

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/12 מתאריך 18.06.2025 – כב' סיוון 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 הוועדה.

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: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1299155

פרטי התכנית

מספר תכנית	1299155
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת בית הכנסת ברחוב דרך החורש, רמות ב
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

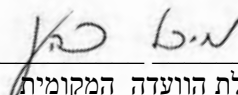
החלטת הוועדה

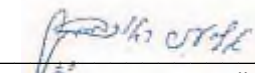
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

- 1. לדחות את ההתנגדות לעניין עידוד עבריינות בניה לאור התנהלות הקהילה לאורך השנים תוך הפרה של צווים והחלטות מוסדות התכנון – במסגרת החלטת הוועדה המקומית להפקדה הוועדה אמרה כי היא רואה בחומרה רבה את העובדה כי למרות החלטות מפורשות של הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לאשר 100 מטר בלבד בקומת המרתף, בפועל נבנו כ-385 מ"ר במפלס זה. אבל לאור העובדה כי מדובר על בניין ציבור, ולאור חוות הדעת של האגף למבני דת והמחלקה למדיניות תכנון בדבר הצורך בהרחבה המוצעת, החליטה הוועדה שלמרות היקף העבירות שבוצע לאשר את התכנית להפקדה. ככל והקהילה תשתמש בו באופן שמפריע, יש לפנות לגורמי האכיפה והם יוזמנו לשימוע באגף הנכסים, היות ובחווזה החכירה של העמותה מול אגף הנכסים כתוב בפירוש מה מותר ומה אסור לעשות באולם הקידושים.**
- 2. לדחות את ההתנגדות שהגדלת אולם האירועים תחריף את בעיית עומס התנועה ומצוקת החניה שכבר קיימים היום, בנוסף לסופר רמי לוי שקיים בהמשך הרחוב - בית הכנסת מיועד לשימוש הקהילה המתגוררת בשכונה. מרבית מתפללי בית הכנסת גרים בסביבות המקום ואמורים להגיע ברגל ללא שימוש ברכב. נקבע בהוראות התכנית כי השימוש היחיד בבניין יהיה בית כנסת ולא יותרו בו שימושים אחרים של חינוך או ישיבה, או אירועים מסחריים שאינם קשורים לבית הכנסת, בהתאם להחלטה של הוועדה המחוזית בהתנגדויות בתכנית המאושרת. מעבר לכך יש לציין כי התכנית תואמת את המגמה לניצול יעיל יותר של שטחים לצורכי ציבור החסרים ברחבי העיר.**
- 3. לקבל חלקית את ההתנגדות שאולם שמחות מייצר כבר היום מפגעי רעש ולכלוך על בסיס יומי ואישור התכנית רק יחמיר את המצב. המתנגדים בחרו להתגורר ברמות ב' כי היא שכונה שקטה. קיימת פגיעה באיכות החיים של תושבים המתגוררים בסמיכות לבית הכנסת - על פי פרוגרמה כל בית כנסת אמור לכלול אולם קידושים, המיועד למשל לקידוש לאחר התפילה ואירועים קטנים של הקהילה, והוא לא אמור להוות מטריד. בנוסף, האולם נמצא בתת הקרקע בקונטור המבנה הקיים ופונה לכיוון היער, דבר המצמצם את המטרדים הצפויים. מצוין בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א' כי אולם הקידושים ישמש לצרכי בית הכנסת בלבד ולא יותרו בו אירועים מסחריים שאינם קשורים לבית הכנסת, למרות זאת כדי**

לתת מענה נוסף לעניין הרעש תנאי להיתר בניה יהיה מציאת פתרון אקוסטי כגון חלונות כפולים.

4. לדחות את ההתנגדות שאין שינוי בנסיבות שמצדיק הפיכת החלטת הועדה משנת 2010 שהגבילה את שטח האולם ל – 100 מ"ר, והגדלת אולם הקידושין שלא לצורך – על פי חוות דעת של אגף למבני דת, בית הכנסת המקורי הוא קטן מהפרוגרמה המקובלת על פי תדריך משרד השיכון שעודכן בשנים האחרונות. בית הכנסת הקיים עומד בכללים אלו. מדובר באולם שכבר נבנה, בקונטור המבנה הקיים ומשמש לצרכי ציבור. על פי חוות הדעת של האגף למבני דת והמחלקה למדיניות תכנון, ישנו צורך בהרחבה המוצעת לאור הגידול בביקוש לצרכי ציבור בשכונה והגידול הצפוי באוכלוסייה גם בעתיד.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין ירידת ערך הדירות של המתנגדים כתוצאה מהמטרדים שמייצר אולם האירועים בבית הכנסת – התכנית תואמת למדיניות ומאפשרת הגדלת זכויות בשטח המיועד לבית כנסת ובהתאם לגידול בצרכי הציבור בשכונה. ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1261437

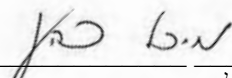
פרטי התכנית

מספר תכנית	1261437
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה ברחוב רחמילביץ 155 ירושלים
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

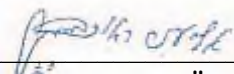
החלטת הועדה

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

1. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענות על נזקי רעש וחסידות אור יום והיזק ראייה מבניית המרפסת המוצעת בקרבה לבניין המתנגד : המרחק המוצע בין 2 הבניינים הינו כ-6 מ' לאחר התוספת המוצעת בתכנית, מדובר על מרחק מקובל בין מבנים הנמצאים במרחב העירוני וזאת גם בהתייחס לגובה הבינוי הקיים.**
2. **יש לתקן את התכנית באופן שלכל דירה יהיה ממד ולא כפי שמסומן דירה אחת עם שני ממדים ואחת ללא ממד בתיאום עם מחלקת התכנון .**
3. **יהיה תיאום לעניין החלונות הפונות לכיוון המתנגד באופן שיוצעו לא מול החלונות הקיימים של השכן למעט שירותים או מקלחת.**
4. **יש לקבוע בשלביות הביצוע כי ניתן יהיה לבנות ממדים שלא בהינף אחד לכל דייר בנפרד מלמטה למעלה.**
5. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1072446

פרטי התכנית

מספר תכנית	1072446
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית קולומביה 6,8,10
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

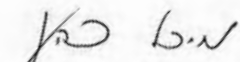
החלטת הוועדה

1.	להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא: לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ובעצם לא מתחשבת בשום פרמטר שמוגדר בתכנית המאושרת. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהקשר להמלצות הפרויקטור השכונתי מטעם עיריית ירושלים. בדיון הוצגו תוצרים והמלצות שאמורים לעדכן את תכנית האב למרחב יובלים גנים. ההמלצות היו אמורות להיכנס לתוקף בתחילת מאי, אומנם הדבר לא נעשה ולמעשה כלל ההמלצות לא משולבות בתכנית המוצעת ולא מתייחסות אליה בשום אופן- <u>מדובר בתכנית המציעה התחדשות עירונית במתחם שהוגדר כמתחם אדום בתכנית ולכן יש חשיבות בקידום תכנית זו, לכן לא נוכל לחכות לעדכון תכנית האב.</u>
2.	לדחות את ההתנגדות בעניין שאנו דורשים מהוועדה לא להמשיך בתהליך אישור התוכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת ההמלצות הפרויקטור, כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרשות מבחינת הפרשות הציבוריות, חתכי רחוב קוסטה ריקה ועוד, כך גם לגבי תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה בהתאמה להחיות שלי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתוכנית האב החדשה ומציאת הפתרונות לצרכי ציבור- <u>מכיוון שמדובר על מתחם אדום בתכנית האב שהוגדר כמתחם שיש חשיבות רבה לקידומה, אין כל הצדקה לעצור את התכנית ולחכות עד לסיום של כל העבודה הנעשית על יובלים גנים ושתמשיך להיעשות במקביל.</u>
3.	לקבל חלקית את ההתנגדות שעל פי החלטת הוועדה על כל 1000 יח' דיור ממרץ 2024 יש להגיש היתרים ל18 כיתות יסודי, כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבע בתי כנסת. - <u>ההחלטות בדבר עדכון ובקרה של תכנית האב חל גם על תכנית זו.</u>
4.	לדחות את ההתנגדות בדבר ביטול דרישות להגשה ולאישור תוכנית פיתוח ועיצוב- בהוראות התכנית המופקדת, הוטמעו תנאים שונים הצפויים לסרב ולעכב שלא לצורך את הליך הרישוי. תנאים אלו יש לבטל. <u>התוכנית ממוקמת בנקודת מפתח בין ציר רק"ל ותוכניות פינוי מאסיביות סמוכות ומהווה מעבר/ שער כניסה לפנים השכונה ולמתחם קריית החינוך גואטמלה המתחדש מדרום לתוכנית. תוכנית פיתוח הברחית וחלק בלתי נפרד מתכנון מיטבי התוכנית כוללת מעברים מכניים וחיבוריות וקישוריות של רשת ההליכה באזור באופן שאמור לתת מענה לתוספת מאות אלפי יח"ד המתוכננים באזור. יש לתקן את הוראות התוכנית ולקבוע סעיף אחד מסודר לנושא תיאום תוכנית פיתוח כולל מפלסים, כניסות לחניה וכו' עם מהנדס העיר ולהימנע ממספר רב של סעיפים סותרים כפי שמופיעה בהוראות המופקדות.</u>

