסיף קומה זו ללא תוספת שטחי בניה. בנוסף, קיימת מדיניות של עיריית ירושלים ולשכת התכנון, להוספה של כ- 2 קומות נוספות להשכרה. אנו מבקשים להוסיף 2 קומות מגורים המכילות 12 יח"ד לדירור להשכרה ל- 20 שנה ושטחי בניה ומספר קומות וגובה מרבי עבור תוספת זו – לדחות את ההתנגדות בעניין של הפרשים שנוצרו בבנין לאור הקביעה של יחידות דיור קטנות, ההתנגדות אינה ברורה ולא מובן למה יש צורך בתוספת קומה נוספת בעקבות השינוי, לעניין תוספת 2 קומות עבור דירות להשכרה, לאור החשיבות של יצירת מלאי דירות להשכרה בעיר, ניתן לשקול תוספת של שתי קומות עבור דירות להשכרה לצמיתות, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

12. יש לפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לאור תוספות הקומות המוצעת שהוועדה שוקלת לקבל.

13. **לדחות** את ההתנגדות לסעיף 4.2.2(א)6 לא תותר כל כניסה או יציאה של כלי רכב מתחום התכנית אל שדרות משה דיין, וסעיף 4.2.2(ד)6 האיסור לפיו לא תותר כל כניסה או יציאה של כלי רכב מתחום התכנית אל שדרות משה דיין הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. איסור של יציאה רק עבור משאיות לשדרות משה דיין מחצר פריקה וטעינה – שד' משה דיין היא השדרה הראשית של השכונה וציר רכבת קלה אשר קיימת ומתוכננת גם בתכנית זו, חזית מסחרית פעילה. בפועל קיימת כניסה לחניה ואזור פריקה וטעינה של הסופר הקיים שעתיד להיהרס לטובת הקמת הפרויקט. הכניסה הקיימת רחבה מאוד ותופסת חלק נכבד מהמדרכה, ומהווה מפגע וסכנה בטיחותית להולכי רגל. תכנון כניסה לחניה לרכב או לחצר פריקה וטעינה משדרות משה דיין, יקטע את רצף החזית המסחרית ויהווה מטרד וסכנה בטיחותית להולכי הרגל בשדרה הראשית של השכונה. לאפשר יציאה מחצר פריקה רק עבור משאיות משמעותה יצירת כניסה שלישית לרכב לתחום הפרויקט. שתי כניסות מרחוב משטרת היישובים ויציאה למשאיות ושדרות משה דיין. במסגרת התיאום שנערך מול יועץ התנועה של הוועדה המחוזית, עלה כי הקביעה לפיה תותר כניסה אחת בלבד לרכבים אינה מיטבית, מצמצמת באופן ניכר את המסחר בקומת הקרקע ומייצרת קומות חניון לא יעילות. לכן, הוחלט להתיר שתי כניסות מרחוב משטרת היישובים. בהתאם לנ"ל, לא תותר כל כניסה או יציאה של כלי רכב מתחום התכנית אל שדרות משה דיין. הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת.

14. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לסעיף 6.3.9(כ) עמידה ב- 3 כוכבים של תקן הבניה הירוקה (ת"י 5281) ודירוג אנרגטי B ממוצע לבניין, כדרישת עיריית ירושלים. לפי בדיקתנו עיריית ירושלים לא דרשה ולא דורשת עמידה בשלושה כוכבים של בניה ירוקה בבקשות אחרות העומדות בפניה להיתרים. מבקשים לשנות את נוסח הסעיף לנוסח סטנדרטי: "עמידה ת"י ע"י אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281" – בקשות להיתרי בניה אשר בתהליך היום מקודמות מכוח תכניות ישנות. מעת לעת התקנים משתנים, ולכן אין להסיק מבקשות להיתר לקביעת תנאים בתכנית בניין עיר חדשה. תנאי להפקדה יהיה קבלת חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה והטמעת הדרישות בהוראות התכנית.

15. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לסעיף 7.1.1 הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. אנו מבקשים שתותר בניה בשלבים. שלב ראשון בניית חניון ו- 3 קומות מסחר \ תעסוקה ושטח למבנים ומוסדות ציבור. שלב שני – בניית מגדל מגורים. שלבי הבניה

יתואמו עם עיריית ירושלים – ניתן לשקול שינוי שלביות הביצוע כמבוקש, בתיאום מול עיריית ירושלים.

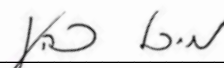
16. יש להוסיף בתנאים בתהליך:

תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.

17. יש לעדכן את נוסח סעיף ההפקעה לנוסח הבא:

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

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1321538

פרטי התכנית

מספר תכנית	1321538
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין חדש על ציר רק"ל, שועפאט, ירושלים
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מבטלת ארקאדה עם זכות מעבר לציבור מאושרת בתכנית 3974. מאחר ותכנית 523928 המצרנית מדרום קבעה ארקאדה – סטיו וזיקת הנאה למעבר רגלי שמלווה את החזית המסחרית בממשק עם דרך רמאללה, על מנת לייצר רציפות יש להציע בתכנית בחזית לרחוב ארקדה בקומת הקרקע ברוחב וגובה שלא יקטן מ-3 מטר נטו. שטח הארקדה יסומן עם זכות מעבר לציבור. תכנון הארקאדה יתואם מול אדריכל העיר.
 2. תקבענה הוראות לשמירת רציפות המרחב הציבורי בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי בין המגרשים. לצורך כך יש לתאם מפלסים גם עם תכנית מצרנית מדרום 523928.
 3. לתקן קו בניין אחורי ל – 5 מ' וקו בניין צדי ל – 3 מ', בהתאם למדיניות רק"ל. יש לסמן בתשריט בנפרד את קו הבניין לקומת המסד ואת קו הבניין לקומות העליונות. יש להציג הפרדה גם בנספח הבינוי.
 4. קו הבניין הקדמי כלפי ציר רק"ל ייקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לפחות, בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לשם כך, היא תהיה על חשבון המגרש או קביעת זכות מעבר בתחום המגרש.
 5. תיקבע הוראה מחייבת למסחר בקומת הקרקע, תותר גמישות בשימושים שתאפשר בבנין גם שימוש לתעסוקה.
 6. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 7. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
 8. גובה קומת המסחר בקומת הקרקע הוא 6 מ'. יש לצמצם על פי ההנחיות המרחביות.
 9. יש לקבוע בהוראות התכנית גודל חנות מקסימלי בחזית המסחרית על דרך רמאללה.
 10. לא תותר הקמת גדרות בגבול המגרשים, המפריעים לרצף של מרחב ההליכה בשטח זיקת ההנאה, וירשם על כך סעיף סטיה ניכרת.
 11. יש לתאם עם חברת החשמל את הריסת חדר החשמל, ולהציע מיקום חלופי בתת הקרקע במבנה המוצע.
- שטח לצרכי ציבור:**
12. יש להציע הפרשה לצרכי ציבור בשטח בנוי במבנה בהיקף של 300 מ"ר עבור שימושי קהילה ורווחה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון. השימוש הספציפי ומיקומו ייקבעו לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם המינהל לשירותי קהילה. תכנון השטח הציבורי,

לרבות הנגשה והפרדת הכניסה, יתואם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור כתנאי למתן היתר בנייה. בינוי השטח הציבורי והעברתו לידי העירייה יהווה תנאי לתעודת גמר.

13. יוקצו מקומות חניה בחניון התת קרקעי עבור השטח הציבורי. החניות יועברו לידי עיריית ירושלים.

14. השטחים הציבוריים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. תנאי לתעודת גמר יהיה העברת השטח לידי עיריית ירושלים.

חניה ותשתיות:

15. יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות הכניסה, מאזן חניה עבור השימושים השונים.

16. כל השטחים התפעוליים לרכבים כבדים (מסחר וכו') יהיו בתת הקרקע או כחלק מקורה ממסת הבינוי של המבנה המוצע על מנת להימנע מפגיעה בחזות המרחב והמטרדים הנלווים לשימוש זה, ובהתאמה להנחיות המרחביות. גם הכניסה לחניון תהיה ישירות מזכות דרך וכחלק ממסת הבינוי.

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

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

19. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

איכות הסביבה:

20. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה והטמעת הנחיותיהם.

21. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

22. תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.

23. בהתאם לחו"ד המחלקה למידע תכנוני, יש להשמיט מהוראות התכנית סעיפים: 6.1.1 (ה), , 6.2.1 (ב). גבול התכנית מתבסס על תצ"ר קיימת ואין שינוי בין גבולות הקו הכחול לחלקות הארעיות שנוצרו בתצ"ר 3359/2019.

24. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין קולטי שמש על הגג, פסולת בניין, פסולת בניין.

25. השלמת חוות דעת והטמעתן בכל מסמכי התכנית: חברת החשמל, רשות העתיקות, כבאות והצלה, אגף תברואה, מחלקת נגישות.

26. יש להוסיף סעיפי רישום עבור ההפרשה המבונה:

27. רישום שטחים מבונים

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

29. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
30. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
31. הפקעה
32. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
33. יש להוסיף תחת תנאים להיתר בניה
34. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
35. יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:
36. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
37. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
38. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
39. 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

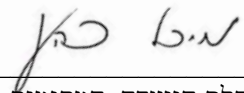
תקנון:

40. סעיף 3.1 - לתקן מצב מאושר ל"אזור מסחרי מיוחד".
41. יש להשלים פרטי בעלי ענין בסעיף 1.8.

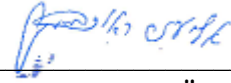
נספח בינוי

42. יש לסמן מפלסים בכל הקומות בחתכים.

43. לציין מפלסי קרקע בחתכים וחזיתות.
 44. לסמן מיקום החתכים בכל התכניות.
 45. יש לסמן מתקנים על הגג.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1277235

פרטי התכנית

מספר תכנית	1277235
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות והרחבת קמפוס ישיבת אורות התשובה, ירושלים.
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

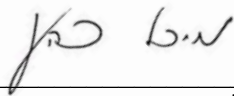
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את תכנית בתנאים הבאים :	
1. יש לקבוע זכויות בניה וגובה הבינוי לכל מבנה בנפרד בטבלה 5.	
2. לאורך הגבול הצפון המערבי של החלקה קיימות מדרגות בתחום של זיקת הנאה למעבר לפי התוכנית המאושרת במקום מס' 3597 א. התוכנית המוצעת לא מסמנת זיקת מעבר זו. יש לקבוע תא שטח נפרד ביעוד שביל בתחום מדרגות על מנת להבטיח מעבר ציבורי המשכי בין החלק הצפון מזרחי של רחוב הקבלן לחלקו המערבי דרך גן הפסגה מתחם ההפלאה ומתחם הפסגה	
3. יש לקבוע סעיפי הפקעה בתיאום מחלקת נכסים	
4. יש לקבוע תנאי להיתר יהיה ביצוע ההפקעה ופתיחת המעבר בתיאום אגף שפ"ע	
5. יש להציע פתרון מיגון לקומות קיימות של מבנה הפנימייה – מבנה C	
6. קצה צפוני של החלקה חורג לתחום מדרכה קיימת, יש לעדכן קו כחול של התוכנית לפי קו המדרכה קיים ולסמן את תחום המדרכה ביעוד דרך.	
7. מבנה הישיבה מסומן כמבנה B. התוכנית מרחיבה את חדר האוכל בקומת קרקע עד לקיר תמך בגבול מגרש דרום מערבי. תכנון זה מבטל את החלונות המשמעותיים של חדר האוכל לאורך כל החזית, יש לדאוג תאורה ואוורור לפי תקנות.	
8. תוכנית מציעה תוספת משמעותית ללא פתרון חניה בתחום החלקה ומסמנת חניות ניצבות ברחוב כחלק מפתרון חניה של התוכנית. פתרון לא מקובל יש לסמן חניות במקביל להרחיב, מדרכה עם רצועת שתילה משמעותית בתיאום אגף תושבי"ה ושפ"ע.	
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג יהווה חזית חמישית ויתוכנן כגג כחול/ ירוק/ פעיל בתיאום מהנדס העיר ומחלקת איכות סביבה.	
10. יש לתקן את השימושים המוצעים בסעיף 4.1 – לבטל שימוש של אכסנה ולרשום במקום שימוש של מעונות ישיבה	
11. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי	
12. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.	
13. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.	
14. לקבוע הוראות בניה באבן – אבן טבעית בגוון סיתות וכיחול בהתאם לקיים	
15. יש להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, אגף תושבי"ה	
16. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת	

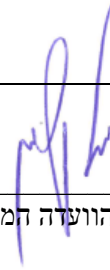
התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

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

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1304427

פרטי התכנית

מספר תכנית	1304427
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מבנה מסחר ומגורים, צור באחר
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. לפי בחינה מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא מס' הקומות, בהתאם לתכנית האב יש להציע בינוי עד 6 קומות בכל חתך מעל הקרקע, המשמעות היא שיש לבטל את חצי הקומה האחרונה המוצעת.
2. המסחר המוצע מייצר מופע של קירות אטומים, החזית המסחרית תוצע באופן שהמסחר ילווה את רחוב בהתאם לטופוגרפיה.
3. לפי חתך ב'-ב', מוצע מילוי כלפי המגרש המצרני מצפון כך שחלק מהחנייה המוצעת הינה מעל הקרקע, יודגש כי החנייה תוצע בתת הקרקע באופן מלא בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש להציע שימוש עבור שטחים עיקריים בשטחים המתקבלים מעל הקרקע.
4. במפלס הכניסה בקומת המסחר בחלק הצפון מערבי בתכנית מוצע שטח פרטי לא מתוכנן ומוגדר, יש לתכנן שטחי שירות עבור מחסנים או לחלופין להציע שטחים אטומים.
5. יש להפריד את שימוש המסחר והתעסוקה בטבלה שבסעיף 5. יחידות המסחר יוצע בקנה מידה מקומי בהיקף של עד 150 מ"ר ליחידה.
6. 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.
7. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
8. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.

תנועה וחנייה:

9. יש להשלים חו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
10. נדרש לבחון את חתך הרחוב ופתרון החניה המוצע בתאום מח' תושי"ה.
11. יש לשמור על מדרכות ברוחב של 3 מטר בחזיתות הפונות כלפי הרחוב.

כללי:

12. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
13. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. כמו"כ, יש לקבוע כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטח המסחר.
15. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
16. הבנייה תבוצע בהינף אחד.

17. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

18. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, כמו"כ, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש, תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

19. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע גננות, תברואה, תושי"ה, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

יש להוסיף הוראות רישום הופקעה ותנאים בתהליך:

תנאי להוצאת היתר בניה- אישור אגף הנבטים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר).

חלוקה ו/או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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

הפקעה

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

20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים.

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

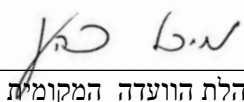
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

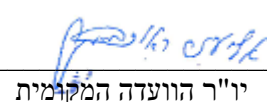
הערות טכניות

22. בטבלת השטחים בסעי' 3.2 שבהוראות התכנית שטח הדרך במצב במאושר קטן בכ-20 מ"ר מהדרך במצב המוצע, יש לתקן.

23. בנספח הבינוי יש לתקן את כותרת חניה קומה 2-.

24. בקומת מגורים 1 יש לסדר את הקו הכחול שת התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1410588

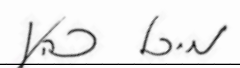
פרטי התכנית

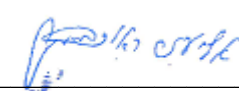
מספר תכנית	1410588
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מחלף עיסאויה
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. התוכנית מקודמת ע"י עיריית ירושלים באמצעות חברת מוריה. התוכנית משלימה מקטע קרקע קטן לזכות דרך כדי לאפשר הקמת זרוע במחלף עיסאויה המאושר בתוכנית מס' 4585 ב ולהקים חיבור בטיחותי לשכונה.
2. יש לקבוע סעיפי הפקעה בתיאום אגף נכסים
3. יש לתקן את התוכנית לפי חוות דעת מחלקת נכסים .
4. הוועדה המקומית תהיה מגישת התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1274927

פרטי התכנית

מספר תכנית	1274927
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שני בתי כנסת ושימושים ציבוריים מעל מבנה ציבור ברמת שלמה
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

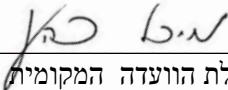
1. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ומוגשת לפי סעיף 62 א א 18 לחוק התו"ב. יש לתקן את הסמכות במסמכי התכנית לסמכות מקומית.
2. השימוש המדויק ייקבע לעת היתר בניה מול המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית. תכנון מבני הציבור יתואם מול אגף למבני ציבור בשלב היתר הבניה לאחר אישור הוועדה המקומית לשימושים. תנאי להיתר בניה לאגף בתי הכנסת יהיה תיאום התכנון עם אגף מבני דת.
3. יש להוסיף את שטחי הבניה בקומה הקיימת, מתחת למפלס -0.00 , ושטחי בניה נוספים כדי לאפשר הרחבה של טיפת החלב בעתיד. יש לתקן את שטחי הבניה בהתאם בתיאום עם מחלקת תכנון.
4. לתקן בטבלה 5 את השימוש לבתי כנסת, ולא מבנים ומוסדות ציבור לדת.
5. מוצעים $2,350$ מ"ר שטחי בניה מרביים לשני בתי כנסת. לאחר תיקון שטחי הבניה לשימושים הציבוריים הקיים והמוצעים בתכנית, יש לצמצם את השטחים המוצעים לבתי הכנסת באופן ששטחי הבניה המרביים לא יעברו 240% מרביים.
6. יש להבהיר את הכניסות למבנה החדש המוצע, לרבות דרך גישה מהרחוב שאינה דרך החניה.
7. החצר הפנימית של הבניין הקיים המשמש טיפת החלב, לא תיחסם. יש להוסיף הוראה בתקנון.
8. גישה מהבניין המוצע לגג הבניין הקיים תתאפשר רק מהאגף המוצע לשימושים ציבוריים ולא מבתי הכנסת המתוכננים.
9. פינת הבניין המוצע בחזית המזרחית מתוכננת עד לגבול המגרש הנושק לדרך המאושרת ולא ברור אם הבינוי מוצע מחוץ למגרש. בנוסף, המפגש עם הרחוב והעמדה אינם מיטביים. יש לצמצם את הבינוי בחזית מזרחית, בתיאום מחלקת התכנון.
10. מוצעת תוספת בניה הרוכבת על הבניין הקיים אשר עוברת את קו הבינוי בחזית הדרומית והמערבית בכ $3 - 3.5$ מ', ומייצרת שטחים מקורים וצמצום חדירה של אור לחדרים הקיימים בטיפת החלב. יש לצמצם את הבינוי בחזיתות אלו ולקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה

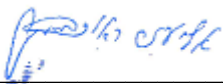
- מעבר ל – 2 מ' מקו הבניין הקיים בחזית זו (מעל לאולם רב תכליתי), או לחילופין להציע הרחבה של המבנה הקיים ותוספת בית הכנסת מעליו. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
11. במקרה של תכנון בניה זיזית, יש להראות את מיקום העמודים בקומה התחתונה ובקו מקוקו את היקף הבניה המוצעת מעל.
12. בסעיף 4.1.2 א' מצוין כי תותר תוספת של 5 קומות מעל הבניין הקיים. נספח הבינוי אינו מציג את הקומה החמישית. היות ונספח הבינוי מחייב לעניין מספר הקומות שהוגדר כסטייה ניכרת, יש להציג את הקומה הנוספת בתכנית בנספח הבינוי.
13. נקבע קו בניין אפס בגבול המגרש. יש להשמיט סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין בהוראות התכנית.
14. נספח הבינוי אינו ברור. יש לשרטט את המבנה הקיים כמקובל ולציין במלל – מאושר בהיתר 96/913. לסמן בקו אדום רצוף את תוספת הבניה המוצעת בקונטור המוצע. להציג תכנית פיתוח ברורה, תכנון החניה וחיבור אל הרחוב. להוסיף מידות ומפלסים לציין מפלסים בקומות ובגגות. לוודא התאמה בין המאושר בקומת קרקע ותוספת הקומות. נספח הבינוי יתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
15. יש לקבוע שלביות ביצוע שתאפשר בניית כל שימוש בנפרד.
16. יש לבחון חלופה אחרת למקומות החניה, שלא מבטלת מקום חניה ציבורי, עולה על מדרכה בצמוד למתקן אשפה מוטמן, בתיאום מחלקת התכנון.
17. יש לתאם מול אגף התברואה את הכניסה המוצעת לחניה בצמוד למתקן אשפה מוטמן.
18. מאחר ומשתמשי בית הכנסת צפויים להגיע מהסביבה הקרובה יש להמליץ לתת פטור מהתקנת מקומות חניה עבור תוספת השטחים לבית כנסת. תנאי למתן היתר בניה ראשון הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות, פיתוח הרחוב, מפרצי העלאה והורדה ומספר חניות שיקבע ע"י אגף תוש"ה,
19. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.
20. להוסיף סעיף בהוראות הבינוי כי יותר לבנות על גבי גג הבניין מעל לגובה הבניין המירבי מעקה גבוה לצורך הסתרת מערכות, גרעין העולה לגג לצורך תחזוקה.
21. בטבלה 1.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
22. סעיף 4.1.2 ד' (4) – חיזוק מבנים תמ"א 38. יש להשמיט את הסעיף. היתר הבניה משנת 1996.
23. סעיף 4.1.2 ד' (9) – הריסה. יש להשמיט את הסעיף. לא מסומנים אלמנטים להריסה בתכנית.
24. סעיף 6.1.1 הפקעות לצרכי ציבור – להשמיט את הסעיף. מדובר במגרש ביעוד למבני ציבור בבעלות העירייה.
25. 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.
26. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
27. 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.
28. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בחלקות המצרניות.

הערות טכניות

- הוראות התכנית -

29. סעיף 7.2 מימוש התכנית – להשמיט שלביות ביצוע מסעיף זה.
- נספח בינוי-
30. להשמיט קו אדום המסומן בהיקף המגרש. לא ברור מה מייצג.
31. יש אי התאמה בין המפלסים של גג הבניין הקיים והמצב הקיים בפועל, לתקן לפי המצב הקיים בשטח. לציין מפלסים ומעקות ומפלסי מעקות.
32. לסמן בקו אדום רצוף את הבניה החדשה המוצעת בקומת קרקע מעל תכנית 1-1.
33. החתכים וסימני החתכים לא מדויקים ולא נכונים, נא לתקן. לא קיים סימן חתך 3-3. לא ברור איפה הוא עובר.
34. להוסיף את הכותרות והמפלס האבסולוטי מתחת לכל תכנית ולתקן מפלסים שגויים.
35. לסמן פתחים בכל החזיתית, ולהראות את הבינוי הקיים ולכתוב במלל – מבנה קיים בהיתר 96/913.
36. להוסיף מפלסים בכל התכניות והחזיתות והחתכים.
37. לסמן מפלסים בחתכים הקיימים (אבסולוטיים) ומידות וגבהים של הקומות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

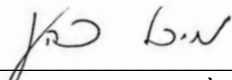
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1282235

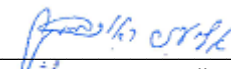
פרטי התכנית

מספר תכנית	1282235
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברחוב שמריהו לוי 9, ירושלים.
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

הועדה המקומית סבורה כי יש לאמץ את עמדת הועדה המחוזית מתאריך 3.2.2025 בעדכון תכנית האב, שקבעה כי תכניות שכבר יצאו לדרך ונמצאות בהליכים, ניתן לאשר עם מאה אחוז מגורים קומת קרקע למסחר ובהתאם להתנגדות העצמית שהוגשה ע"י עו"ד גנוניאן.
 לאור זאת הועדה קובעת כי בתכנית זו תכלול מאה אחוז מגורים וקומת מסחר.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 988865

פרטי התכנית

מספר תכנית	988865
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש להשכרה ברח' הנטקה 18, ירושלים
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

הועדה המקומית סבורה כי יש לאמץ את עמדת הועדה המחוזית מתאריך 3.2.2025 בעדכון תכנית האב, שקבעה כי תכניות שכבר יצאו לדרך ונמצאות בהליכים, ניתן לאשר עם מאה אחוז מגורים קומת קרקע למסחר. לאור זאת הועדה קובעת כי תכנית זו תכלול מאה אחוז מגורים וקומת מסחר.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

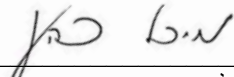
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1152297

פרטי התכנית

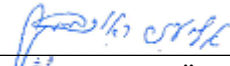
מספר תכנית	1152297
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	אנילביץ' 46 - מגורים + חזית מסחרית
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

הועדה המקומית סבורה כי יש לאמץ את עמדת הועדה המחוזית מתאריך 3.2.2025 בעדכון תכנית האב, שקבעה כי תכניות שכבר יצאו לדרך ונמצאות בהליכים, ניתן לאשר עם מאה אחוז מגורים קומת קרקע למסחר ובהתאם להתנגדות העצמית שהוגשה ע"י אמנון תדמור לוי לאור זאת הועדה קובעת כי תכנית זו תכלול מאה אחוז מגורים וקומת מסחר.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 29 : 1222272

פרטי התכנית	
1222272	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
פינוי בינוי ברחוב מעלות דפנה 123, 124, ירושלים	מהות הבקשה
2025/10	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות

התכנית אומנם ממוקמת על ציר רק"ל אך מוצעת במסלול של פינוי בינוי. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם ולהשלים תקן שמאי ולצמצם את זכויות הבניה בהתאם. בהתאם לאמור, יש להסיר סעיף 2.2.4 לעניין קביעת 25% עבור שימושים מעורבים אשר כלל אינם מוצעים בתכנית.

2. יש להוסיף סעיף לתקנון כי לא תותר כניסה לחניה מרחוב מקווה ישראל המשמש כחניה עילית ואמור להיות מבוטל במסגרת תכניות עתידיות שיוגשו על בניינים נוספים בשכונה.

3. קווי בניין

1. קו בניין קדמי כלפי ציר רק"ל - ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי הרחוב עם חזית מסחרית תוך השארת מדרכה ראויה ברוחב של 3.5 מ' לכל הפחות. המדרכה המוצעת תהיה ביעוד דרך.
2. קו בניין כלפי חלקות ביעוד מגורים יהיה לכל הפחות 4 מ' ולא כמוצע 3.1 – 2.8 מ'.
3. קו בניין כלפי שצ"פ – ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי השצ"פ, למעט תא שטח 1 חזית מזרחית הפונה לחלקה 202, יש לשמור על 3 מ' לכיוון שצ"פ בבתכנית המאושרת ממזרח 1019140.
4. קו בניין עילי – מוצע קו בניין עילי עבור מרפסות מחוץ לגבול התכנית מדרום, מעל דרך מצפון ומעל השצ"פ, לא מקובל. קו בניין עילי יהיה בתחום הקו הכחול בלבד וישמור על קו בניין של 4 מ' מחלקות ביעוד מגורים, ניתן לאפשר מרפסות זיז בקו אפס לשצ"פ ולדרך.
5. קו בניין תת קרקעי מוצע בתכנית מלאה, יש לצמצמו כך שישאיר קרקע פנויה מבינוי בהתאם להוראות תמ"א 1 לעניין חלחול מי נגר וישמור מרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור בחלקות הגובלות.

4. זכות מעבר

בתחום התכנית קיים שביל להולכי רגל אשר בבעלות העירייה, התכנית מסדירה את השביל כשצ"פ ואף מגדילה את שטחו מ 480 מ"ר ל 649 מ"ר. יחד עם זאת, התכנית מציעה מעבר לרכב מתחת לשביל לטובת חניון תת קרקעי, דבר שמצריך תיאום מול אגף נכסים לעניין אופן רישום המעבר מתחת לשביל שבבעלות העירייה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול אגף נכסים לעניין מעבר רכב מתחת לשביל.

יש להסיר סימון זכות מעבר לרכב בתשריט מצב המוצע.

5. פרוגרמה

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון להלן ההפרשות הציבוריות הנדרשות:

1. 2 כיתות גן ילדים – כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.
2. בית כנסת בשטח בנוי של 500 מ"ר.
3. יש להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: גני ילדים ובית כנסת.
4. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות.
5. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של גני ילדים ובית כנסת, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.
6. לעת הגשת ההיתר, תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים, מנח"י ומבני דת.
7. התכנית תציג כניסות נפרדות ומונגשות לשטחים הציבוריים.
8. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין."

6. תכנון

1. התכנית מציעה גג טכני בגובה של כ 4 מ', לא מקובל. יירשם בהוראות התכנית כי גובה הגג הטכני יהיה בהתאם לתקנות.
2. התכנית מציעה גובה קומת מסחר מעבר למותר עפ"י הנחיות מרחביות. יש להתאים את גובה הקומה המסחרית להנחיות מרחביות ולא מעבר ל 5.25 מ' ברוטו.
3. התכנית מציעה שטחי מסחר גדולים ולא מוצדקים ביחס להיקף התכנית. יש להציע חנויות בגודל סביר שיתמוך בציר הרק"ל עד 500 מ"ר למעט סופר.

7. יחידות דיור

1. התכנית מציעה שטחי יח"ד גדולים, כ - 143 מ"ר ממוצע ליחידה. יש להציע תמהיל מגוון כך ש - 20% משטחי יח"ד יהיה עד 55 מ"ר, יש לתקן בהתאם את סעיף 4.1.2 א. 7 להוראות התכנית. שטח ממוצע של יתר הדירות יהיה מעל 100 מ"ר.
2. התכנית אינה בהירה לעניין מס' יח"ד המבוקש. יש לבצע בדיקה שמאית ובהתאם לקבוע מס' סופי של יח"ד, להציג מס' יח"ד עקבי בכל הסעיפים של מסמכי התכנית.

8. חניה

כניסה לחניון התת קרקעי מוצעת מציר רק"ל, יש לתאם כניסה לחניון מול תכנית אב לתחבורה ואגף תוש"ה.

יש להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

9. עצים

התכנית מציעה עקירת עצים בתחום התכנית לטובת הבינוי. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.

10. תשתיות

1. 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.
2. 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 עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
3. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
4. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
5. 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.

11. חדר עגלות - עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

1. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
2. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
3. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
4. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
5. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

12. מחלקה לעבודה קהילתית

תהליך התחדשות עירונית הוא תהליך מורכב וארוך, ובמסגרתו נדרש מענה פרטני עבור כל בעל דירה – על אחת כמה וכמה כאשר מדובר באזרחים ותיקים. לפיכך, יש חשיבות רבה במיפוי מדויק ומהימן של בעלי הדירות עבור כל אזרח ואזרחית ותיקים. יצוין כי התכנית לא עברה פורום להתחדשות עירונית ופעלה לא לפי הנוהל החברתי העירוני, לא הוגש דו"ח חברתי ולא הוגשו מסמכים חברתיים כלל. אין תיעוד לתהליכי הסמכת נציגות בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הסמכת עורך דין דיירים,

תהליכי שיתוף ציבור חיוניים, התארגנות המתחם ומיפוי עמדותיהם וצרכיהם של בעלי הדירות (בייחוד אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים) ומתן מענה עבורם. בנסיבות אלו, לא ניתן לגבש תמונת מצב חברתית על המתחם כלל, על כן תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת מלאה של המחלקה לעבודה הקהילתית.

13. כללי

1. סעיף 3.3 – שטח התכנית במצב המאושר אינו זהה למצב המוצע, אין להקטין את שטח התכנית. השטחים יהיו זהים, יש להתאים בין המצב המאושר למוצע.
2. בטבלה 5 יש להוסיף עמודה של יח"ד. יש לציין מספר סופי של יחד ולא מספר ביניים.
3. יש לתקן את סעיף 14.4.1.2 כך שתותר תוספת דיוריות בתכנית עד 20% ממספר יח"ד המוצע ולא 30% כפי שצוין.
4. יש לציין בהוראות התכנית כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. יש לרשום כהוראה לטבלה 5 את מספר הדיוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית.
6. יש לציין כהוראה כי שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר.
14. **גורמים לחו"ד** – יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, תושי"ה, שפ"ע תחזוקה וגננות.
1. התוכנית ערוכה כתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ומעבירה זכויות של עיריית ירושלים לפרטיים ייזמי התוכנית לא קיבלו את אישור אגף הנכסים שהוא המוסמך להסכמה זו. אין לקדם תוכנית זו באיחוד וחלוקה בהסכמה.
- יש לערוך את התוכנית באיחוד חלוקה ללא הסכמה ולהגיש לאגף הנכסים טבלת איזון לאישור שמשקפת את חו"ד האגף.
2. ייעודי קרקע:
- היעודים הקובעים הינם מכוח תוכניות בניין עיר מאושרות בלבד ולא מתרש"צ, יש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם להוראה זו.
3. העירייה נכנסת לתוכנית אם קרקע בבעלותה ביעוד מגורים בהיקף של כ-372 מ"ר על כן היא זכאית לחלק מן ההשבחה שתוכנית זו יוצרת ולהיות מעל לקו.
4. בתחום התוכנית נמצאים חלקות או תאי שטח בבעלות עיריית שטח בהיקף של כ-632 מ"ר. על שטח זה לחזור בשלמות ללא שימושים פרטיים או הוראות רישום תלת ממדיות שכן עיריית ירושלים אינה יכולה להעביר שטח.
- יש להציע תכנון מתוקן בו ישמר השטח העירוני בתאי שטח רגורים במיקום איכותי לשטח הציבורי.
5. **תנאי להפקדת התוכנית היה הצגת טבלת איזון לאגף בה העירייה נמצאת מעל לקו כתמורה לשטח ביעוד מגורים והצגה של שטח עיורני נקי משימושים פרטיים.**
6. מסמכי התוכנית מציגים קווי בינוי בשטח הציבורי אין אישור לחרוג לתחום השטח בבעלות עיריית ירושלים יש לתקן את מסמכי התוכנית.
7. יש למחוק את זכות המבער לכלי רכב משטח השצ"פ זה לא כביש ותת הקרקע ישמר בבעלות עירונית ללא שימוש פרטי.
8. יש לתקן את ייעודי הקרקע בתשריט התוכנית ולשמור על ייעוד הדרך בתא שטח 701 בתוכנית 209593 שהינה חלק פרויקט הרק"ל. יש לבצע תיאום מול צוות תוכנית אב לתחבורה.

9. סעיף 4.1.1 שימושים יש למחוק שטחים ציבוריים מבונים מיועדים להפקעה, המטלות הציבוריות יוחדו וירשמו לזכות עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף ולא יופקעו על ידי העירייה יש לתקן כל התייחסות להפקעת שטחים אלו במסמכי התוכנית.

10. סעיף 4.1.2 ב' סעיף קטן 3 חיבור זה יבוצע רק במגרשים הפרטיים לא יותר שימוש בשטח העירוני ללא אישור אגף הנכסים מראש.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

1. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.

2. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה.

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

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

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

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

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

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

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

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
תכנית מספר 30 : 1205368

פרטי התכנית

מספר תכנית	1205368
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי ייעוד לשלוחת מתנ"ס ברח המעיין עין כרם
מספר ועדה	2025/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

החלטת הועדה

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

- לקבל חלקית את ההתנגדות** כי מבקשים לשנות סעיף שימושים ל: שלוחת מתנ"ס אשר תכלול שימושי חינוך, רווחה וקהילה לטובתם של תושבי עין כרם ולרווחתם. התוכנית מקודמת בתיאום ועד השכונה למתן פתרון ראוי לשלוחת מתנ"ס בשכונה. יש לשנות את סעיף שימושים לנוסח: שלוחת מתנ"ס אשר תכלול שימושי חינוך, רווחה וקהילה.
- לקבל חלקית את ההתנגדות** כי יש לקבוע איסור לעריכת אירועים מסחריים במקום. יש להטמיע בהוראות התכנית ולחדד כי לא יותרו אירועים מסחריים במקום אלא רק אירועים של המנהל הקהילתי.
- לדחות את ההתנגדות** כי יש לקבוע הגבלת פעילות הגורמת למטרד ולהגביל שעות פעילות רועשת. פעילות במקום תהיה כפופה לחוק עזר לירושלים (מניעת רעש) שחל על כל חלקי העיר.
- לקבל חלקית את ההתנגדות** כי חדר שנאים לא מומש במסגרת תוכנית מס' 5168 משנת 2000, אם אין בו צורך יש לבטלו. במסגרת תוכנית 5168 הוקצע במקום שטח לחדר טרנספורמציה, התוכנית המופקדת הרחיקה שטח זה מיעוד מבני ציבור תוך שמירה על רדיוס קרינה לפי חוק. מאחר ובנייתו לא מומשה עד כה יש לבדוק עם חברת חשמל אם קיים עדיין צורך, במידה ומתייתר יש לבטלו בתוכנית ולסמן במקום שצ"פ.
- לקבל חלקית את ההתנגדות** כי יש למנוע בניה עתידית באמצעות תשריט תלת מימדי בו יעוד הקרקע יישאר שצ"פ עם רחבת תצפית על הגג ומבנה ציבור בקונטור מבנה קיים מתחת. התוכנית מגבילה את הבניה בתחום המבנה קיים ומיעדת את הגג לתצפית במפלס הרחוב ללא הגבלת גישה. יש לסמן בתשריט קו בניין לפי קונטור מבנה קיים כפי שמופיע בנספח בינוי ולקבוע את גובה הבניין הקיים כהוראה מחייבת שסטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.
- לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שסוגיות תחבורה וחניה לא קיבלו מענה בתוכנית ולא הופקד נספח תנועה. עין כרם היא שכונה ייחודית המושכת מספר רב של מבקרים ותיירים במיוחד רחוב המעיין שמהווה ציר מרכזי המקשר בין מספר מוקדים חשובים באזור וגם משמש את תושבי השכונה. מטרת התוכנית היא מתנ"ס לרווחת תושבי השכונה כמו כן התוכנית במיקום מרכזי בקרבת תחבורה ציבורית וחניון ציבורי ולכן התוכנית קובעת פטור מחניה.
- לדחות את ההתנגדות** כי תהליך הבניה של המבנה הקיים במקום כלל הליך בגין עבירת בניה בפני ועדת ערר, הוצג כי החריגות נבעו בשל תוואי השטח לא כחלק מהמבנה לשימוש עתידי. יש לשקול "מניעת עידוד עבריינות בניה". התוכנית מקודמת בתיאום ועד השכונה למתן פתרון ראוי לשלוחת מתנ"ס בשכונה תוך ניצול חלל קיים בתחום הבינוי במקום, אין מניעה חוקית לאשר זאת בתכנית חדשה.

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

מ.ל. כ.א

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית