

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/9 מתאריך 07/05/2025 – ט אייר תשפ"ה

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48ה' 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: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1230622

פרטי התכנית

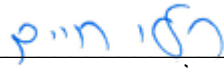
מספר תכנית	1230622
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות דיור רח שדרות משה דיין 32
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

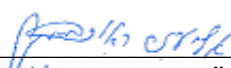
החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה

מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

- לקבל את ההתנגדות להרחבה לדירה מס' 11 על גג המרפסת שהוצמדה לדירה 14 (תת חלקה 15) כפי שמופיע בנסח טאבו מעודכן – על פי נסח טאבו ותשריט בית משותף שהוגשו לצורך פתיחת התיק ובדיקת הבעלויות, לדירה 14 – תת חלקה 15 לא הוצמד גג / מרפסת. ככל ויש שינוי במצב הקנייני, ובמיוחד לאור הסכמה מול מגישי התכנית, יש להסיר את ההרחבה המוצעת לדירה 11 בקומה ה'. יש להעביר הוכחת בעלות בתת חלקה 14. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.**
- לדחות את ההתנגדות לכך שמקודמת תכנית פינוי בינוי במקום יחד עם מספר בניינים נוספים באזור. אישור התכנית ימנע מקבלת מלוא התמורות האפשריות ועלול למנוע תכנית פינוי בינוי של מספר בניינים יחד – היתר הבניה המקורי לבניין הופק בשנת 1996, ולכל 14 הדירות בבניין יש ממ"ד. התחדשות עירונית מטרתה הראשונה היא לחזק את הבניין. היות ומדובר בבניין שיש בו פחות מ – 24 יח"ד הוא לא עומד בקריטריונים לקידום תכנית לפינוי בינוי. במקום לא נפתח תיק לפינוי בינוי, ולא ידוע על תכנית שמקודמת על מתחם גדול יותר. ולכן, אין הצדקה למנוע אפשרות להרחבה של דירות בבניין. מדובר בציר רכבת קלה. אם תוגש בעתיד תכנית להתחדשות עירונית, יחד עם בניינים נוספים הסמוכים לשטח התכנית, היא תיבחן תכנונית בהתאם לכללים המקובלים.**
- לקבל חלקית את ההתנגדות לתכנית כיוון שהמטרה העיקרית היא להרחיב את הדירה של מגיש התכנית, בעל דירת הגג, באמצעות אפשרות לתוספת קומה נוספת – התכנית מציעה הרחבה לכל 14 יחידות הדיור בבניין. בתהליך בדיקת תנאי הסף נבדק שיעור הסכמות לקידום התכנית בהתאם לחוק. כיוון שישנם מספר מתנגדים, ולא ברור אם חלק מהחותמים חזרו בהם מהסכמתם, נושא ההסכמות ייבחן מחדש.**
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1181593

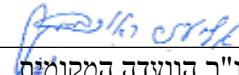
פרטי התכנית

1181593	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
ירושלים - קרית הממשלה ע"ש מנחם בגין	מהות הבקשה
2025/11	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להוריד את התכנית מסדר היום	קוד החלטה

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבקשת היזם


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1382423

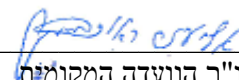
פרטי התכנית

מספר תכנית	1382423
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מצפה תלפיות
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

הועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך השלמה של הנושאים הסביבתיים שטרם הושלמו וזאת לבקשת נציג המשרד להגנת הסביבה ונציג המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1246404

פרטי התכנית

מספר תכנית	1246404
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הריסה ובניה בבנין ברח מאפו 6, ירושלים
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

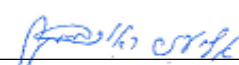
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה הפרשה ציבורי בצורה שאינה מקובלת ואינה מתואמת עם עיריית ירושלים, שטח ציבורי מוצע צריך להיות במיקום מיטבי ולא כפי שמוצע בתכנית בקומת החניה ומפוצל לשתי קומות – יש לתקן את מסמכי התכנית ולתאם את המיקום המוצע עם עיריית ירושלים.
2. **לקבל חלקית** את כל ההתנגדויות בנושא קו בניין אחורי תת קרקעי שמוצע בקו אפס והנזקים העשויים להיגרם למבנים הסמוכים בשל העבודות: בכל הנוגע לחפירה והעבודות בזמן הבנייה במסגרת הליך הרישוי יתקבלו האישורים המתאימים לרבות הבנייה בסמוך למבנים. אך יחד עם זאת, מאחר וקיים מבנה בקו אפס, יקבע כי קו בניין תת קרקעי אחורי יוצע במרחק של 1.5 מ', צמצום זה אינו משפיע על תכנון החניון המוצע.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לבקשת המתנגד להוסיף תנאי להיתר לפיו לא תותר כל פגיעה של הגדר המפרידה, בין הבניין נשוא הבקשה, לרחבה התפעולית של המלון מאחר והחצר התפעולית של המלון נמצאת בסמוך. בנוסף זו כניסה ויציאת רכבי הספקה והריסת הגדר תהווה הפרעה: התכנית מציעה להריסה את הגדר המשותפת, זאת לאור השינויים המוצעים בבניין בחלקה דן, יש לקבוע כי הגישה לחנייה התפעולית של מלון דן בחלקה מצרנית ממערב ברחוב מאפו תשמר, הן בתקופת העבודות והן בסיום הבנייה
4. **לדחות** את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע גובה הבינוי, מס' הקומות וגובהן, גובה הבריקה, דירוג הבינוי וכן חסימת נוף, אור ואוויר: התכנון המוצע נבחן ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצא ראוי תכנונית לעניין מספר הקומות וגובהן, יצוין כי המבנה המוצע תואם לבינוי המאושר בתכנית מצרנית ממזרח ונמוך משמעותי מהמבנה של מלון דן ממערב. עוד יצוין כי גובה הקומות המוצע תואם למסמך ההנחיות המרחביות העירוני.
5. **לדחות** את התנגדויות בנושא מטרדי הרעש בזמן העבודות: בהליך הרישוי נדרש לתאם מול מח' איכות הסביבה. בכל אופן, העבודות ייעשו בהתאם לתקנות.
6. **לדחות** את ההתנגדויות ביחס לטענה ממפגעי הרעש מהבריקה: בינוי הבריקה לא צפוי לייצר רעש חריג. ככל ותהיה טענה עתידית על רעש בשל התקהלות, יש לפנות לגורמים העירוניים הרלוונטיים לצורך טיפול נקודתי.
7. **לדחות** את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית תפגע בשווי הדירות בסביבה בשל חסימת הנוף: התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצאה ראויה תכנונית כאמור, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
8. **לדחות** את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לתשתיות, חניות, עומסי תנועה, פקקים וזיהום אויר: תוספת יח"ד המוצעות הינה מינורית באופן יחסי ובשל כך לא צפוי

- להעמיס על התנועה באופן חריג. כמו כן, רח' מאפו נמצא בסמוך לציר רק"ל העוברת ברחוב קרן היסוד, עיריית ירושלים מעודדת את השימוש בתחבורה ציבורית וע"י כך הדבר עשוי להפחית את עומסי התנועה. נושא הסדרי התנועה ייבחן ברמה מפורטת בשלב היתרי הבנייה מול הגורמים הרלוונטיים.
9. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לצפיפות במגרש וגרימת ציפוף יתר של דירות: התכנית בנדון מציעה תוספת של 12 יח"ד, מדובר על תוספת מתונה של יח"ד ביחס לשכונת טלביה ההיסטורית, ועל מנת לאפשר את התחדשות המבנה במסגרת הריסה ובנייה.**
10. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות בנושא קווי הבניין: קווי הבניין המוצעים בתכנית הינם מקובלים והינם במרחק ראוי ביחס לגובה הבינוי המוצע.**
11. **לדחות את ההתנגדויות וביחס לטענות בנוגע לחניון התת קרקעי, לנספח חנייה ולהוראות ביחס לחנייה כולל מקומות, מס' קומות וכו': נספח התנועה הינו מנחה וכי הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה.**
12. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה כי הועדה תחייב את היזם להפקיד ערבות בסכום שייקבע ע"י שמאי על מנת להבטיח כי כל פגיעה במבנה יתוקנו באחריותו וביחס לבקשה שהמתנגד מבקש כי היזם יחויב בתשלום שכ"ד חלופי לדירה שתמצא מרחק הליכה קצר משטח התכנית, הדירה בושינגטון 7. וביחס לבקשה כי יש לאפשר לדייר בבניין הצמוד בקו אפס דיור חליפי לפחות בזמן החפירות: בכל הנוגע לטענות בנושא אחריות לנזקים ככל וייגרמו, יש לפנות לגורמים המוסמכים לכך. ביחס לבקשה לדיור חלופי ושכ"ד, לא מדובר בנושא תכנוני שאין מקומה של התכנית לעסוק בו.**
13. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה לבטל את ההריסה של הגדרות הנמצאות בגבול התכנית ובכך הדבר גורם לפגיעה קניינית: לצורך מימוש התכנית נדרשת הריסה ובנייה מחדש של הגדרות הקיימות, בכל הנוגע לטענות בנושא הקניין נדרש לפנות לערכאות המתאימות.**
14. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות כי הקמת המרתפים בגבול קצה החלקה תהא בה פגיעה באפשרויות השימוש או הבניה בעתיד החלקה של בנין המתנגדים: הבינוי המוצע בתכנית לא צפוי לגרום לפגיעה באפשרויות הבינוי העתידיות במגרשים הסמוכים מאחר והבינוי המוצע הינו בתחום גבול המגרש.**
15. **יש לתקן את סעיפי הרישום שטחים מבונים ציבוריים לא יופקעו, הם יועברו לחזקת העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.**
16. **יש לתקן את הוראות הרישום, תנאים בתהליך וסעיף הפקעה לפי הנוסח הבא:**
17. **רישום שטחים מבונים**
18. **תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.**
19. **בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף**
20. **תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.**
21. **השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.**
22. **יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:**
23. **הפקעה**
24. **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.**
25. **יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:**
26. **תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.**
27. **ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4**
28. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

--


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1252980

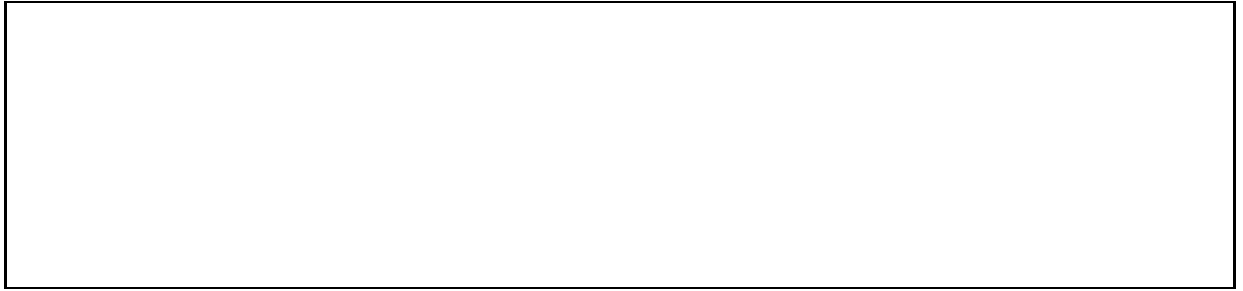
פרטי התכנית

מספר תכנית	1252980
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מודעי
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

- לדחות את ההתנגדות** כי התכנית כוללת בנייה לגובה 30 קומות החורגת משמעותית ממדיניות הרכבת הקלה המגבילה לגובה של עד 18 קומות באזור- התוכנית ממוקמת בצמוד לשתי תחנות רק"ל ובסמיכות לשטחים פתוחים נרחבים ובסמיכות לשימושי תעסוקה ומסחר משמעותיים המאפשרים בנייה גבוה יותר ממדינות רקל במטרה לנצל את המגרש בצור המיטבית.
- לדחות את ההתנגדות** לעניין שהמתחם מנותק משכונות אחרות וחסר שצ"פים שכונתיים תוספת שצ"פ באמצעות הגדלת קירוי מעל תחנת רק"ל וגשר המחבר את המתחם לפארק נחל רפאים מעבר לדרך יצחק מודעי ומסילת רכבת כבדה- מדובר בתכנית המציעה השלמה של הרקמה הבנויה של השכונה במטרה לנצל את המגרש בצורה מיטבית מסביב לתחנת הרכבת הקלה- אין הגיון תכנוני או כלכלי לייצר חיבור משמעותי מעל תשתיות כל כך גדולות באזור שלא ייצר תנועות משמעותיות של הולכי רגל, בקרה זה עדיפה החלופה של הליכה לצד הפיתוח העתידי של הרכבת הקלה וחצייה באמצעות מעברי חצייה.
- לקבל חלקית את ההתנגדויות** לעניין שמבקשים לבחון תוספת שימושים ושטחים ציבוריים עבור מתקני ספורט (בריכת שחייה אולם ספורט) ותרבות (אודיטוריום, חלל להופעות קטנות) כדי ליצר מתחם איכותי יותר עם יחסי גומלין לסביבה ולשכונת מורדות מלחה בפרט- יש להוסיף לשימושים המוצעים בתכנית למבני ציבור (מעונות וס, גני ילדים, בית ספר, שימושי דת וקהילה) גם שימושים לתרבות וספורט.
- לקבל את ההתנגדות** כי מספר חניות אופניים נמוך מדי, במיוחד לאזורים ציבוריים – בקשה להגדיל ולהנגיש אותן. התוכנית נמצאת בסמוך לשביל אופניים קיים, על מנת לעודד שימוש בכלי תחבורה חלופיים לרכב פרטי, יש להגדיל משמעותית את חניית אופניים ולקבוע אותם במיקום מיטבי ונגיש לרחוב. במידה והחנייה בתת"ק יש לקבוע כי תונגש ע"י מעלית למעבר אופניים.
- לדחות את ההתנגדות** כי התוכנית מאפשרת דיוריות עד 25% מסך יח"ד העמסה לא מתוכננת על תשתיות ציבוריות והחניה במתחם. התוכנית מוסיפה שטחים ציבוריים רבים וקביעת דיוריות בתוכניות בהתאם לתקנות.
- לקבל את ההתנגדות** כי במתחם יש שימושים שונים (מגורים, מסחר, מוסדות ציבור) להוסיף להוראות התוכנית הפרדת מקומות חניה למגורים ולשימושים אחרים וקיום מנגנון הקצאת חניות לשימושים השונים. יש לקבוע בתוכנית הפרדה בין חניות לפרוגרמות השונות בתוכנית כולל חנית אורחים נפרדת.
- לדחות את שאר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.



חסי חיים
מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גליצמן
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1356526

פרטי התכנית

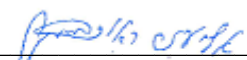
מספר תכנית	1356526
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית במתחם כא', ארמון הנציב, ירושלים
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה מהסיבות הבאות :

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים לבניית מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ ולהעצמת זכויות בנייה בהם לטובת השכונה המתרחבת.
2. התוכנית מציעה כרגע הקטנה משמעותית על ידי רישום בתלת ממד של השטח בבעלות העירייה, בנוסף לכך שקיים בה 720 מ"ר ביעוד מגורים בבעלות עירונית שלא ניתן תמורה עבורם.
3. הצטרפות הוועדה אינה מהווה הסכמה לאישור להעברת השטחים כאמור.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור מחלקת נכסים .
5. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 – ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1348846

פרטי התכנית

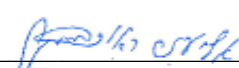
מספר תכנית	1348846
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ברח חזון איש 46,48
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף 4 בהחלטה מתאריך 9.10.2024 **מבוטל**: "לא ברור אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסמכות הוועדה המקומית. יש להציג תוספת שטחי בניה מכוח סעיף 14, ושטחי שירות, ככל שמתווספים, מכוח סעיף 15. שטחי הבניה ייבחנו לאחר התיקונים הנדרשים, בתיאום מחלקת התכנון."
במקומו יבוא:
"לא ברור אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסמכות הוועדה המקומית. יש להציג תוספת שטחי בניה מכוח הסעיף המתאים בסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. שטחי שירות בתת הקרקע, ככל שמתווספים, יהיו מכוח סעיף 15. שטחי הבניה ייבחנו לאחר התיקונים הנדרשים, בתיאום מחלקת התכנון."
2. יבוטל סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 9.10.2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1405646

פרטי התכנית

מספר תכנית	1405646
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח משה חגיז 17-19 ירושלים
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

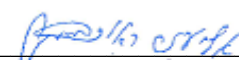
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה מבקשת לשמר חזיתות בלבד.
2. לעת מתן היתר ייבחן הקמרון הנותר ככל וימצא לו ערך ייחודי נבקש לשמרו.
3. תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד לעת מתן היתר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים נוספים בעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור.
4. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
5. עיצוב חזיתות: יש להתאים עיצוב החזיתות בהתאם לחזיתות המאושרות בתב"ע התקפה. יש להציג פתחים מתאימים לפתחים הקיימים ומתאימים לסביבתם ההיסטורית.
6. ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).
7. מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
8. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
9. תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור כפי שהוגדרו בתב"ע התקפה.

10. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת חזיתות המבנים ההיסטוריים הקיימים. יש לעדכן סעי' 7.2 לניסוח להלן: "תכנית זו תקפה למשך 10 שנים מיום אישורה, במידה ולא תמומש התכנית במלואה עד לתום תקופה זו תתבטל תכנית זו והזכויות יחזרו להיות כפי שהן בתכנית התקפה כיום -101-0684233".
11. נספח הבינוי: יש לסמן חזיתות המבנים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
12. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנה על חזיתות לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
13. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
15. 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 .
16. הערה:
17. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1320670

פרטי התכנית

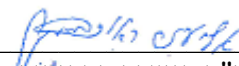
1320670	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
הגזלת שטחי בניה ברח עובדיה סומך 5, ירושלים.	מהות הבקשה
2025/11	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. ההחלטה מתאריך 2/4/2025 מבוטלת.
2. יבוטל סעיף 4 מהחלטת הוועדה הקודמת מתאריך 23/12/2024 הקובע כי "יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דנן." ובמקומו יקבע כי יש לקבוע בהוראות התכנית יחס כפיפות לתכנית המאושרת מס' 3839 למעט לנושאים שהתכנית משנה
3. יתור הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/12/2024 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1366053

פרטי התכנית

מספר תכנית	1366053
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם מלון הנשיא, ירושלים
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מדובר על תכנית על ציר רק"ל ברחוב קרן היסוד, בלב שכונת טלביה ההיסטורית, בתחום התכנית קיים מבנה מלון הנשיא שנבנה בשנות החמישים והינו המלון הראשון שנבנה בירושלים המוצע לשימור במסגרת התכנית. כמו כן, התכנית מציעה הקמת מתחם מעורב שימושים למסחר, מלונאות ומגורים, תוך שיפור המצב הקיים, יצירת מעבר מקרן היסוד לגינת סוקולוב וכן חזיתות מסחריות כלפי הרחובות.
2. יחד עם זאת, היקפי הבינוי המוצעים בתכנית ומספר הקומות חורגים ממדיניות הרק"ל, על כן-
 1. יש להציע חלופת תכנון שכוללת מגורים וחזיתות מסחריות וביטול השימוש המלונאי המוצע.
 2. המבנים המוצעים כלפי רח' קרן היסוד יוצעו עד לגובה של 10 קומות ובינוי של עד 7 קומות במבנה מלון הנשיא לרבות האגף האחורי המוצע, ניתן להציע קומות נוספות מתחת למפלס רח' אחד העם עד למפלס סוקולוב. מניין הקומות יכללו כל הקומות מעל הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע.
 3. המעבר המוצע בין קרן היסוד לגינת סוקולוב וחיבור לרח' אחד העם יתוכנן באופן נגיש עם חזיתית פעילות של מסחר/תעסוקה ומבני ציבור. בהתאם לצורך, ניתן להציע הנגשה באמצעות אמצעים מכניים. על מנת לייצר מעבר מזמין ואיכותי.
 4. החצר הפנימית המוצעת במבנה בת.ש. 1 תבוטל. יש לקבוע זיקת הנאה להולכי רגל בתחום השדרה בהתאם לרוחב המוצע בנספח הבינוי ולתקן את קווי הבניין בהתאם.
 5. המעבר כלפי רחוב סוקולוב יתאים לאופי השכונה אשר הינו מקומי ובקנה מידה שונה מאשר קרן היסוד, כולל גינון, צמחיה וחומרי בניה המאפיינים את הבינוי בסביבה.
 6. כפי בניין יסומנו באופן הבא :
 1. בת.ש. 1 : אפס כלפי קרן היסוד, 4 מ' כלפי רח' סוקולוב, 4 מ' כלפי מגרשי המגורים ואפס כלפי השדרה המרכזית.
 2. בת.ש. 2 : קווי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור מבנה מלון הנשיא, באגף החדש קווי הבניין ייקבעו ל-4 מ' כלפי כל החזיתות לרח' רח' סוקולוב וקו בניין צפוני בהתאם לקו הבינוי של מלון הנשיא.

3. בת.ש. 3 : אפס כלפי קרו היסוד, כלפי רח' אחד העם קו הבניין ייקבע בהתאם לקו הבינוי של מלון הנשיא, אפס כלפי השדרה המרכזית ו-4 מ' כלפי החזית צידית דרומית מערבית.
 4. יש לתקן בתשריט מצב מוצע קו בנין תחתית/תת קרקעי מחוץ לגבולות תא שטח 2 המבנה לשימור.
 5. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות.
 6. זכויות הבניה יצומצו בהתאם לבינו המוצע על פי החלטה.
 7. יש להוציא את זכות הדרך המאושרת של קרן היסוד מהקו הכחול של התכנית.
 8. תותר הקמת דיוריות עד לשיעור של 20% מיח"ד, בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 9. בטבלה בסעיף 5, יש לקבוע שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
- בינוי :**
10. בסעיף 5 בהוראות התכנית הערה 9 – יש להשמיט הערה זו המאפשרת תוספת של 10% יחידות דיור.
 11. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול. גובה קומה טכנית תוצע בגובה מינימלי לרבות גרעין המעלית והמדרגות.
 12. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 13. תכנית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 80%.
 14. פרגולות יוצע בהתאם להנחיות המרחביות, יש להסיר את הערה ה' בטבלה שבסעיף 5.
 15. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר במוצע ליח"ד.
 16. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
 17. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל
 18. וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
 19. יש לאפשר גמישות לשינוי מיקום זיקת ההנאה להולכי רגל (ללא שינוי שטחה) לשלב הבקשה להיתר. יקבע כי תותר הסטה של עד 1.5 מ' במיקום ועד 10% בשטח).
 20. בהמשך להנ"ל בריכת השחייה המוצעת מעל לרחוב קרן היסוד אינה מקובלת תכנונית ויש להסירה מכל מסמכי התוכנית. לעניין זה יודגש כי יש להסיר מהתקנון את סעיף 4.1.2 א. (ח).
 21. יש להסיר סימון חזית מסחרית מהתשריט ולקבוע מילולית בתקנון, שכל 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.
 22. תמהיל דיור : 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר, בשל המיקום המרכזי של התכנית הקרבה למרכז העיר ולציר הרק"ל יחידות אלו יהא פטורות מחנייה.
 23. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
 24. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
 25. שטח תפעולי לטובת שטחי המסחר יהא בתת הקרקע בלבד.
 26. תיאסר הקמת גדרות חדשות בתחום התוכנית (למעט משיקולי ביטחון ובטיחות). גדרות חדשים וכן מעקות מרפסות וגגות- יהיו כולם ממתכת ו/או אבן ולא מזכוכית (בגדרות- רצוי שימוש מינימלי באבן בגובה נמוך לטובת שמירת פתיחות למבטים). גובה הגדרות יהיה מינימאלי ככל הניתן ובכל מקרה לא יעלה על סך כללי של 1.2 מטרים.

26. 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.
27. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
28. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה.
29. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. 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. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

מדיניות תכנון:

30. התכנית תציע הפרשה מבונה לצורכי ציבור עבור שימושים של דת/ חברה / תרבות בהיקף של 500 מ"ר.
31. כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס אכלוס. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

שימור:

32. הוראות השימור למבנה מלון הנשיא ייקבעו בהתאמה לשלב הבניה המקורי 1951~ בתיק התיעוד.
33. לא תותר הריסה ו/או פירוק והרכבה של מבנה לשימור לרבות מרפסות ופרטי בניה מקוריים קיימים.
34. לא תותר הרחבת בניה בצמידות מבנה לשימור. לא תותר בניה/סגירה בחצר קדמית מבנה לשימור.
35. תותר תוספת בניה מעל מבנה לשימור עד לגובה בניין סמוך (בית המדליות).
36. במסגרת התכנית ייקבעו לפירוק והריסה חלקי הבנין הקיים משלבים הבניה המאוחרים 1954 ואילך. שחזור חזיתות המבנה לשימור בהתאמה למצב המקורי משוער לרבות מרפסת חזית דרום מזרחית.
37. כתנאי להפקדה יש להגיש לאישור מחלקת השימור נספח שימור לתכנית. הנספח יהיה ערוך ע"י אדריכל שימור ויכלול שרטוט אדריכלי של הבנין הקיים, סימון מבנה לשימור בסגול, סימון שלבי בניה מאוחרים קיימים להריסה בצהוב, ושחזור חזיתות מבנה לשימור בהתאמה למקור.
38. במבנה קיים ציור משנות ה-50 של האמן משה טמיר. יש לשמרו ולשלב בתחום הציבורי של המבנה.
39. הבריכה ההיסטורית עם הגשר מעליה מהווה נקודת ציון, לעת מתן היתר יבחן שילוב בריכת נוי עם גשר מעליה כמחווה לסיפור ההיסטורי.
40. עבודת לבני האבן בפרטי הפיתוח במתחם מהווה חלק מאופיו ואופי השכונה הבנויה סביב המתחם. לעת מתן היתר יש לבחון שילוב מאפיין זה בפיתוח בתיאום מחלקת השימור.
41. יש לתקן את הוראות השימור בסעיף 6.1.2 בהתאם לאמור לעיל. יש לתקן בסעיף 6.2.1 ב'ג' תנאי בהליך רישוי קבלת אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. הוראות השימור ייקבעו כסטייה נכרת מתכנית.

42. כתנאי למתן היתר יש להפקיד כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור.

נכסים:

43. מסמכי התוכנית מציגים שימוש בתת הקרקע בתא שטח 4 ביעוד דרך. לא יותר כל שימוש בקרקע בבעלות או שתרשם בבעלות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו לשימושים הפרטיים. יש לתקן ולמחוק את השימוש בקרקע בתא שטח 4 בכל מסמכי התוכנית.

44. נספח התנועה מציג מפרץ לחניית אוטובוסים אך אין הרחבה של זכות הדרך מכוח תוכנית זו. רחוב אחד עם הינו רחוב חד סטרי ובעל מדרכות צרות באזור זה יש לקבל חו"ד ואישור אגף תוש"ה.

45. סעיף 4.1.2 א' סעיפים קטנים ח' ו-ט' יש לתקן, לא תתור חריגה של בינוי מעבר לקווי בניין במגרשי מגורים אשר נמצאים בקו 0 לשטחים אשר בבעלות או ירשמו מכוח תוכנית זו לבעלות העירייה. אין לחרוג אליהם בתת הקרקע במפלס הרחוב או ברום.

46. הוראות טבלה 5 סעיף א' לא תותר תכסית בינוי תת קרקעית של 100% לא יותר כל שימוש פרטי בתא שטח 4 ביעוד ציבורי.

47. הוראות טבלה 5 סעיף ה' רק בתחום קווי הבניין ולא בקו 0 למעברים, שטחים ציבוריים או זיקת מעבר.

48. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח הבא:

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

עצים:

49. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

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

תנועה:

51. יש להשלים חו"ד אגף תוש"ה, במסגרת התיאום נדרש לערוך בדיקה בנוגע לחתך הרחובות ובהתאם לצורך יש להציע את הרחבת זכות הדרך.

52. יש להכניס לתחום התכנית את מגרש 3 ביעוד חנייה ציבורית בתכנית 990 ולקבוע את ייעודה לדרך.

53. מאחר ושטח התכנית סמוך לציר הרק"ל קרן היסוד, ניתן לאפשר הפחתה של תקן החנייה עבור מגורים לתקן חנייה ביחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, על מנת להבטיח מקומות חנייה לאורחים, ייקבע תוספת של 10% מיח"ד עבור חניית אורחים. כמו כן, ייקבע פטור מחנייה עבור יח"ד קטנות עד 55 מ"ר כאמור לעיל. יתר השימושים יוצעו בהתאם לתקן

54. יש להציג פתרון חניית העלאה והורדה לטובת השטחים שיוצעו לצרכי ציבור.

55. כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על קרקעי.

56. יש להציע את הכניסה לחניה כחלק ממסת הבינוי או (אם הוכח תכנונית כי לא ניתן). ככל ויוכח תכנונית כי מצב זה לא מתאפשר, יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון.

תשתיות:

57. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסת הבינוי.

58. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה.
59. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
60. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשיעור רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
61. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

איכות הסביבה:

62. עקב הקירבה של התוכנית לרחובות סוקולוב ואחד העם, המחלקה מבקשת שתנאי להפקדת התכנית יהיה דו"ח אקוסטיקה שיבחן את ההשלכות התנועתיות של התכנית על אותם רחובות סמוכים היות שמדובר בכבישים שכונתיים פנימיים ונפחי התנועה הצפויים בהם יהיו גדולים, וכן יש להציג את חיזוי הרעש מרח' קרן היסוד כלפי המגורים המתוכננים ולהציע פתרון תכנוני למניעת מטרד הרעש (כגון הגבהת קומת המסחר, נסיגה של קומת המגורים וכו')
63. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת נושאי מיקרו-אקלים (משטר רוחות והצללה) כפי שנדרש.
64. ייקבע בהוראות התוכנית דרישה לעמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה. המבנה יחוייב ב3 כוכבים לבניה ירוקה ורמת דירוג אנרגטי b.
65. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
66. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. מערכות אלו ימוקמו בגג או במרתף/חניון של הבניין, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.
67. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה הכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
68. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.
69. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור, ובמרחק שאינו עולה על 6 מטר מדרך גישה לרכב ביטחון.
70. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג מבנה המגורים הגבוה
71. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחלל המקווה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים.

נגישות:

72. לאורכם של רחובות אחד העם וסוקולוב, תהא מדרכה רציפה.
73. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
74. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
75. חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת ממח' נגישות.

כללי:

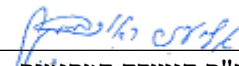
76. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
77. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
78. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
79. שלביות ביצוע:
1. יש לקבוע הוראות לשלכיות הביצוע לשם הבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים.
 2. יש להתייחס בטבלה 7.1 שלבי ביצוע: השלמת עבודות שימור מבנה כתנאי לתעודת גמר/אכלוס.
80. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
81. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
82. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
83. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
84. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, צוות תכנית אב לתחבורה, תושי"ה ותברואה, בהתאמה להטמיע במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
85. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
86. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה. 1965
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

87. סעיף 5 בהוראות התכנית הערה מספר 3 – יש להשמיט הסיפא של ההערה ולהכליל בטבלה במספר הקומות גם את קומת הקרקע.
88. סעיף 5 בהוראות התכנית הערה 12 – לא ברור מדוע צוינה הערה זו. יש לציין את השטחים בהתאם למדידה שנעשתה בשטח.
89. סעיף 4.1.2 ח – מאפשר לחרוג מקווי הבניין. אין לאפשר חריגה. קווי הבניין הנדרשים יבוקשו ויסומנו במסמכי התכנית כבר כעת. הבינוי המוצע בתכנית גם כך מסיבי מאוד ולכן מוצע כי לא תתאפשר חריגה והגדלת המסה של הבינוי.
90. סעיף 5 בהוראות התכנית יתייחס גם לשטחי הבנייה עבור הציבור הרחב. הכוונה היא לשטחים שיעברו לבעלות עיריית ירושלים ולא לשטחי ציבור המשותפים לדיירים או למלון ומשרתים את השוהים בהם.

91. סעיף 5 בהוראות התכנית הערה ו' - יש להשמיט ההערה, כל השטחים המבוקשים יצוינו כבר כעת בטבלה עצמה.
92. סעיף 5 בהוראות התכנית – יש לתקן ולציין גובה מבנה ומספר קומות בתא שטח 2.
93. סעיף 7.2, מימוש התכנית, יתוקן ויהיה כמדיניות 7 שנים מיום אישורה של התכנית. יש להשמיט הסיפא של הסעיף המאפשר הארכה של המועד למימושה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1142264

פרטי התכנית

מספר תכנית	1142264
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחובות משכן שילה ועמירם סיוון
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

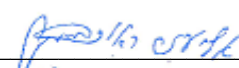
בפני הוועדה הוצגה הנושא החברתי על ידי נציג מנהל קהילה שמבקש לדחות את ההכרעה בתכנית לאור העובדה שהיזם לא פועל בהתאם לנוהל החברתי ולא ניתן ליצור איתו קשר ולקבל תמונה ברורה של המצב החברתי במתחם.

הוועדה רואה חשיבות רבה בנושא החברתי ומקבלת את המלצת המחלקה החברתית לדחות את ההכרעה ומבקשת מיזם התכנית לתאם את הנושא בהתאם לנוהל כתנאי לדיון להפקדה.

הוועדה מבקשת להיחס לנושאים הבאים :

1. הוועדה סבורה כי יש מקום להציע התחדשות עירונית לבניינים אלה שהם מאוד חריגים בנוף השכונתי הן ברמת בת הכרם והן בבית הכרם וכי נכון לקדם את התכנית .
2. יחד עם זאת הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע בגובה של 30 ו 24 קומות בחלופה האחרונה שהוצגה הם גובה גבוה מידי למיקום זה ולכן מוצע להתבסס על החלופה האחרונה שהוצגה לוועדה מבחינת ההעמדה והשטחם הציבורים , להנמיך את גובה שני המגדלים ל 20 קומות מקסימום ולהוסיף בניין נוסף של 10 קומות בחלק הנמוך של הפרויקט על רחוב עמירם סיוון בתיאום עם מחלקת התכנון .
3. התכנית תציע סה"כ 2 בניינים של 20 קומות ועוד 5 בניינים של 10 קומות וזכויות הבניה יצומצמו בהתאם.
4. התכנית תציע שימוש לבית כנסת.
5. יש לתאם מול המחלקה לאיכות הסביבה את הנושאים הסביבתיים כתנאי להפקדת התכנית הן בהיבט של סקר גזי אדמה, סקר היסטורי ותכנית דיגומים ותכנית ניהול נגר.
6. יש לאפשר מרפסות בלתי מקורות בפרט בבניינים הנמוכים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1372424

פרטי התכנית

מספר תכנית	1372424
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות ברח קאסוטו 18 בית וגן, ירושלים
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. יש לבטל את סעיף 2 מתאריך 5/3/2025 " ועדת המשנה הנקודתית דנה בעניינה של התכנית 7309 ב' (תכנית להרחבות קודמת) ביום 26.10.08 והחליטה כי תתאפשרנה הרחבות אך ורק בחזיתות דרומית וצפונית וכי לא יאושרו הרחבות לצדדים, על כן יש לבטל מרפסות המוצעות בחזית צידית מערבית."
2. יש לבטל את סעיף 3 מתאריך 5/3/2025 "אורך מרפסות סוכה בחזית דרומית יהיה תואם לאורך חזית קיימת." במקומו יבוא סעיף " בחזית הקדמית ניתן לאשר מרפסות, ובלבד שאורכן לא יעלה על אורך החזית הקיימת והמאושרת."
3. יש לבטל את הסעיף 4 "קווי בניין צידיים יהיו בהתאם לקונטור מבנה קיים. במקומו יבואו סעיפים הבאים:
4. " קו בניין צידי מזרחי - יהיה בהתאם לקו בניין הקיים והמאושר."
5. "קו בניין צידי מערבי - יהיה בהתאם לקו המרפסות הקיימות ומאושרות, ובכל מקרה לא יפחת מ-3 מ', למעט באזור מעלית."
6. "קו בניין קדמי - יצויין כי מדובר בקו בניין עלי עבור המרפסות בלבד."
7. בתשריט התוכנית יש לציין במפורש את המרחקים מקווי בניין המוצעים לקו מגרש.

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 05.03.2025 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1300995

פרטי התכנית

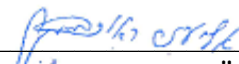
מספר תכנית	1300995
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ברחוב ניסים בכר 42, ירושלים
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. יבוטל הסעיף להלן " לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות החלות בשטח" ובמקומו יבוא הסעיף הבא : יש לקבוע יחס שינוי בין התכנית דנן לתכנית התקפה.
2. יתיר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 27/11/2024 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1398130

פרטי התכנית

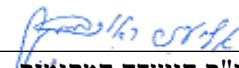
1398130	מספר תכנית
הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
עמים טאוורס- שלב ב	מהות הבקשה
2025/11	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה מהסיבות הבאות :

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לצורך שיפור השלד הציבורי תוך מתן מענה לתוספת בית ספר בתחום התכנית.
2. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1452101

פרטי התכנית

מספר תכנית	1452101
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד ברח' שטראוס 10, זכרון משה, ירושלים
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

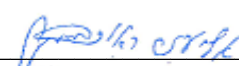
- יש להוסיף בתשריט מצב מוצע את הייעוד המאושר של תכנית הקו הכחול מס' 178129. ולבצע תאום מול תכנית אב לתחבורה. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור של תכנית אב לתחבורה.
- יש לסמן סגירת מרפסות בחזית מזרחית שנבנו ללא היתר להריסה לרבות סגירת המחסן בקומת הקרקע באותה חזית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל.
- אין התאמה בין מס' יח"ד המופיע בהיתר לבין נספח הבינוי, וטבלה 5, נראה כי התכנית דנן מקטינה את מס' יח"ד. יש לעשות התאמה בין מסמכי התכנית ולסמן את השינוי המבוקש בהתאם.
- המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות גבוהה ויש לשמרו כפי שמוצע בבקשה. יש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים הקיימים שתועדו ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה.
- יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בתשריט
- יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים בזמן העבודות ולאחריהן. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
- יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי והאלמנטים ההיסטוריים לשימור.
- תנאים להיתר: עדכון ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת תכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
- תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

10. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
11. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
12. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, תכנית אב לתחבורה, תושייה.
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והמגרשים המצרניים: חלקות – 78, 67, 68 בגוש 30065.
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם 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 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: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1373471

פרטי התכנית

מספר תכנית	1373471
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בנייה עבור בניין קיים בשכ' בית חנינא - ירושלים
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

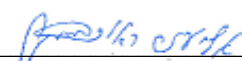
1. בהתאם למדיניות לתוספת על בניין קיים ניתן להוסיף 2 קומות מעל הקיים ועד 6 קומות סה"כ, 160% אחוזי בניה, ללא הפרשה לצרכי ציבור. גם במגרש הריק לאור גודלו, יש להציע בניה של עד 6 קומות ו - 180 אחוז מרבי מעל לקרקע.
2. לתקן קו בניין בתא שטח 2 בו מוצעת תוספת קומות מעל בניין מאושר בהתאם לקונטור הבניין המאושר והתוספת המוצעת.
3. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
4. לקבוע שלביות ביצוע בכל תא שטח בנפרד. הקמת הבניין החדש ותוספת הבניה מעל הבניין הקיים תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
5. לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
6. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
7. תכסית בניה מרבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
8. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש. להשלים סעיף 4.1.2ב'.
9. לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקע.
10. 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.
11. 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.
12. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין הריסה- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר

13. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
14. מאחר והתכנית חלה בתחום אתר טבע עירוני נחל עטרות צפון, תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע מקדמי.
15. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גגות המבנים יהיו גגות מועילים כגון גג ירוק/חי/כחול/עם פאנלים סולריים.
16. לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
17. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
18. להשלים חוות דעת מחלקות: בבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף תושי"ה בקרת תכנון תנועה.
19. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
21. 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.
22. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

23. דברי הסבר לתכנית – יש לתקן תכנית מאושרת במקום.
24. סעיף 1.6 – לתקן תכנית מאושרת.
25. סעיף 1.7 – להשלים פרטים.
26. להשמיט סעיף 6.1.4 שמירה על עצים בוגרים. אין עצים בתחום התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1433572

פרטי התכנית

מספר תכנית	1433572
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ברחוב אורי בר און 41 ירושלים.
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יש להוסיף הוראות לתקנון בעניין דיורית, בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין.
2. בתחום התכנית קיימים עצים רבים. מסומנים עצים לעקירה גם מחוץ לתחום הבינוי המוצע. יש לצרף למסמכי התכנית סקר עצים ולקבל חו"ד אגף שפ"ע. עצים מחוץ לגבול התכנית לא יסומנו לשימור/ עקירה / העתקה. יש לתקן את התכנית לאחר קבלת חו"ד אגף שפ"ע.
3. מוצעת מעלית לצורך הנגשה של שתי הקומות העליונות, שאינה מגיעה למפלס הרחוב. מומלץ להנמיך את הכניסה אל המעלית למפלס הרחוב לצורך הנגשתה. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
4. בהמשך לנ"ל, אין התאמה בין המדרגות הקיימות והמתוכננות אל הכניסה לבית מהרחוב, ביחס למפלסי המדידה המצוינים בתכניות. יש לתקן את המפלסים בתכניות בתיאום מחלקת התכנון.
5. יש להכפיף את התכנית להוראות תכנית 3346 לעניין עיצוב הבניין, חומרי בניה, שיפוע גגות, מבני עזר וכו'.
6. נראה שגבולות התוכנית לא חופפים לגבולות החלקה. יש לוודא שגבולות התוכנית תואמים לגבולות החלקה. במידה ולא, יש לתקן, בתיאום מחלקת התכנון.
7. טבלה 5 זכויות והוראות בניה - לתקן את מספר הקומות ל - 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. להשמיט הערה מתחת לטבלה לעניין מספר הקומות. להשמיט הערה לעניין עובי קיר.
8. אין התאמה בין שטח התכנית בטבלה 3.2 במצב המאושר, המוצע, וטבלה 5. יש לתקן.
9. לתקן סעיף 4.1.2 בתנאים להיתר - הוראות כלליות - להשמיט תנאי להיתר ליחידות דיור חדשות. מדובר בהרחבה של יחידת דיור אחת שכוללת תוספת דיורית.
10. לתקן סעיף 6.1.1 ניהול מי נגר ל - 20% שטחים חדירי מים.
11. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עברות בניה.
12. להגדיר שלבי ביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספת הבניה המוצעת תהיה בהינף אחד.

13. להגדיר בסעיף 7.2 זמן משוער למימוש התכנית ל – 7 שנים.
 14. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.
 15. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 16. 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.
 17. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

19. סעיף 1.8.1 - להשלים פרטי מגיש תכנית.
20. סעיף 18.4 - להשלים פרטי עורך התכנית ובעלי מקצוע.

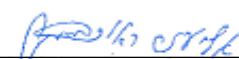
תשריט

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

נספח בינוי

22. לציין את מהמפלסים בכותרות מתחת לתכניות.
23. להשמיט חישוב שטחים ברובוט מנספח הבינוי.
24. לתקן את טבלת השטחים בהתאם לסמכות מקומית וביחס לתיקון התכניות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1146505

פרטי התכנית

מספר תכנית	1146505
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	בניין חדש ברחוב הורקניה 29, ירושלים
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

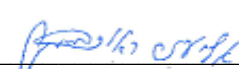
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית :

1. **לקבל את ההתנגדות בנוגע לכך שנספח הבינוי כולל בינוי של חנייה מתחת לזכות הדרך – לא תותר בנייה פרטית מתחת לשטחים הציבורים, יש להציע את מלוא החנייה תחת ייעוד המגורים בלבד.**
2. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לביטול תוואי המדרכה הקיימת – רוחב הדרך המאושרת כיום עומדת על 17 מ'. כאשר נספח התנועה מציג שינוי תכנון חתך הרחוב, תוך הותרת רוחב מדרכה מספק של 3 מ' וחנייה במקביל לרחוב, כל זאת בהתאמה לרוחב זכות הדרך הנדרשת בתכנית האב.**
במצב כיום, קיימת חנייה בזכות הדרך במקביל לרחוב המשמשת בעיקר את דיירי מבנה המגורים ומאחר שהתכנית כוללת חניון תת"ק אין צורך במקומות חנייה הנ"ל.
3. **לדחות את ההתנגדות לנושא צמצום מפגעים ע"י שלביות ביצוע – אין צורך לקבוע שלביות ביצוע הכוללת שתי תכניות נפרדות, הנושא של צמצום מפגעים ייבחן מול מחלקת איכות סביבה בהליך הרישוי ובהתאם לכך יינתנו פתרונות בהתאם. כמו כן הבנייה תבוצע בהתאם לתקנות.**
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית**

הערה טכנית:

בהוראות התכנית יש לתקן סוג יחס לתכנית 5166/ב ל – "כפיפות".


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1193127

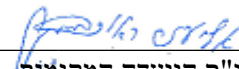
פרטי התכנית

1193127	מספר תכנית
הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
הקמת בית עלמין מוסלמי בשכונת אום ליסון, ירושלים	מהות הבקשה
2025/11	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לדחות את ההכרעה	קוד החלטה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה לצורך קבלת התייחסות של מנהל אגף מבני דת


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 – ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1196161

פרטי התכנית

מספר תכנית	1196161
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	חומת שמואל מזרח
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- שטח התוכנית ממוקם לאורך צדו המזרחי של רח' עמנואל זיסמן וכאשר צפון התכנית מתחבר לרחוב ראובן מנשה רביע המשמש מעבר וחיבור מהותי בין השכונה הבנויה לשטחים הפתוחים המהווה חלק משטח אתר טבע עירוני. מאחר ושטח התכנית הינו צמוד דופן למרקם הבנוי ועל מנת לטפל באתר עודפי עפר הסמוך ממזרח, ניתן לאפשר את קידום התכנית.
- יחד עם זאת, התוכנית מציעה בינוי של 2 מגדלים ע"ג קומת מסד (ת"ש 4), מיקום מגדלים בקצה השכונה כלפי השטחים הפתוחים אינו מתאים כמו כן, בינוי המגדלים חוסם את הנצפות אל אתר הטבע והשטחים הפתוחים. על כן, גובה הבינוי יוצע עד לגובה החצר התחתונה של המבנים ברח' עמנואל זיסמן בהתאם להחלטה עקבית בכל התכניות שמציעות בניה חדשה בשולי העיר שלא לעלות בבינוי המוצע מעל מפלסי הקרקע של הבניינים הקיימים
- התכנית אינה מציעה מעבר משמעותי להולכי הרגל ולרוכבי האופניים אל האתר טבע העירוני. קיימת חשיבות של קישוריות והזמנת מבקרי האתר ותושבי השכונה לשטחים הפתוחים. לצורך שיפור התכנון המוצע יש לתכנן גישה וחיבוריות ממעגל התנועה בצידה הדרומי של תחום התכנית לעבר האתר טבע העירוני בתיאום עם מחלקת איכות סביבה.
- יש לשאוף למקסם את השימושים בכל המגרשים הציבוריים, תוך התאמת נפח הבינוי לסביבה המהווה שטח מעבר בין המרחב הבנוי לשטחים הפתוחים העוטפים את השכונה. בהתאם לכך:

- התכנית המוצעת כוללת שטח המיועד למגורים בת.ש. 1 אשר מוצע על שטחים המאושרים כיום בתב"ע 10310 לשצ"פ ולמבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח 807 ו-506 בהתאמה (חלקות 77 ו-78). יש לשמור על תאי שטח אלה כפי שהם ולהקטין בהתאם את תא שטח 1 תוך הסגת גבולו דרומה, כל זאת לצורך שימור גן שמשחקים הקיים. במקביל, תאי שטח 401 ו-22 המוצעים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ ישנו ייעוד למגורים, בעוד שתא שטח 400 ישנה ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור לשצ"פ, בשל הימצאותו על גבול מגבלות בנייה. שינוי הייעוד למגורים אשר מוצע בתאי השטח 400 ו-22 יגדיל למעשה את השטח המיועד למגורים בתא שטח 4 ובכך יתאפשר גם לפרוש את הבינוי המוצע בו ולהנמיך באופן משמעותי את הגובה המוצע.
- יש להסיט את גבול התכנית הדרומי (בערך כ-50 מ') כך שיהיה במקביל לבינוי הקיים בשכונה ואינו יחרוג דרומה לכיוון השצ"פ הקיים אשר מהווה אזור מעבר קריטי לבע"ח ומקודמת תכנית לפארק צבאים בכל השטח הסובב את השכונה
- ת.ש. 404 ישמש עבור בייס היסודי, ושימושי חינוך נוספים במידת האפשר. נדרש להקצות שטח קרקע בגודל 3.6 דונם. במידה ושטחו של תא שטח 404 צומצם בעקבות שינוי גבול התכנית הנזכר לעיל לשטח קטן יותר – יש להרחיבו צפונה על חשבון חלק מתא שטח 403.

4. ת.ש. 403 המוצע בתכנית לשימוש גני ילדים, ישמש במקום זאת לשימושי "חינוך, חברה וקהילה" כגון מועדון נוער או מועדון של קידום נוער, במקום תא שטח 402.
 5. לצורך הגדלת השטחים הציבוריים הפתוחים, תא שטח 402 ישנה ייעוד לשצ"פ ויצורף לתא שטח 21. בכך שטחו של תא שטח 21 החדש יגדל ל-3.7 דונם, ובכך ניתן להגדיל את השצ"פ האפקטיבי בחלק המישורי יותר של תחום התכנית.
 5. יש להציע חיבור של השטחים הפתוחים מדרום לתכנית בכניסה רחבה וכן יצירת חיבור נוסף כלפי הדופן המזרחית.
 6. ביחס לקישוריות בין השטחים הפתוחים למרקם הבנוי, במקום לתכנן שטח ציבורי פתוח לחיבור ממערב למזרח (אשר יתוכנן כרמפות נגישות כמופיע בנספח הנופי), נדרש לבחון תכנון מבנה ציבורי אשר יגשר על הפער הטופוגרפי ויאפשר מעבר ציבורי בין כתליו.
 7. ממזרח לגבול התכנית קיימת ערמת עודפי עפר ישנה שנותרה מעבודות פיתוח השכונה. בשטח הערמה התבססו מיני צומח פולשים ומתפרצים והיא מהווה מפגע נופי שדורש טיפול. יש להגדיל את הקו הכחול כך שהתכנית תכלול את ערמת עודפי העפר והתכנית תחויב בפינוי ושיקום אקולוגי של שטח זה כחלק מתכנון מיטבי של קו המגע בין הבינוי המוצע לבין השטח הפתוח אשר, בין השאר, מיועד לפארק טבע עירוני קהילתי. לאור זאת, ניתן להציע קומות נוספות במגרשים בחלק המזרחי של התכנית מתחת לכניסה הקובעת בכפוף לבחינת מגבלות הבנייה מול מח' איכות הסביבה ביחס לתוואי הנחל. בהתאם לכך, תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים יהיה פינוי עודפי העפר כאמור.
 8. לצורך שמירה על מבטים ונוף למבנים הקיימים ברח' עמנואל זוסמן, ייקבע בהוראות התכנית כי גובה גג המבנים המוצעים לא יעברו את גובה מפלסי החצרות התחתונות המזרחיות של המבנים הקיימים.
 9. התכנית גובלת ממזרח בפארק נחל דרגה המקודם ע"י עיריית ירושלים. על כן, יש לערוך תיאום מול הגורם המתכנן את פארק נחל דרגה ובפרט את השביל שנמצא בהליכי תכנון מפורט.
 10. בשל תנאי השטח התלולים בתחום התכנית, ולצורך שיפור הקישוריות והנגישות, יש להציע פתרון מכאני או רמפה להנגשת הגישה בין המבנים המוצעים בחלק התחתון של המתחם המתוכנן לבין החלק הגבוה במערב השטח, אשר ימשיך גם לרחוב זיסמן, בו עובר קו אוטובוס.
 11. מרחק בין מבנים המגורים יהא לפחות 8 מ'.
 12. תמהיל יח"ד: יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות קטנות ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר.
 13. מאחר ומדובר בשטח הנמצא בקצה השכונה, יש להציע חזית מסחרית בקנה מידה מקומי בהיקף של כ-200 מ"ר.
- פרוגרמה וצורכי ציבור:**
14. בכל מגרשי הציבור ייקבעו זכויות בנייה של 240 אחוז בשש קומות.
 15. יקבעו קווי בניין נפרדים לארון הקודש
 16. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, גני הילדים הנדרשים יוקצו בשטחים מבונים בתאי שטח 1-3. יש להקצות 5 כיתות גן בשטח בנוי בסך 130 מ"ר כ"א, וחצר צמודה בשטח 175 כ"א. סה"כ 650 מ"ר בנוי ו-875 מ"ר חצרות. רצוי להקצות את השטחים עבור כיתות הגן במקבצים של 2 כיתות ו-3 כיתות.
 17. לאור האמור לעיל בנושא חילוף השטחים בחלק הצפוני של התכנית, במגרש למבני ציבור המאושר (מגרש 506) יוצע בית כנסת נוסף בשילוב עם אשכול של 4 כיתות מעון יום. שימושים אלה מוצעים בתאי שטח 401-400, שכאמור לעיל יש לשנות את ייעודם. עבור 4 כיתות מעון היום נדרש שטח בנוי בסך 566 מ"ר (147 מ"ר לשלוש כיתות ועוד 125 מ"ר לכיתה הרביעית), וחצרות צמודות בשטח בסך 440 מ"ר (חצר בשטח 60 מ"ר לכיתה תינוקות, חצר בשטח 110 מ"ר לכיתה פעוטות ושתי חצרות בשטח 135 מ"ר לכיתות ילדים). יש להגדיר את השימושים המוצעים לשימושי "חינוך, דת, חברה וקהילה".
 18. בנוסף, יש להקצות שטח מבונה עבור שני בתי כנסת במבני מגורים. השטח הבנוי ייקבע ע"י מנהל האגף למבני דת.
 19. קווי הבניין של מבני הציבור יוצעו כקו בניין אפס לדרך מוצעת, יתר קווי יסומנו במרח' של 3 מ'.
 20. לפי הוראות התכנית בייעוד שצ"פ יותר שימוש של מתקנים הנדסיים (חדר טרפו). אין לאפשר מתקנים אלה בשצ"פ, ויש להעבירם למגרש מגורים.

21. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

בינוי ופיתוח:

22. קווי הבינוי יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות.
23. מבני המגורים והציבור ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב, ומפלסיהם יקבעו בהתאם למפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי הסמוך, תותר גמישות של עד 0.5 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
24. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי.
25. המרווח הקדמי יהיה במפלס המשכי למדרכה, לשביל או לשצ"פ הגובלים בו, ויפותח בפרטי ריצוף, פיתוח ונטיעה מותאמים לאלו של השטח הציבורי הצמוד לו, בהתאם להנחיות העיריה.
26. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. ככלל, יש להימנע בכלל מקירות תמך.
27. תנאי לאישור התוכנית יהיה אישור יועץ קרקע להיתכנות הביסוס של רצועת הבינוי, המתוכננת על גבי שטח ששימש לשפוכת בניין. יש לציין בחתכים את קו הקרקע הטבעי (ללא השפוכת).
28. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
29. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
30. הבלטת מרפסות ממישור חזית הבינוי העיקרית תותר עד 2 מ'.

מסחר ותשתיות:

31. 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.
32. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת פתרונות לפריקה וטעינה למסחר.
33. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר.
34. חזית קומת קרקע בה שולב שימוש מסחרי תהיה רצופה, ללא מרווחי צד בין הבניינים.
35. התוכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחובות, מיקום כניסה לחניון, מיקום השטחים הטכניים ואלמנטים הבולטים ממפלס הקרקע.
36. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה.
37. יש לציין בתקנון התוכנית כי יש למקם מתקני מחזור בשטחים פרטיים, ולא בשצ"פים.
38. תנאי לאישור התוכנית יהא הטמעת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
39. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

תנועה וחנייה:

40. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה בדגש על תכנון חתך הרחבות הרחובות כך שתתאפשר מעבר תחבורה ציבורית וכן התייחסות למפוצי הורדה והעלאה למבני הציבור.
41. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגונן פתוח לשמיים. ככלל יש לתכנן קומות כניסות/יציאות מינימליות ככל הניתן.
42. בתחום מגרשי המגורים, פתרונות החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ועפ"י תקן.
43. במבנה ציבור, יש לספק את כלל החנויות בגבולות המגרש.
44. לאורכן של חזיתות, בהן מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה.
45. יש להציג הפיתוח מפרצי העלאה והורדה למבני הציבור המוצעים.

איכות הסביבה:

46. יש להשלים את התיאום מול מח' איכות הסיבה ולקבל את אישור המח' כתנאי להפקדת התכנית.

47. לתכנית הוגש תשריט ניקוז שמציג את עודפי הנגר יוצאים מהתכנית לכיוון מזרח בצינור עד למתקן השתקה. לא ברור כיצד צינור המים אמור לעבור דרך מערומי העפר הקיימים, לא מוצג נחל דרגה העובר בסמוך ואשר הנגר מתנקז אליו. בשל השיפועים התלולים, יש חשיבות להצגת אמצעי ניהול הנגר ושימור קרקע למניעת סחף בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 יש להכין נספח ניהול נגר שיבחן את הטיפול בנגר, יפרט את האמצעים לניהול הנגר בשטח התכנית ויבחן את ההשפעה על נחל דרגה הסמוך וכן בגבול התכנית עם שטחים פתוחים.
48. תנאי להפקדה יהיה הכנת מסמך סביבתי אשר יבחן את נושא המיקרו-אקלים לעניין השפעת הרוחות כולל לעניין סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
49. ודוח ניהול ואגירת אנרגיה במבני המגורים.
- הערות והשלמות לסקר טבע עירוני:
1. הסקר שהוגש אינו ערוך באופן מלא בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וישנם חוסרים, בעיקר חוסר במיפויים נדרשים לשם בחינת ממצאי והמלצות הסקר.
 2. יש להוסיף לתקציר את עיקרי הממצאים וההמלצות.
 3. סעיף 1.1.5 יחידות וחברות צומח – יש להוסיף מיפוי הכולל חלוקה ליחידות צומח. מסמך הסקר כולל תמונות אך ללא מיפוי קיים קושי להעריך את מידת הקונפליקטים הקיימים אל מול התכנית המוצעת. כמו כן, יש להוסיף סיכום ממצאים בנוגע למינים ייחודיים, מוגנים וכדומה ולהציג ערכי טבע נקודתיים אלו ע"ג מפה.
 4. סעיף 1.1.6 בע"ח – יש להוסיף מיפוי הכולל את מיקום תיעוד פעילות בע"ח ותצפיות שנערכו בשטח. כמו כן, יש להציג ע"ג המפה אזורי מעבר ותנועת בע"ח ככל שתועדו.
 5. יש להציג מפת רגישות/ערכיות אקולוגית בהתאם לממצאי הסקר.
 6. יש להציג מפה עם הצעה לחלוקה למדרג אזורי תכנון – אזור מוצע לשימור, אזור חיץ ואזור מוטה פיתוח. כל זאת בהתאם לממצאי הסקר.
 7. יש להציג מפת סופרפוזיציה של התכנית המוצעת ומפת ערכיות אקולוגית/חלוקה למדרג אזורי תכנון (מוטה שימור, חיץ, מוטה פיתוח).
 8. יש לבחון ולפרט במסמך הסקר הצעות לשינויים בתכנית, ככל וישנן הצעות, לשם שמירה על שטחים ערכיים, טיפול במפגעים ועוד.
 9. סעיף 4.2 הנחיות לתקופת ההקמה – נכתב כי יש לסמן שטחי אל געת טרם תחילת העבודות אך הסקר הנוכחי אינו כולל מיפוי והמלצות לשטחי אל געת אשר יוטמנו בתשריט. יש לבחון שנית חלוקה למדרג תכנון, כפי שגם נכתב בסעיף 3.6 מעלה, ולסמן בהתאם.
50. מאחר ולא נערך מיפוי רגישות וערכיות אקולוגית או המלצה למדרג תכנון במסמך סקר הטבע קשה להגדיר בשלב זה מיקום לשצי"פ אקסטנסיבי לשם שמירה על שטחים טבעיים וערכי הטבע בתחומם. לאחר ההשלמות שפורטו בסעיף 6 ייתנו המלצות לאזורים לשימור ו/או שיקום אקולוגי.
51. יש להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 60-61, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד.
52. כיוון שהתכנית גובלת ממזרח בפארק נחל דרגה המקודם ע"י העירייה, יש לקבוע בסעיף שלביות ביצוע כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח התכנית, יהיה תיאום בנוגע לקו המגע, הנגשה, שיקום וכדומה מול צוות תכנון הפארק.
53. מבני המגורים המבנים יחויבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
54. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבני מגורים יהיה B. וליחידת דיור יהיה C.
55. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתייך מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיטים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.

56.	בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע חובת ייצור אנרגיה במבנים.
57.	השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
58.	.
59.	גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית ולא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוג.
60.	תנאים למתן היתר בנייה :
1.	תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
2.	לאור רגישות וערכיות אקולוגית וכן בהיבטי נוף מורשת בחלק המערבי של התכנית, יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה תיאום עם המחלקה בנוגע לליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות בהתאם לשיקול דעתה
3.	אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
4.	קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
5.	אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
6.	מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.
7.	התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
8.	יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
9.	טיפול במינים פולשים ומתפרצים.
10.	אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים.
11.	יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
12.	יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר טרם זרימתו לעבר השטחים הפתוחים הצמודים לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי.
13.	יש להטמיע הנחייה לשימוש באמצעים למניעת התנגשות בעלי כנף בקירות אקוסטיים וחלונות משקפים, ככל ואלו נכללים בתכנית.
14.	לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח ובהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה.
15.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

61. על פי הסקר, התכנית מציעה לכריתה 66 עצים- עצי אורן ירושלים (בנספח העצים רשום 65). עצים אלו מהווים חלק מחורשה נטועה ותיקה ונעשה מאמץ רב לשמרם במסגרת פיתוח שכונת חומת שמואל ג'. יש לשמר ככל הניתן את העצים בתחום השצ"פים המתוכננים. יש לאפשר את פיתוח השצ"פ (ת.ש. 20) במפלס הקרקע הקיים המתחבר לשכונה הקיימת ממערב.
62. ייקבע תכנית תת קרקעית של עד 80% לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
63. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. כמו כן, בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).
64. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. לעניין זה יש להשלים תיאומים מול אגף שפ"ע.
65. יקבע בהוראות התוכנית כי על כל עץ בוגר המוצע לכריתה יוצע פיצוי נופי בתיאום מול מח' גננות.
66. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולקבל על כך את אישור אגף שפ"ע.

תשתיות:

67. 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 עלילות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
68. 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). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

נכסי עירייה:

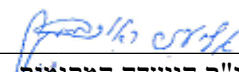
69. יש לקבל את אישור אגף הנכסים לפני הפקדת התוכנית.
70. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
71. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את ההפרשות המבונות.
72. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
73. איחוד ו/או חלוקה
1. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
2. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי כהפרשות מבונות.
74. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט להלן: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.
75. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
76. יש לציין בשלבויות הביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהיו תנאי למתן טופס 4.

כללי:

77. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.

78.	תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום מול אגף שפ"ע.
79.	שלביות ביצוע:
1.	תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים יהא הגשת תכנית פיתוח מפורטת לשצ"פים לאישור אגף שפ"ע. תנאי לטופס אכלוס מבני המגורים יהא פיתוח בפועל של השצ"פים.
2.	תנאי לפתיחת תיק היתר יהא הגשת תכנית פיתוח מפורטת למערכת הדרכים המוצעת לאישור אגף תושבי"ה. תנאי לטופס אכלוס של המגורים יהא ביצוע בפועל של מערכת הדרכים.
3.	מבני המגורים בכל ת.ש. יהיו בהינף אחד.
80.	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
81.	הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות במתחם, תהא כניסה נגישה.
82.	תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
83.	לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
84.	לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
85.	יש להציג את שטחי הבנייה המוצעים בטבלה 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
86.	יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
87.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, תברואה, מנח"י, חב' הגיחון, חברת חשמל, רשות העתיקות, האגף למבני דת, שפ"ע עצים גנות,
88.	בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
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	
89.	בסעיף 4.1.1 יש לציין תחת שימושים את כל השימושים המוצעים בתכנית.
90.	בסעיף 1.6 יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
91.	בטבלה 5 במגורים ה' צויין רק סה"כ של שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת, יש לפרט את שטחים אלו כמה מתוכם למסחר וכמה מתוכם למגורים.
92.	בטבלה 5 יש להסיר את השורה של סה"כ במגורים ה'
93.	בטבלה 5 יש להסיר את סעיף קטן 1 המציין כולל קומת גג. כמו"כ, יש לחשב את הקומות מגורים בלבד ללא קומת גג.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 – ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1389519

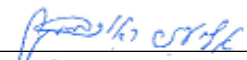
פרטי התכנית

מספר תכנית	1389519
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה ויח"ד ברחוב האמרכלים 2, זכרון משה, ירושלים.
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לצורך תיאום עם מגיש התכנית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 – ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1352897

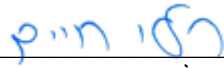
פרטי התכנית

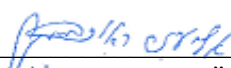
מספר תכנית	1352897
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לדירות הפנטהאוז ברחוב מבוא הקינמון 2, ירושלים
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
2. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה .
3. הערה:
4. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965.
5. 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: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1434042

פרטי התכנית

מספר תכנית	1434042
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	"מוסדות לב אהרון", הקבלן 38, ירושלים.
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את תכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית מציינת בתום לב דירות קטנות למגורים בסעיף שימושים . יש לבטל כל אזכור של יח"ד בתקנון כמו גם סעיף 4.1.2 א 5 (המתיר ניוד יח"ד) ולקבוע בשימושים חינוך, דת ומעונות כמקובל בתוכניות מסוג זה שהם ביעוד מוסד.
2. ניתן להוסיף שימוש של דיור מוגן .
3. התוכנית קובעת בינוי מאוד אינטנסיבי ביחס לגודל החלקה מבחינת שטח תכסית מבונה וקווי הבניין המצומצמים. יש להגדיל קווי בניין באופן הבא : קו בניין צידי צפוני של 4 מ' כלפי חלקה 47, קו בניין צידי דרומי של 5 מ' כלפי חלקה 45 ולסמנו ביעוד שביל, יש לקבוע סעיפי הפקעה בתיאום אגף נכסים.
4. התוכנית קובעת קו בניין תת"ק 0 יש לקבוע תכסית תת קרקעית 80 % להשאיר רצועת אדמה ללא בינוי מתחת בסמוך לחזית לרחוב וחזית אחורית לכיוון גן הפסגה לטובת שתילת עצים.
5. נספח בינוי מציג חלק מהבינוי כהרחבה לשלוש קומות במבנה הצפוני בתא שטח 1, המקודמות ברישוי בתיק מס' 1990/0264.01 מכח זכויות בניה קיימות בחלקה, ההיתר טרם אושר ולכן יש לסמנו גם כחלק מהשטח המוצע לבינוי.
6. לאור ההבדל בסעיף 3.2 בשטח המגרש בין מצב קיים למצב מוצע, על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
7. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר חפירה /הריסה ראשון בשטח התוכנית יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות.
8. לא יותרו קירות תמך בגובה מעל 3 מ.
9. יש להוסיף חתך המראה את העמדת הבינוי לאורך הטופוגרפיה מרחוב הקבלן לגן הפסגה שהינו אתר טבע עירוני.
10. סעיף 6.2.1 המתיר החדרת עוגנים לחלקות סמוכות, מאחר והחלקה גובלת באתר טבע עירוני יש לתאם את תוכנית עוגנים עם המחלקה לאיכות הסביבה ירושלים

11. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גגות המבנים יהיו גגות מועילים כגון גג ירוק/כחול/חי/עם פאנלים סולאריים.
12. התכנית גובלת באתר טבע גן הפסגה, ומציעה בניה חדשה בסמוך לגן. נבקש כי הגישה לאתר לא תהיה מהגן, אלא מהרחוב.
13. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
14. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי לפני תחילת העבודות תוקם גדר זמנית בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי וכי אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
15. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
16. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתחום המגרש ,
17. יש לקבוע כי גגות המבנים יהיו גגות מועילים כגון גג כחול / ירוק / חי
18. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
19. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר, שפ"ע ותושבייה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
20. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, תושבייה, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, המחלקה להיטלי השבחה
21. 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.

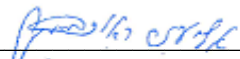
בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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.

הערות טכניות

22. יש להמשיך את החתכים והחזיתות מעבר לגבולות התוכנית ולהראות את המוצע ביחס לבינוי במגרשים הסמוכים.
23. יש לתקן את טבלה 5 כך שיתייחס לגודל השטח של כל תא שטח בנפרד.
24. יש להוסיף תכנית גגות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1399864

פרטי התכנית

מספר תכנית	1399864
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה ברחוב סדיגורא 1, ירושלים
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

- יש להוסיף הוראות לתקנון בעניין דיורית, בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין.
- לבטל חדר מדרגות המוצע מתוך הדיוריות אל הגג שלא מאפשר גישה לשאר הדיירים בבניין אל הגג המשותף והמערכות הטכניות. לבטל סעיף 4.1.2 א' (4) בהוראות התכנית, לעניין הגבהת חדר מדרגות וגישה לכלל הדיירים. יש לתקן את נספח הבינוי בתיאום מול מחלקת התכנון.
- שלבי הביצוע יהיו בהתאם למאושר בתכנית 1132786. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
- הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד, ללא תלות ביחידת דיור אחרת.
- ב. תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי.
- ג. תותר תוספת מרפסת זיז בקומה ג' ע"פ המפורט בנספח הבינוי. במקרה בו תיבנה בקומה ב' מעל התוספת המאושרת בתכנית מס' 14000 ג תהיה מרפסת זו מרפסת גג.
- ה. כל יתר התוספות המאושרות על פי תכנית 14000 ג' שלבי הביצוע יהיו בהתאם למאושר בתכנית 1132786.
- סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש לציין את גובה המבנה.
- התכנית מציעה תוספת שחוסמת חלונות במטבח קיים. יש להציע תכנון שנותן פתרון אוורור ואור, בתיאום עם מחלקת תכנון.
- במרפסות הבניין נראות מספר חריגות בניה לפי ה-GIS. יש לסמן את כל חריגות הבניה בנספח הבינוי בהתאם למצב הקיים בשטח, יש לסמן עבירות בניה להריסה או להכשרה כמקובל. בתשריט יש סימני הריסה שלא מופיעים בנספח, לתקן ולהבהיר, בתיאום מחלקת התכנון.
- תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הריסת העבירות בתחום מגיש הבקשה להיתר.
- בתחום המגרש ישנם עצים. עץ אחד מסומן לעקירה. יש להשלים סקר עצים. תנאי להפקדה הוא קבלת חו"ד של שפ"ע והטמעת הערותיהם.
- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עצים לשימור / העתקה / עקירה.
- לוודא התאמה מלאה בין תכנית 14000 ג' מאושרת והיתרים מאושרים ומצב קיים ונספח הבינוי המוצע, ולתקן בתיאום עם מחלקת תכנון.

12. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
13. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
14. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
15. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

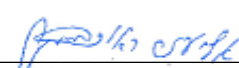
הוראות תכנית:

16. סעיף 2.1 יש להוסיף למטרות התכנית ותוספת שתי דיוריות.
17. סעיף 7.2: יש לציין זמן משוער למימוש תכנית 7 שנים.

הערות טכניות:

18. בקומה +5.72 רואים GIS שיש גג רעפים שלא מופיע במסמכי תכנית, לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1363373

פרטי התכנית

מספר תכנית	1363373
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בנייה ויח"ד ברחוב גשר החיים 14, ירושלים.
מספר ועדה	2025/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

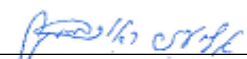
1. התכנית מציעה תוספות 2 קומות למבנה בן 5 קומות, סה"כ 7 קומות והכשרה של עבירות בנייה רבות.
2. מדיניות מע"ר צפון בתחום התכנית הינה 6 קומות, היות והתכנית מציעה הרחבת בית כנסת פרטי הקיים במתחם ניתן לאשר את החרیגה המוצעת בקומה אחת מהמדיניות.
3. במסמכי התכנית חסר מידע רב, והגרפיקה לא נהירה: יש לסמן את כל הבינוי בהתייחס למאוסר ואת עבירות הבנייה שהתכני אינה מכשירה – להריסה,.
4. יש להציע תכנון בעמודות מסודרות לכל הגובה ללא מרפסות זיז וללא בינוי בזיז מעל זכות הדרך, יש לצמצם את קווי הבניין בחזית המזרחית בהתאם.
5. הקו הכול של התכנית בחלק הדרומי, כולל את רוב החצר, אך לא את כולה. יש להגדיל את הקו הכחול כך שיכלול את כל החצר, יש להציע פיתוח שטח לחצר הכולל נטיעת לפחות 8 עצים בוגרים ופיתוח שטח מגונן.
6. תנאי לטופס 4 של תוספת הקומות החדשות יהיה פיתוח המרחב הציבורי ונטיעת העצים, כאמור לעיל.
7. יש להראות מרפסות מסודרות בעמודות. ככל ויש מרפסות סוכה יש להראות קורת דמה בחזית.
8. בתכנית המוצעת ישנם חללים כלואים רבים ללא אוורור תקני. לא מקובל. יש להציג התכנות תכנונית לחללים פנימיים מאווררים על פי התקן.
9. מוצעת חנייה לשישה רכבים בחלק הדרום מזרחי והסדרת חנייה קיימת לעוד 5 רכבים בחלק הדרום מערבי של התכנית – מקובל עקרונית. עם זאת, נספח התנועה לא מראה התכנות לתמרון סיבוב בחנייה ולא ברורה ההתכנות לחנייה המוצעת עקב כך. ככל ובהשלמת נספח התנועה לא תמצא התכנות לחנייה המוצעת, יש לבחון תכנון יח"ד היות ומדובר בשטח עיקרי ומואר.
10. תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסות עברות הבניה של המבקש והסרת תשתיות מחזיתות המבנה הכלול בהיתר.

11. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
12. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, וסימון בהתאמה בנספח הבינוי.
13. שלביות הביצוע תהיה לכל דירה בנפרד.
14. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית.
15. 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