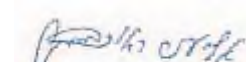
5. **לדחות** את ההתנגדות בדבר ביטול התנאים הקשורים בפיתוח השצ"פים והמעברים, כשם כן הם – שטחים ציבוריים בבעלות ציבורית ובאחריות ציבורית. המתנגדת אינה מוסמכת ואינה מעוניינת לערוך תכנון לפיתוח שטחים אלו, מטלה המונחת על שולחן כבוד הרשות המקומית וכבוד הוועדה המקומית בלבד. בהמשך לסעיף הקודם על מנת שיהיה ניתן להוסיף את מאות היח"ד של התוכנית יש הכרח בהקמת רשת של מעברים (מופיעים בתחום שצ"פ) ושטחים פתוחים ולכן יש צורך לקבוע בשלביות הביצוע את פיתוח שטחים הציבוריים
6. **לקבל** את ההתנגדות כי מיקום גן ילדים לא מיטבי בין שני מגדלים ומעל קומת מסחר ומעל כניסה לדחסנית אשפה מקור לרעש ריחות לכיוון חצר הגן ובצמוד לקיר תמך של חניון. התוכנית מסמנת גני ילדים במיקום לא ראוי מעל קומת מסחר עם חצר התחומה בשני מגדלים בקו 0 לחצר בגובה מעל 30 קומות וקיר תמך של חניון כפי שמופיע בחתך א-א. בסמוך לתוכנית המופקדת ממזרח ישנם שטחים ציבוריים קיימים הכוללים שצ"פ ושטח למבני ציבור (חלקות 24-61) עם מעבר (חלקה 32) המוביל אליהם מרחוב איסלנד. יש לדאוג שההפרשות הציבוריות יהיו בהמשך ישיר לשטחים אלו במיקום מיטבי עם חצרות במפלסי פיתוח.
יש להמשיך את המעבר שבחלקה 32 עד למפלס רחוב קולומביה כאמור, לא תותר חניה מעל לקרקע. יש לבטל את הכניסה לחניון מרחוב קולומביה. בתכנון מיקום הכניסות לחניונים יש לנצל את הפרשי הטופוגרפיה ולמקם את הכניסה לחניונים בחלקים הנמוכים ביותר. הכניסה לחניון מרחוב קולומביה מייצרת מופע של מבנה של רמפה פתוחה מפני שרחוב קולומביה הוא בנקודה הגבוהה ביותר בגבול התכנית.
7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי השצ"פ לא אפקטיבי, כולו מעל חניון עם רמפות ומדרגות שגזולות את מרבית שטחו. התוכנית ממוקמת בין שני רחובות מקבילים עם הפרש טופוגרפי על מנת לנצל בצורה מיטבית את שטחי השצ"פ שהתוכנית מציעה יש להוסיף בהוראות התכנית אפשרות להקמת מבנה ציבור בתא שטח 3 בצמוד לרחוב קולומביה באופן המגשר על הטופוגרפיה עד למפלס שצ"פ לכיוון רחוב איסלנד מצפון. גג המבנה יהווה רחבה/ כיכר במפלס רחוב. בנוסף יש להקטין קו בניין קדמי עבור מגדל בתא שטח 2 תוך צמצום הרחבה המוצעת במקום ולהגדיל את השצ"פ מצפון בהתאם.
8. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי לפי סקר עצים נכרתים 99 עצים בוגרים חלקם בערכיות גבוהה, יש לבדוק שימור/העתקה של חלקם. התוכנית קובעת קו בניין 0 עבור חניה, בהכרח כל העצים בתחום הקו הכחול הינם לעקירה והשצ"פ המוצע נחות ולא אפקטיבי. יש לקבוע כי תכסית תת"ק לא תחרוג מ-80% יש לבדוק שמירת עצים בוגרים בגבולות התוכנית ושילובם בתוכנית פיתוח.
9. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שבתשריט התכנית נדרש סימון מעבר הולכי רגל מצרני אשר תוכנן ע"י צתא"ל כתא שטח נפרד, יש לציין בהוראות התכנית כי בתא שטח זה יותר מעבר נגיש להולכי רגל הכולל מדרגות, גשר להולכי רגל, מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני נדרש לשם כך. התוכנית מסמנת תא שטח 4 (ממערב) ביעוד שצ"פ, במקום מתוכנן מעבר מצרני ע"י צתא"ל - מעבר מונגש המוביל לתחנת רק"ל איסלנד- מקסיקו. יש להוסיף בטבלה 5 זכויות בניה לתא שטח זה בסך 100 מ"ר לטובת מתקנים טכניים. יש להוסיף בהוראות כי בתא שטח זה יותר מעבר נגיש להולכי רגל הכולל מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני הדרוש לשם כך. יש לוודא קיום סעיף הפקעה לתא שטח זה ורישום ע"ש עיריית ירושלים בתיאום אגף נכסים
10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהדו"ח הסביבתי אינו משקף המצב המוצע מבחינת רוחות והצללה מאחר ולא כולל תוכניות סמוכות המקודמות במרחב. מבקשים שתנאי למתן תוקף יהיה תסקיר רוחות וצל כלל מתחמי ויכלול את כל התוכניות בסביבה. הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של פינוי בינוי במתחם אדום בשכונה יש לקדם את התכנית גם

עם היא גורמת להצללה, לעניין נושא הרוחות הנושא יבחן בשלב היתר הבניה וייתנו מענים לנושא זה בתכנון המפורט.

11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית אינה מסמנת מפרצי העלאה והורדה ואינה מתייחסת להרחבת רחוב קולומביה לפי המלצת פרויקטור וצתא"ל. יש להגדיל חתך רחוב קולומביה ל-18 מ' בתיאום צתא"ל ותושי"ה תוך סימון מפרץ העלאה והורדה ומפרץ לתחנת אוטובוס (בנספח תנועה מופיעה תחנת אוטובוס ללא מפרץ) בנוסף יש להרחיב את המדרכה הצפונית של רחוב קולומביה ל-3.5 מ'.
12. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר תיקון טעות בדבר זכויות בניה מותנות למגורים - ובסך הכול 24 יחידות דיור (8X3), בשטח של 2,868 מ"ר (953X3) באמצעות תוספת שתי קומות בגובה עד 7 מ' לכל מבנה. זכויות מותנות יהיו בהתאם לדו"ח שמאי ובתיאום ובידיקה של שמאי של הוועדה המחוזית.
13. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי הצעה למעבר בשיפוע תקני בין רחוב איסלנד לקולומביה בתחום התוכנית ביעוד שצ"פ תוך שדרוג הרשת הירוקה ושיפור קישוריות ונגישות בשכונה. על פי המלצת פרויקטור לעדכון תוכנית אב יובלים גנים ובתיאום צוות תוכנית אב לתחבורה, יש להוסיף מעבר רחב חדש המחובר בין רחובות איסלנד וקולומביה- הרחובות הקיימים הינם רחובות ארוכים המקבילים לקו גובה המאפיינים את השכונה, תוספת המעבר תאפשר גישור על הטופוגרפיה וגישה נוחה יותר לצירי רק"ל, עידוד הליכתיות וקישוריות לאור צפי בגידול מספר יח"ד בסביבה. למרות שהתוכנית שהופקדה אינה כוללת מעבר זה (הופיע באופן חלקי בחלופות תכנוניות מקדימות) לאור חשיבות קיום מעבר נוסף בשיפוע תקני וללא אמצעים מכניים כחלק ממערך התנועה בסביבה לצורך כך יש לאפשר גמישות בתכנון לטובת יצירת מעבר חדש בין הרחובות, מהקצה הדרום מזרחי עד לפינה הצפון מערבית בשלב התכנון המפורט.
14. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי בהתחשב במכפיל גבוה ו-20% מיח"ד יהיו עד 55 מ"ר דירות קטנות אלו אשר אינן נספרות בתחשיב פרוגרמטי. מבקשים להוסיף הפרשה מבונה של 800 מ"ר עבור צורכי קהילה ותרבות ולהגדיל שטח בית כנסת ל 700 מ"ר כולל היתכנות להוספת ביכנ"ס נוסף בעתיד. התוכנית קובעת הפרשות מבונות לפי המלצת מחלקת מדיניות תכנון יש לציין בהוראות התוכנית בצורה מפורשת שטח חצרות למעון - 305 מ"ר ושטח חצר לכתת גן בסך 175 מ"ר, סה"כ 700 מ"ר חצר עבור 4 כתות גן. בנוסף יש להגדיל את שטח בית הכנסת ל 500 מ"ר ולהציע 2 בתי כנסת של 250 מ"ר כל אחד. ולהוסיף 400 מ"ר עבור תרבות וזאת לאור הצרכים שעולים מההתנגדות של המנהל הקהילתי.
15. יש לאפשר הבלטה של קווי בניין עבור ארון הקודש.
16. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין כי יוקם מקום ייעודי לפריקה וטעינה בשטחי בחניון של הפרויקט (יש לאסור פריקה וטעינה של חנויות המסחר ברחוב)- נושא הסדרי התנועה הסופיים ייקבעו בשלב היתרי הבניה.
- 17.
18. **יש לבחון את אי ההתאמה בין מספר הקומות 34 בתקנון ל 30 על פי נספחי הבינוי ולתקן בהתאם.**
- 19.
20. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1385061

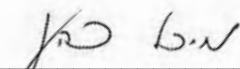
פרטי התכנית

1385061	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
תוספת גובה ושטחים ברחוב אגריפס 73	מהות הבקשה
2025/12	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

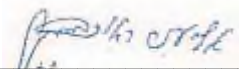
החלטת הוועדה

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

1. בעקבות תיאום עם מחלקת שימור גג הרעפים יתוקן על פי המוצג בנספח המתוקן.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה בתאריך 23/4/2025 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1353499

פרטי התכנית

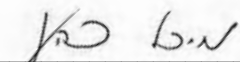
מספר תכנית	1353499
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת שני בנינים מגורים ופיתוח שצ"פ בשכונת בית חנינה - ירושלים
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

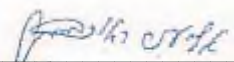
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית כוללת הפרשה של קרקע עבור שטח ציבורי פתוח בשיעור של 20% משטח התכנית בהתאם למדיניות. ניתן לבנות מבני מגורים עד 8 קומות, 250% בניה, ב – 45% תכסית.
2. קווי הבניין בבניו עד 8 קומות יהיו 4 מ' מגבול המגרש.
3. יש לוודא שהתכנית אינה מבטלת דרך מאושרת בחלקה הדרומי. לא יותר ביטול דרך מאושרת. גבול התכנית יהיה זהה לגבולות מגרש 63' המאושר בתכנית 7158'ב'.
4. מוצעת חלוקה לשני תאי שטח צרים וארוכים בטופוגרפיה משופעת, והקמה של שני מבני מגורים צרים וארוכים, בני 6-8 קומות מעל 5-6 קומות מתחת לכניסה, עם שתיים – שלוש יח"ד בקומה. כתוצאה מהתכנון הלא יעיל, מוצעים שטחי שירות בהיקף גדול, ליצירת שני חניונים תת קרקעיים בני 4-5 מפלסים עם שתי רמפות וכניסות נפרדות מהרחוב.
5. בהמשך לנ"ל, יוצע בינוי בתא אחד עבור בניין מגורים אחד בן עד 8 קומות בכל חתך מעל חניון אחד משותף וכניסה אחת לרכב, באופן שיאפשר נפחי בניה מתאימים ותכנון חניון יעיל יותר. יצומצמו בהתאם שטחי השירות בתת הקרקע.
6. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
7. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.
8. מוצעת גישה למגרש מדרך שטרם נסללה. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת הכביש בפועל עד לנקודת הכניסה לחניון.
9. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות מפלסי הכניסה אל החניה בהתאמה לדרך המאושרת מדרום לשטח התכנית. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש.
10. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
11. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
12. לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
13. גובה גדרות כלפי מגרשים מצרניים ולרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.

14. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
15. לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
16. 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.
17. 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.
18. 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 סטייה ניכרת.
19. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
20. לתקן בהוראות התכנית בסעיף 1.4 כי מדובר בתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
21. בעיקרי הוראות התכנית סעיף 2.2 מצוין כי התכנית קובעת הוראות בגין זיקת הנאה. יש לבטל את הסעיף, היות ולא מוצעת בתכנית זיקת הנאה.
22. שלבי הביצוע למבנה שיוצע בתכנית ייקבעו בהינף אחד.
23. תנאי להיתר יהא קבלת אישור אגף נכסים.
24. 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.
25. להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף תושי"ה בקרת תכנון תנועה, אגף שפ"ע – מחלקת גננות – עצים ותכנון,
26. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
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 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**
28. סעיף 1.4 – לתקן.
29. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 334250

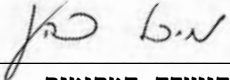
פרטי התכנית

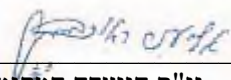
מספר תכנית	334250
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	איחוד וחלוקה מחדש, מתחם 21 שועפאט
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

1. **לדחות את ההתנגדות** לאופן פיצול וחילוק חלקה 5 בגוש 30544. מבוקש לחלק לחלקות קטנות יותר כדי שהיורשים יקבלו את הזכויות שלהם בתת חלקה נפרדת, ולא יצטרכו להיות בעלים במשותף - התכנית מציעה איחוד וחלוקה ומייצרת תאי שטח בגודל סביר שיאפשר את התכנון המוצע, לא ניתן להציע חלוקה לתאי שטח קטנים יותר כדי לתת לכל בעל קרקע תא שטח נפרד, השטח בבעלות המתנגד הוא בהיקף של 649 מ"ר ולאחר הפקעה של 40 אחוז נותר שטח של כ 389 מ"ר בלבד שאינו מאפשר לייצר תא שטח נפרד.
2. **לדחות את ההתנגדות** להפקעה בחלקה 5 בגוש 30544 שמגיעה עד 40%, ולהפחית אותה ל - 25% - התכנית מציעה הפרשות לצורכי ציבור בצורה מאוזנת בין כל בעלי הקרקע תוך מתן מענה לפרוגרמה הציבורית, לא ניתן לצמצם שטחי הפקעות.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות** להוצאת חלקות: 38, 54 מתחום התכנית, ואי הכללתן בטבלאות האיוון באיחוד והחלוקה. מבוקש להחזיר את החלקות לתכנית ללא כל חיוב. או לחילופין, קבלת הסכמה עקרונית של הועדה המקומית והמחוזית לקידום תכנית נקודתית, שתכלול: העברת השטח הציבורי ה"כלוא" את תא שטח 100 בחלקה 10. הכשרת המבנה הקיים על חלקה 38. קידום התכנית ייעשה על ידי המתנגד ובשיתוף עם העירייה כמגישה לצורך קיצור הליכים - החלקות יצאו מהקו הכחול של התכנית מכיוון שלא נכללו במתחם לאיחוד וחלוקה שנקבע על פי התכנית המאושרת. ככול ובעלי הקרקע מעוניינים בהגשת תכנית חדשה הם יכולים לפנות לוועדות התכנון ולקדם תכנית שתיבחן לגופו של ענין ולא במסגרת תכנית זו.
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1369289

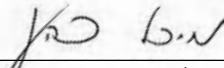
פרטי התכנית

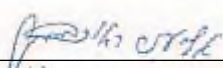
מספר תכנית	1369289
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בנייה בשכ שועפט, ירושלים.
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת זכויות להשלמת קומה והרחבת קומת מרתף לבניין קיים בן שש קומות מעל קומת מרתף שנבנה כולו ללא היתר בניה
2. הוועדה רואה בחומרה רבה את התנהלות מגיש היתר הבניה – היתר בניה הוגש וקודם בוועדה אך לא אושר ולמרות זאת נבנה הבניין ללא היתר.
3. בנוסף יזם התוכנית סירב לחתום על כתב התחייבות להעברת גן ילדים וחצר גן לרשות העירייה, בהתאם לתכנית המאושרת על פיה הוגשה בקשה להיתר בניה.
4. בנוסף יצוין כי מבוקשים 196% אחוזי בניה מרביים, שהם מעבר לאחוזי בניה שניתן לקבל בתוספת לבניין קיים בהתאם למדיניות הקיימת שהם עד – 160% בניה מרביים.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

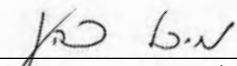
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1277235

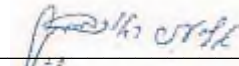
פרטי התכנית

מספר תכנית	1277235
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות והרחבת קמפוס ישיבת אורות התשובה, ירושלים.
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1173210

פרטי התכנית

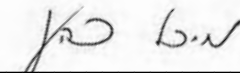
מספר תכנית	1173210
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת דירות לבניין ברחוב הסוללים, בית הכרם
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

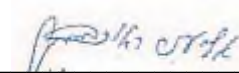
החלטת הוועדה

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

- לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין הגדלת אחוזי בניה ותוספת יח"ד התכנית מציעה כ-158% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מה-29/12/2024 והחלטת הוועדה מקומית מה-29/10/2023, אחוזי הבניה המותרים לבניה יעמדו על 130% בניה מירביים למגורים מעל הקרקע. יש לצמצם את הבינוי בהתאם, צמצום זה עונה על ההתנגדויות בנושא היקף זכויות הבניה המבוקש ואי התאמה לתכנית 16000 שקודמה לכל השכונה ולאחר ביטולה מהווה מדיניות לשכונה לבחינה של תכניות.
- לקבל את ההתנגדות** לנושא חשש לפגיעה בעצי האורן (חלקה 48). התכנית מציעה בחזית הדרומית בינוי של חצרות פרטיות עד קצה גבול מגרש במפלס יותר גבוה ממפלס הקרקע הקיים ובקרבת עצים קיימים בחלקה מצרנית 48- בשל חשש בפגיעת העצים הקיימים המסומנים לשימור לא תאושר בניית חצרות פרטיות עד קצה גבול מגרש, תוצע נסיגה בכ- 1 מ' מגבולות המגרש, רצועה זו תפותח כקרקע מגוננת ללא שינוי מפלס קיים. בנוסף אין התאמה בין עצים המוצגים בנספח בינוי לבין עצים המוצגים בתשריט- יש לתקן את התשריט ולהציג את העצים הקיימים בהתאם.
- לדחות את ההתנגדות** לנושא תנועה וחניה : הקמת בנין במיקום שאינו נגיש יכביד על החניה ברחובות הסמוכים ועל התנועה בהם, כמו כן הגדלת תמהיל דירות יגדיל את תדירות וכמות של הרכבים שיעברו ברחוב צר, הדבר אמור ליצור סיכון עבור הולכי רגל המתגוררים באזור. מדובר בתכנית יחסית קטנה שמציעה תוספת של כ-4 יח"ד לתב"ע המאושרת (8 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד) אשר מלווה ביועץ תנועה הן של התכנית ונבחנת גם ע"י יועץ תנועה של הוועדה המחוזית -מדובר על תוספת קטנה ולא משמעותית שאין לה השפעה משמעותית על היקפי התנועה כמו כן לעניין רוחב הרחוב, התכנית נבדקה על ידי אגף שפ"ע ונמצאה תקינה. בנוסף, התכנית מציעה חניון תת"ק שאמור לתת מענה לנושא החניה.
- לדחות את ההתנגדות** לעניין הגבהת גובה המבנה – מוצע בינוי בגובה של 4 קומות ועוד עליית גג אשר נדרשת לתפעול תקין של גג המבנה. גובה המבנה תואם את מדיניות הוועדה ולתכנית השכונתית 16000 בית הכרם, המאפשרת בינוי עד 4 קומות בכל חתך.
- לדחות את ההתנגדות** לנושא חוסר הנגישות למגרש. המגרש נגיש לתנועה מכנית ורגלית מכיוון הדרום, הגישה המוטורית המוצעת למגרש גם מכיוון הדרום. בנוסף התכנית מסדירה את השביל הקיים (רחוב הסוללים).
- לדחות את ההתנגדות** לקווי בניין אשר אינם מאפשרים שמירה על העצים הקיימים בגבולות המגרש בנכסים הגובלים. מוצעים קווי בניין תת קרקעים בקו בניין 0 ממערב, מזרח, ונקודתית מדרום- כל הקווי בניין נמצאים במרחק המאפשר שימור עצים בחלקות מצרניות למעט אזור הקמת חדר טרפו מדרום כמו, כן הוראות התכנית מהגנות את הנושא של שימור העצים.

7. **לדחות את ההתנגדות** לנושא התאמת הבינוי למצב הקיים בחלקות מצרניות עם דגש למגרש 48 – התכנון המוצע תואם לטופוגרפיה, בנוסף הוראות התכנית מאפשרות גמישות במפלס הכניסה בהפרש של 50 סמ' לכל היותר.
8. **לדחות את ההתנגדות** לנושא מיקומו וגובה הבניין החורגים ממה שנהוג בבית הכרם הישנה ובניגוד לתקנות המגבילות את גובה הבניה. התוכנית נבחנה ונמצאה תואמת מדיניות תכנון באזור לעניין גובה, המיקום המוצע תואם את השימוש אשר גם בעבר היה מגורים, חשוב לציין כי מדובר בסביבה הכוללת מבני מגורים.
9. **לדחות את ההתנגדות** לפגיעה אנושה בזכויות המתנגדים לעניין, נוף, זכויות שמש ואור. המבנה המוצע שומר על מרחק סביר ומקובל מגבול החלקה ומהמבנים הגובלים
10. **לדחות את ההתנגדויות** הקשורות לתקופת הבניה- תקופת הבנייה עלולה להביא איתה אי נוחות זמנית שהיא בלתי נמנעת בבנייה חדשה ותעשה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים, ככול והמתנגדים סבורים עדיין כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
11. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין זיהום של מתחם תעש- יש לתאם את נושא
12. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1276443

פרטי התכנית

מספר תכנית	1276443
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיון, אגרות משה 26-28
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

- יש לתקן לפי הסעיף בחוק התכנון והבניה שמכוחו מקודמת התכנית בסעיף 1.4 בהוראות התכנית. יש להציג חישוב שטחים בטבלה בנספח הבינוי בהתאם.
- יש לוודא התאמה של תוספות הבניה המוצעות בהתייחס לתכנית המאושרת ולהיתרי הבניה שהוצאו ומקודמים כעת בבניין ותכניות מאושרות במקום, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם בתיאום עם מחלקת תכנון.
- ניתן להציע בינוי בקונטור הבניין הקיים והמאושר בקומת הקרקע התחתונה, תוך הנמכה של מפלס החצר בקומת קרקע, והסבת שטח שירות מאושר לשימוש למגורים.
- יש לציין מפלס החצר המונמכת ומפלס החצר הקיימת ביחס למפלס הרחוב, בתכניות חתכים וחזיתות.
- תנאי להיתר בניה לבינוי המוצע מתחת לבניין יהיה חו"ד קונסטרוקטור.
- תנאי להיתר יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנוגע לאוורור הדירה בקומה הנמוכה והקירבה לחדר החשמל הצמוד.
- לא ברור למה מוצע בינוי ורשת ברזל בחזית הצפון מזרחית בקומת הקרקע. אם מוצעת חצר אנגלית לאוורור חללים בקומה שמתחת שאינם מוצגים בתכנית. בינוי זה לא מוצג בחזיתות וחתכים. יש לבטל את הבינוי המוצע, או להבהיר את המטרה, בתיאום מול מחלקת התכנון.
- יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה בכל מסמכי התכנית ולהוסיף הוראות בתקנו, תנאי תחילת עבודות יהי הריסה של עבירות הבניה בדירות המבקשות את היתר הבניה.
- בנספח הבינוי רואים שיש ניוז מיקום שטח מרפסות מאושר בתכניות קודמות ושינוי מיקומן ושטחיהן. יש לציין במלל איזה מרפסות מאושרות בוטלו, ואיזה חדשות מוצעות במקומן, ולקבל את ההסכמה של הדירות בהתאם, יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון
- לציין מידות מרחק המרפסות המוצעות מגבול החלקה. המרחק לא יפחת מ 2.6 מ"ר על פי הוראות תכנית מאושרת 1132786 החלה במקום.

11. להוסיף בשלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית כי כל יתר התוספות המאושרות על פי תכנית 14000ג' שלבי הביצוע יהיו בהתאם למאושר בתכנית 1132786.
12. יש להוסיף הוראות לעניין שימור עצים קיימים.
13. יש לסמן מידות לקווי הבניין מגבול המגרש בתשריט.
14. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ויוטמעו תיקונים טכניים.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
16. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.
17. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

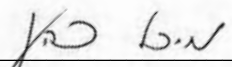
הערה:

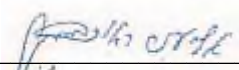
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות תכנית:

18. להשמיט הוראות מתחת לטבלה 5.
19. לציין גובה מבנה בטבלה 5 ושטחי הבניה המאושרים למסחר.
- נספח בינוי:**
20. סימוני חתכים לא תואמים את המיקום המסומן בתכניות. יש לתקן.
21. לציין כותרות בחתכים.
22. לציין מפלסים על גבי התכניות והחתכים בנספח הבינוי.
23. יש לסמן חץ צפון בכל התכניות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1411420

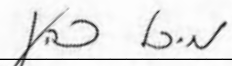
פרטי התכנית

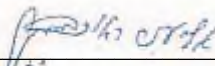
1411420	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הרחבות בינוי ברח' הרב זווין 6, ירושלים	מהות הבקשה
2025/12	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. ניתן לאפשר את הבינוי המוצע בחריגה מהמדיניות בנושא קווי הבניין בחלק הדרומי והמזרחי מאחר ומוצע בינוי של עמודת ממ"דים ומרפסות בקומות העליונות כלפי רח' הרב שמואל גדליה ניימן אשר הינו רחוב רחב ברוחב של כ-18 מ'.
2. עמודת הממדי"ם המוצעת כלפי חזית מזרחית דרומית, קיים מעבר למדרגות, יש לתכנן את התוספת כך שישמר רוחב מעבר של 1.3 מ' נטו.
3. קווי הבניין יסומנו בהתאם לאמור לעיל ועפ"י קונטור המבנה המוצע לרבות שטחי מרפסות.
- 4.
5. יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע ובהתאם לאמור לעיל, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
6. יש לתאם מול אגף תברואה את הקרבה בחזית צפון מערבית של עמודת הממדי"ם לפחים המוטמנים. התכנית תתוקן בהתאם להערות האגף.
7. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
9. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
10. 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.
11. בהוראות התכנית :
12. בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות וכן יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
13. בסעיף 7.2, יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.
14. בטבלה שבסעיף 5, יש להסיר את הערה 1.
15. בנספח הבינוי, הועתק לכל תכנית מייל של פיקוד העורף וכן חלק מנספח מצב מאושר, יש להסיר.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1013143

פרטי התכנית

1013143	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הכשרת עבירות בנייה ושינוי יעוד בשכונת ראס אלעמוד י-ם	מהות הבקשה
2025/12	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. חריגה ממדיניות

המגרש נמצא בתחום אגן העיר העתיקה בשכונת ראס אל עמוד. עפ"י תכנית אב לשכונה באזור מגורים בתחום אגן העיר ניתן לבנות 4 קומות ו180%. התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה רבות, כך שסך השטח המירבי במגרש ביעוד מגורים מעורב עומד על כ – 238%. מדובר בחריגה משמעותית מזכויות הבניה המותרות. בנוסף, המבנה המערבי חורג ממדיניות לעניין גובה, ומציע בניין של 5 קומות במקום 4 קומות.

2. עבירות בניה

- במקום קיימת תכנית מאושרת 6702 משנת 2005 אשר קובעת בינוי עבור 3 מבני מגורים בני 4 קומות ומבנה גן ילדים בן 3 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות. יצא היתר עבור מבני מגורים בלבד בשנת 2008.
- בפועל הבניה שבוצעה בחריגה משמעותית מההיתר כדלקמן:
1. נבנה גן ילדים ללא היתר בתא שטח 2 הכולל קירוי נרחב של חצר הגן החורג למגרש ביעוד מגורים.
 2. מבנה מגורים מערבי בתא שטח 1 נבנה 5 קומות במקום 4.
 3. בשני מבנים מערבי ודרומי מוצע הכשרה של חדרי מדרגות חירום.
 4. בכל מבנה מגורים מוצעת הכשרת עבירות בניה כגון סגירת מרפסות.
 5. במבנים המזרחיים מוצעת הכשרה של סגירת ארקדה.
 6. מתבצע שימוש חורג בשני מבני מגורים לבית ספר פרטי.
 7. קיימות עבירות נוספות שלא ניתנה עבורם התייחסות בנספח הבינוי כגון הגדלת שטח מחסנים במבנה המערבי, שינוי מפלסי גובה הבניין המערבי כך שמתקבל מבנה בן 5 קומות מעל הקרקע.

3. הצגת מסמכי התכנית

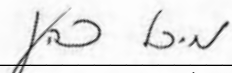
מסמכי התכנית אינם בהירים לעניין קבלת מידע מספק והבנת התכנית.

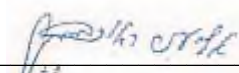
1. לא צוינו כל עבירות הבנייה שקיימות במקום.

2. בדברי הסבר לא פורט הרקע לתכנית ולא צוין כי קיים הליך משפטי של גן הילדים.

3. המעבר הציבורי בתא שטח 6 במצב המוצע אינו תואם למצב המאושר.

לאור האמור, ועם כל הרצון להגדיל אפשרות שימושים למבנים ומוסדות ציבור בשכונה אין הצדקה בקידום תכנית לשינוי יעוד התכנית לשימוש מעורב עבור מגורים/ מסחר/ מבנים ומוסדות ציבור כאשר יש ריבוי עבירות כמפורט וחריגה ממדיניות האזור.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1087774

פרטי התכנית

מספר תכנית	1087774
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הדוידקה
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

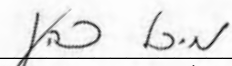
החלטת הוועדה

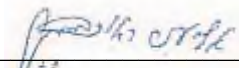
הוועדה לאחר שדנה בהתנגדויות מבקשת לדחות את ההכרעה מהנימוקים הבאים :

- יש לקבל הבהרות ממגיש התכנית לעניין ההסכמות הנדרשות לקידום התכנית בהתאם לתקנות וזאת לאור היקף הגדול של המתנגדים לתכנית מבין בעלי הקרקע שבתחום הבניין .
- התכנית כוללת פתרון ליציאה משמעותית מקו הרכבת הכבדה העובר בתחום התכנית בתת הקרקע ולמרות זאת לא נעשה תיאום עם רכבת ישראל – יש להשלים תיאום זה ולהבין את המשמעויות על מסמכי תכנית.
- לאור עמדת מחלקת נכסים לעניין חלקה 3 החדשה שאמורה להירשם על שם מחלקת נכסים – יש להשלים תיאום עם מחלקת נכסים והמחלקה המשפטית ולהבין את המשמעות על מסמכי התכנית .

הוועדה סבורה כי ללא השלמת נושאים אלה לא ניתן לקבל החלטה בהתנגדויות ולהמליץ לוועד המחויזת לתת תוקף לתכנית.
 לאחר ההשלמות כאמור התכנית תוחזר לדיון בפני הוועדה המקומית.

:


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1248970

פרטי התכנית

1248970	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
בית מלון - אבו טור - ירושלים	מהות הבקשה
2025/12	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 מוצעת באזור מגורים לשימור, בתחום אגן העיר העתיקה עפ"י תכנית מתאר 2000, ובתחום העיר ההיסטורית .
 בהתאם למדיניות באזור זה ניתן לאפשר בינוי של עד 4 קומות בלבד, התכנית מציעה סה"כ 4 קומות (תוספת קומה אחת מעבר לתכנית המאושרת).
 מאחר ומדובר באזור בעל פוטנציאל של פיתוח מוקדי תיירות פנאי ונופש והשימוש המוצע הוא מלונאות, ולאור מגבלות שימור אשר מצמצמים אפשרויות תכנון בתחום התכסית , אין מניעה לאפשר תוספת 3 קומות מעל הקומה הקיימת.

2. תכנון

המבנה הקיים בתחום התכנית הינו מבנה בעל ערך שימורי והוא נכלל ברשימה המוצעת של המבנים המיועדים להכרזה בשכונת אבו תור.

מס' הקומות המוצעת – 4 קומות תואם את המדיניות התכנונית. עם זאת, חריגתה של המסה הבנויה, החדשה, מערבה לחזית המערבית של המבנה והישענותה על שורת עמודים תיצור בהכרח מראה שהינו זר לשפה האדריכלית של השכונה כולה. בנוסף, עיצוב הפתחים בקומות החדשות המוצעות זר גם הוא לשפה האדריכלית המקורית שהשתמרה עד היום.

יש לבטל את המסה הבנויה החדשה המוצעת מקומה א' ומעלה הממוקם ממערב לחזית המערבית של הבניין הקיים ולמעשה לחשוף לחלוטין את כל החזית המערבית של המבנה לשימור כפי שאושר בתכנית המאושרת

יש לתאם מול מחלקת שימור עיצוב מחודש של הפתחים בחזיתות המבנה.

5. שפ"פ

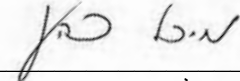
בחלק הצפוני של התכנית בתא שטח 103 קיים שצ"פ מאושר , התכנית מציעה לשנות יעוד משצ"פ לשפ"פ ובתחומו מוצע בינוי – בריכה של המלון , לא מקובל. לא ניתן לשנות יעוד לשפ"פ ולהציע בתחומו בינוי. יש להותיר את ייעוד הקרקע כשטח ציבורי פתוח ולא לאפשר בו בינוי של המלון.

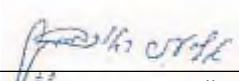
6. דרך גישה

- בחלק המזרחי של התכנית מוצעת הסדרה של דרך הגישה למגרש, תוך שינוי יעודים קיימים משצ"פ ושביל גישה לדרך, במטרה להנגיש את המגרש לתנועה מוטורית לאור מיקומה המרוחק של התכנית משלד דרכים המאושר והקיים.
7. יש לפעול בהתאם להחלטה מיום 02/04/2025 להצטרפות העירייה, אשר קבעה כי יש לבחון את האפשרות להצמדה של הדרך לגבול השצ"פ מדרום וסימון כל הבינוי הקיים בתחום השצ"פ להריסה.
8. בתחום הדרך יוצע שביל / דרך רגלית עבור שיקום נופי בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה.
9. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש לאישור אגף תושי"ה.
10. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש עפ"י התקן התקף.
11. תנאי להתחלת עבודות יהיה ביצוע הריסה בתחום דרך בפועל.
12. **שביל הולכי רגל**
- התכנית ביטלה קטע משמעותי של שביל הולכי רגל בחלק המזרחי לטובת הסדרת דרך ולא הציעה פתרון חלופי לשביל גישה שבטל ממזרח.
- התכנית מציעה שביל להולכי רגל בחלק הדרומי בלבד ובאופן כזה שאין לו הרבה משמעות מאחר ואינו מוביל לשום מקום.
- קיימת חשיבות לשביל הגישה, מאחר ובמצב המאושר שימש כחוליה מקשרת בין שלד דרכים המערבי למזרחי ודרך מגרש נשוא התכנית.
- לאור האמור, התכנית תציג המשכיות לשביל המוצע עד לדרך המוצעת מזרחית לתכנית.
13. **עצים**
- התכנית מציעה כריתת עצים רבים לטובת הבינוי.
14. התכנית מסמנת במסמכיה עצים חדשים בשולי המגרש של חזית מערבית ודרומית. עם זאת, מציעה בחזיתות הנ"ל בינוי בקו אפס בתת הקרקע. יש להתרחק עם הבינוי משולי המגרש כך שתתאפשר נטיעת עצים חדשים ישירות לאדמה.
- כמו כן, יש להגביל ככל הניתן תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעת עצים חדשים בכלל.
15. 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.
16. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
17. **כללי**
18. תוספת הבנייה על המבנה הקיים מותנית בבדיקת היתכנות הנדסית ובתכנון הנדסי מפורט לפיו ניתן לבנות מעל המבנה הקיים תוך שמירה על הקמרונויות הקיימים ועל שאר האלמנטים המקוריים במבנה, ללא כל פגיעה בהם.

19. בתשריט מצב המוצע המבנה לשימור מסומן להריסה. יש לתקן סימון זה ולסמן את המבנה הקיים לשימור, בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי.
20. יש להוסיף הנחיות מתאימות בסעי' 'שימור' בפרק 4.1.2 בהוראות התכנית: "תיאום מול מח' שימור בנושא שילוב פרטי בנין קיימים במבנה החדש".
21. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטייה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."
22. נספח הבינוי - סימון פרטי בנין לשימור ושילוב במבנה החדש יהיה לאחר תיאום מול מח' השימור.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות מחייבות לשימוש הכוללים שימושים קהילתיים ו/או גג כחול ו/או גג ירוק/חי.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המלון יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
26. יש לקבוע הוראות לעניין שימוש בתאורה, כי יש לצמצם את השימוש בתאורה בתכנית על מנת לשמר את הפעילות האקולוגית באתר הטבע. במידה ונדרשת תאורה לצורכי בטיחות (בתחום תא שטח 102), יש להשתמש בגופי תאורה בעוצמה נמוכה, מכוונים כלפי מטה, ובצבע אור חם.
27. נדרש שיקום אקולוגי של השטחים הפתוחים הגובלים בתאי השטח 102 ו-105, השיקום נדרש לכלול בין היתר ניקיון, פינוי פסולת והובלת עודפי עפר לאתר מורשה בלבד ושיקום נופי, תוך דגש על שימוש בצמחייה מקומית.
28. תנאים למתן היתר:
29. עריכת נספח פרטי שימור ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
30. חוו"ד מהנדס שימור, ותכנון הנדסי מפורט המבוסס על חיזוק המבנה תוך שמירה על הקמרונות המקוריים ועל יתר האלמנטים המקוריים במבנה.
31. טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
32. תיק התיעוד שהוכן ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
33. תנאים לקבלת טופס 4 - הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.
34. יש לערוך את התוכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. יש להכניס את סעיפי הרישום המתאמים לרישום הקרקע הציבורים לשם עיריית ירושלים.
35. יש לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח הבא: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
36. יש לקבוע הוראה בתכנית לעניין קירות תמך כי לא יעלו על 3 מ', מעבר ל3 מ' יש לדרג את הקירות בתחום המגרש.
37. גובה הגדר כלפי הרחוב ומגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקק"ט.
38. פתרון אשפה יהיה בתחום המגרש ביעוד מגורים ולא בתחום דרך או שצ"פ, יתוכנן ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות מרחביות.
39. מתקנים טכניים וחדר טראפז יהיו בתת הקרקע ככל הניתן.

40.	תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
41.	תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
42.	הערות טכניות
43.	במקרא של תשריט מצב מוצע יש לציין שני קווי בניין כללי ותחתון.
44.	בסעיף 1.7 להוראות התכנית להוסיף את נספח התנועה כמנחה/ רקע.
45.	בסעיף 1.8 להוראות התכנית להוסיף את פרטי יועץ התנועה.
46.	יש לתקן את קבצי המדידה בהתאם להנחיות המחלקה למידע התכנוני:
47.	יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על גבולות חלקה 102 בהתאם להקמת החלקה שבתצ"ר 1154/2017, שהקו הכחול לא יחדור לחלקות, 104,169-170,914.
48.	יש לדייק את גבולות תא שטח 102 והקו הכחול בהתאם שישב במדויק על הקשת מנקודה GE14 עד לנקודה G8 ומנקודה G8 עד לנקודה 7 שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 172.
49.	בהתאם לכך יש לתקן בטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע ובס' 1.5.5 לתקנון את מס' החלקות, התכנית תחול רק על חלק מחלקה 9 מגוש 29985 וחלקה 102 בשלמות מגוש 30020.
50.	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.
51.	גורמים לחוו"ד
	יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: צוות בקרת תכנון, כיבוי, תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע גננות ותחזוקה, רשות הטבע והגנים.
52.	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.
53.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1082023

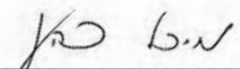
פרטי התכנית

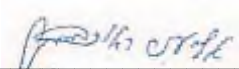
מספר תכנית	1082023
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה למגרש מגורים בג'בל אל-מוכבר, ירושלים
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. התכנון המוצע עבור הכשרות עבירות הבנייה לא תואם למדיניות הוועדה בנושא קווי הבניין. זאת לאור העובדה שהבינוי קיים מעבר לקווי בניין של 3 מ'. עוד יצוין כי לצורך עמידה בקווי הבניין, יש צורך להציע להריסה חלקים רחבים בבניין. נראה בלתי סביר לסמן בתכנית חלקים גדולים בבניין להריסה ללא פגיעה בבניין כולו.
2. מוצעת תוספת יח"ד כאשר לא מוצעת גישה מדרך סטטוטורית לתחום המגרש, לא ניתן לאשר תוספת ללא גישה סטטוטורית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1405729

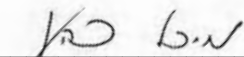
פרטי התכנית

מספר תכנית	1405729
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנית אגף וקומה חלקית לבנין קיים, ברחוב עמק רפאים 52
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

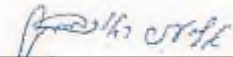
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת בינוי בחריגה מתכנית האב למושבות, המייעדת את החלקה כאזור ליבה ובניין לשימור. עפ"י הוראות תכנית האב, לא ניתן להוסיף קומות וזכויות בנייה מעבר למאושר בתכנית מאושרת החלה בתחום המגרש.
2. מדובר על בניין קטן הכולל יחידת דיור אחת בלבד ומסחר ולכן אין הצדקה לחריגה מעקרונות תכנית האב
3. עוד יצוין שלפי בחינה נראה כי ניתן לממש את הזכויות הקיימות בחלקה מכח תכניות התכנית המאושרת במסלול רישוי והיתרים.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1436971

פרטי התכנית

מספר תכנית	1436971
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת בנין קיים ובניית בניין חדש ברח' אליעזר הלוי 22 קרית משה
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

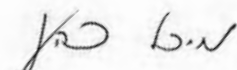
היקפי הבניה שנבחנו במסגרת התוכנית נמצאו דומים להיקפים שאושרו בתוכניות בניין עיר לאחרונה באזור, והחריגה שנמצאה אינה מהותית. בנוסף, התכנית מציעה לשמר חזיתות המבנה היסטורי ואף מוסיפה חזית מסחרית, התורמת לרחוב ולמרקם העירוני. לאור האמור, ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

בינוי, אדריכלות ופיתוח

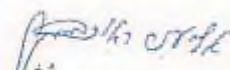
- יש לקבוע כי קווי בניין אחורי צפוני וצידי מערבי הפונה לחלקות מגורים יהיו 3 מ' כולל מרפסות. קו בניין מזרחי יהיה בהתאם לחזית המסומנת לשימור.
- לא תותר הוספת מרחב מוגן בחזיתות המבנה המיועדות לשימור.
- דיור להשכרה- לאור התוספת המשמעותית של זכויות בניה יש לקבוע בהוראות התכנית כי כ-20% אחוז מיחידות הדיור יהיו להשכרה לתקופה של 15 שנה. יש לעדכן בהוראות התכנית בהתאם.
- עצים : התכנית מבקשת לכרות 8 עצים בתחומה. יש להציע נטיעות של עצים בוגרים בדומה לאופי העצים המאפיינים את השכונה במקרה בהם מחויבת עקירה. בתחום התכנית ישנם עצים אחרים המוצעים לשימור על אף שמוצע חניון תת"ק מתחתם. אין להציע חפירה תחת העצים לשימור. כמו כן עץ מס' 14 יסומן לשימור.
- מערכות טכניות ותברואה ישולבו בתחום הבינוי כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר.
- יש להשלים חוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי.
- 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 תהיה נגישה בכניסה ממפלס הקרקע.
- יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
- קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
- יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. תכסית תת קרקעית תהיה 80%.
- 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.

12. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
13. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ', לא יאשרו גדרות כלפי רחובות אלא מדובר בגדר היסטורית.
- שימור**
14. התכנון המוצע ישמור וישלב את כל הוראות השימור אשר אושרו בתכנית 11347 א'.
15. שימור חזיתות- לא תותר הריסת חזיתות הבניין ההיסטורי (חזית צפונית, דרומית ומזרחית).
16. יש לשלב מחדש את המעקות, האלמנטים המעוגלים המקוריים ואת המדרגות החיצוניות כחלק מהבנייה החדשה לשם שמירה על הרצף האדריכלי והערכים הסגנוניים של המבנה הקיים. כמו כן, יש לשמר את המרפסת המעוגלת בחזית מערבית כמו בתב"ע התקפה, ולתכנן את הבינוי באגף החדש בנסיגה ממנה בכפוף לתאום מול מחלקת תכנון ושימור.
17. חומרים- השימוש בחומרים ייעשה לפי הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
18. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סתיות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
19. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
20. יש לערוך פרט הפרדה בין הבינוי הקיים לחדש בקני"מ 20:1 ולהטמיעו בהרמוניקה.
21. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להרמוניקה
22. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית.
23. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידי ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.
24. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
25. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
26. יש לקבוע כי החניה, 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 סטייה נכרת.
27. בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת.
28. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמיעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
- איכות הסביבה**
29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B ולחידת דיור חדשה יהיה C.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג המבנה/גג חניון תת קרקעי יהיה מועיל וישמש עבור שהיית מי נגר/ פוטו-וולטאי/ בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
32. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

35. במידה ויידרש שנאי, יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
36. 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.
37. 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.
38. 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.
39. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: מחלקת מדיניות תכנון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע, מחלקה לאיכות סביבה, אגף תוש"ה, אדריכל העיר, נגישות, היטל השבחה, עבודה קהילתית, רשות העתיקות.
- הוראות ההתכנית:
40. טבלה 5 – הטבלה אינה מציגה נכון את החישוב שטחים, לדוגמה ביעוד מגורים לא חושבו נכון סה"כ שטחי בניה. יש לתקן.
41. תוכנית פיתוח יש להראות מפלסי חצרות, מפלסי רחובות המלווים את גבולות החלקה מדרום וממערב, סימוני עצים כפי שמופיעים בתשריט.
42. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש (בתיאום עם אגף שפ"ע) 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 להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1437011

פרטי התכנית

1437011	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
תוספת שטחים וקומה חדשה ברחוב שוהם 10-12, גילה, ירושלים	מהות הבקשה
2025/12	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

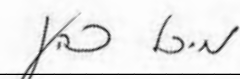
החלטת הוועדה

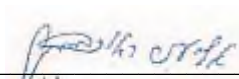
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. יש להציע תכנון לכל הבניין שכולל לפחות פתרונות מיגון בתיאום עם מחלקת התכנון לכל הדירות בבניין.
2. חלק מהמעליות המוצעות הם לא בצמוד לחדרי המדרגות ולא נותנות מענה לכל העמודה – יש לתקן את מיקום המעליות כך שיינתנו מענה לכל העמודות ולכל הדירות ולא רק לדירות בומה האחרונה.
3. יש להציע מרפסות מסודרות לכל הבניין ולא כפי שמוצע.
4. יש להשלים את סעיף 4 בתקנון שהוא ריק.
5. יש להשלים סעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית.
6. תוספת בינוי מהיתר מס' 2014.0488.00 לא מעודכן בנספח הבינוי, יש לעדכן.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בתחום התכנית ובבניינים גובלים.
9. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

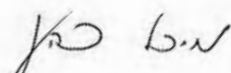
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 969907

פרטי התכנית	969907
מספר תכנית	
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ברחוב הסמדר 1
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

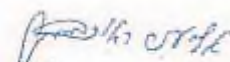
החלטת הוועדה

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

1. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה יבוטלו:
 - א. עפ"י תשריט בית משותף קומה קרקע היינה קומה טכנית למחסנים ושתי חניות מקורות, עפ"י GIS ועפ"י תיקי פיקוח קיימות שם יח"ד שלא הוסדרו מעולם ואינן מופיעות לא בהיתרים שיצאו לבניין ולא בתוכנית המוצעת. יש להציג אישור מחלקת פיקוח להתאמה מלאה של המוצג בנספח הבינוי לקיים בפועל
 - ב. לא תותר גריעת מקומות חניה מאושרים והסבתם ליח"ד. ככל וקיימות יח"ד במקום מקומות חניה, ובכפוף לאישור מחלקת פיקוח, יש לסמן להריסה את היח"ד והבינוי הקיים ולהשיב את מקומות החניה בהתאם למאושר, אלא אם כן יוכח כי החניה בוטלה על ידי העיריה.
 - ג. יתר הבינוי במקום המחסנים מקובל תכנונית, אך יש לקבל את אחוז החתימות הנדרש בהתאם לתקנות הבית המשותף. שכן התוספת המוצעת במסמכים הנוכחיים ממוקמת בשטח מוצמד, ומגיש התכנית הוא בעליו, בנוסף יש לבחון אם תוספת השטחים תותיר את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק.
2. התכנית המתוקנת תציע הכשרת 2 יחידות דיור בקומת המרתף וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
3. יצורפו הסכמות של 60 אחוז מדיירי הבניין לתוספת יחידות הדיור המבוקשות.
4. לאור העובדה שסלילת כביש מנעה את הכניסה לבניין וביטלה מקומות חניה מאושרים בהיתר, ניתן לבטלם בתכנית.
5. לאור מיקום התכנית יינתן פטור מחנייה ליחידות הדיור המבוקשות החדשות, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור של הוועדה המחוזית.
6. שלביות הביצוע תהיה בנפרד לכל יחידה חדשה ולבינוי בגג בנפרד.
7. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/06/2025 - כב סיוון תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1305812

פרטי התכנית

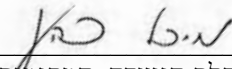
מספר תכנית	1305812
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, קריית משה, ירושלים.
מספר ועדה	2025/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

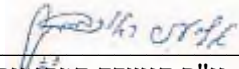
החלטת הועדה

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

1. התוכנית המוצעת גובלת מדרום בחלקה 116 ביעוד שב"צ במקום בית כנסת וגני ילדים המגשרים על הפרשי טופוגרפיה בין התוכנית המוצעת ורחוב קורות העיתים מדרום. התוכנית המוצעת מסמנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך גבול המערבי של המגרש מרחוב בן ציון עד לכניסה הראשית של בית כנסת במפלס חצר קיימת של הבית ספר. יש לכלול את חלקה 116 בתחום התוכנית תוך הסדרת חריגת מבנה בית הכנסת לחלקה של התוכנית המוצעת ולהמשיך את זכות מעבר להולכי רגל דרומה עד לרחוב קורות העיתים מעבר זה יתחבר למעבר סטטוטורי לציר רק"ל ברחוב הרב צבי יהודה ולשצ"פ במקום (ממערב לישיבת מרכז הרב). תוך עידוד הלכתיות וחיבורית בשכונה
2. התוכנית מסמנת את כל העצים בתחומה לכריתה. העצים לשימור הינם מחוץ לגבולות התוכנית. במקום ישנם עצים רבים מתוכם הרבה עצי פרי בוגרים בערכיות גבוה כולל עצי זית רבים. התכנון במקום צריך להתחשב ככול הניתן בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית, יש לעשות מחשבה מחודשת על הערכים במקום (עצים בוגרים הינם מרכיב זהותי ותרבותי חשוב). לדוגמה נראה ששורת העצים לאורך רחוב בן ציון הינם במפלס הרחוב וניתן לשמרם, יש לסמן להעתקה את כל עצי הזית ועצי פרי נוספים היודעים להתמודד ביתר קלות עם העתקה בתיאום אגרונום לשלבם בתכנון החדש. לפי תצ"א ישנם מספר רב של עצים לאורך הגבול מערבי של התוכנית שיאנם מופיעים במדידה וסקר עצים יש לעדכן
3. התוכנית נמצאת במגרש פינתי על רחובות בו ציון ודניאל סירקיס ומציעה קו בניין 0 כלפי שתי הרחובות. ברחוב בן ציון מוצעת הרחבת דרך לטובת מפרץ העלאה והורדה והרחבת המדרכה הסמוכה ל- 3מ' ברחוב. התוכנית מתעלמת מרחוב סירקיס הסמוך בו ישנה מדרכה ברוחב של 1.5מ' בלבד כשבחלק הצפוני התוכנית המוצעת אף מבטלת אותה. יש להרחיב את המדרכה במקום ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר.
4. יש להגדיל קו בניין דרומי בין מבנה מגורים בחלקה 117 לתוכנית המוצעת ל- 4 מ, לעדכן קו בניין כלפי הרחוב בהתאם לשימור עצים במקום.
5. יש לקבוע כי לא תותר הקמת חדרי שנאים מעל הקרקע. חדרי שנאים יהיו בתת קרקע בתחום בינוי או ישלבו בקירות תמך בפיתוח יש לתקן סעיף 4.1.2 ה' סעיף קטן 1

6. יש לסמן קו בניין תת"ק עבור חניה קו בניין החניון ימוקם באופן שיתחשב בעצים בוגרים קיימים ככול הניתן.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה/הריסה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה וכן של מניעת רעש ממגרשי הספורט המוצעים למגורים, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
9. לשלוח הודעות אישיות לחלקות מצרניות לתכנית על ידי הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הסמוכים


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית