

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/9 מתאריך 09/07/2025 – יג בתמוז תשפ"ה

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראות סעיף 48' לחוק התכנון והבניה, 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: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1262161

פרטי התכנית

מספר תכנית	1262161
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות עליית הנוער 16 ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

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

- 1. לקבל את ההתנגדות להחליף את המיקום של הממ"ד לצד ימין והחדר יהיה בצד שמאל --**
ניתן להחליף בין מיקום הממ"ד והחדר, כפי שמבוקש. גם החדר וגם הממ"ד הם מעל לעמודת ממ"ד המשכית מהקומות שמתחת.
- 2. לדחות את ההתנגדות שהגישה לממ"ד תהיה דרך הגשר החיצוני הקיים, כדי להימנע משיפוץ נרחב בדירה-**
לא תותר גישה לממ"ד דרך גשר חיצוני בחזית הבניין. הגישה לממ"ד תהיה מתוך הבית. בהתאם להנחיות פיקוד העורף, הממ"ד ממוקם בתחום הדירה ומיועד לשרת את דיירי הדירה בלבד ולכן, הכניסה אליו חייבת להתבצע מתוך הדירה.
- 3. לקבל את ההתנגדות לשימוש בגג הרחבת הסלון המוצעת ובגג הממ"ד והחדר המוצעים במפלס הנמוך יותר כמרפסת גג לדירת המבקשים -**
ניתן לאפשר שימוש בגג הרחבת הסלון המוצע לדירה 14 ובגג הממ"ד והחדר, כמרפסת גג בקומה שמעליה עבור דירה זו.
- 4. לקבל חלקית את ההתנגדות שמוצע תכנון במרפסת שאינה בבעלות המתנגדים להרחבת דירתם, דירה מס' 14**
במקום בינוי במרפסת הזו מבקשים סגירה של המרפסת בקומה העליונה בה קיימת פרגולה והיא סגורה כיום בבנייה קלה.-
- 5. ככל ומדובר במרפסת שאינה בבעלות המבקשים, יש לבטל את הבינוי המוצע בתחומה. מאחר והמתנגדים אינם מעוניינים בבינוי זה, יש לבטלו בתיאום מול מחלקת התכנון. לא תותר סגירה קלה של המרפסת הקיימת. יש לבדוק אם ניתן להציע תוספת במסגרת הזכויות שניתן לקבל בסמכות הוועדה המקומית. אם כן, יש לבחון בינוי במרפסת בתיאום עם מחלקת תכנון.**
- 6. לאור השינויים המוצעים בתכנון יש להעביר הסכמות של שתי הדירות הממוקמות מול התוספת תוך 15 יום, ככול ולא יתקבלו חתימות התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה.**

7. הפרסום ייעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים.
8. ככול ויתקבלו התנגדויות לפרסום, הוועדה תשוב ותדון בהם בוועדה. ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.
9. הסעיף בתקנון שנוגע לשלביות ביצוע למרפסות על גג תוספות יהיה מנחה ולא מחייב.
10. הסעיף לעניין הריסת עברות בניה יתוקן וייקבע כי עברות בניה יהרסו כתנאי לתחילת עבודות באותה דירה שמבקשת את ההיתר בלבד.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר חיים

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1230150

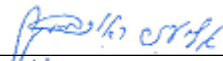
פרטי התכנית

מספר תכנית	1230150
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח' זווין 1 ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום לבקשת הצדדים


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1126135

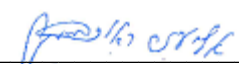
פרטי התכנית

מספר תכנית	1126135
סוג דיון	התנגדויות לפי 106 ב
מהות הבקשה	תוספת שתי יח"ד והרחבת יח"ד ברח' גולדקנופף 39 ו-41
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום לבקשת הצדדים


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 967455

פרטי התכנית

מספר תכנית	967455
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תכנית בינוי והסדרת כביש בבית חנינא
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

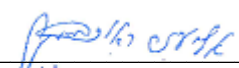
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקת את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שעל החלקה דנן חלה תכנית לאיחוד וחלוקה 7155'ב'. חשוב להדגיש כי המתנגדים לא היו מודעים להליכי אישור תכנית 7155'ב' וידעו לראשונה על קיומה אך ורק במהלך הכנת התנגדות זו ובסמוך למועד הגשתה בלבד. אילו המתנגדים ידעו אודות תכנית 7155'ב' הם היו מגישים התנגדות לגביה נוכח הפגיעה הקשה בחלקה ובזכויותיהם. המתנגדים שומרים על זכותם לנקוט בכל הליך חוקי נגד התוכנית לאיחוד וחלוקה 7155'ב'. - המקום הרלוונטי לתקוף את התכנית המאושרת בבית המשפט ולא במסגרת תכנית זו ולכן התנגדות זו אינה רלוונטית לדיון בתכנית זו.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתוכנית מושא ההתנגדות מבקשת להסיט דרך ברוחב של כ- 14 מ' כדי להכשיר המבנה הקיים בתא שטח 1 ולהוסיף לו בינוי, להקים מבנה בן חמש קומות מעל 4 קומות חניה בנוסף למבנה בן 3 קומות בתא שטח 2 וכן מבנה בן 5 קומות מעל קומת מסחר מעל לשתי קומות חניה. בנוסף, התוכנית מושא ההתנגדות מציעה, בין היתר, לעשות שימוש במעבר להולכי רגל שאושר במסגרת תכנית 7155'ב' והעובר בתוך חלקת המתנגדים וזאת ככניסה שלישית לחנייה תת קרקעית – המתנגדים יטענו כי מדובר בדרך להולכי רגל שנועדה לשרת את המבנים שהיו קיימים על החלקה דנן ערב אישור תכנית 7155'ב' העוברת בין מבנים השייכים לאותה משפחה ובצמוד לבתים אלה ואף בקו אפס עם חלק מהמבנים תוך פגיעה קשה בפרטיות משפחת המתנגדים ואורח חייהם - לא ברור מה כוונת המתנגדים, אין בתכנית המאושרת מעבר ציבורי להולכי רגל שמתבטל בתחום התכנית, ככול והכוונה היא למעבר שהיה קיים טרם אישור תכנית 7155'ב' אז כאמור הטענה לא רלוונטית בשלב זה.
2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהמתנגדים פנו לאינג' סעד עבד אל לטיף, מהנדס תחבורה, כדי שיבחן את הוראות התוכנית מושא ההתנגדות. אינג' עבד אל לטיף הבין חוות דעת אשר עיון בה מעלה, בין היתר, כדלקמן:
 1. לפי נספחי התנועה והבינוי מוצעות 3 כניסות לחניון המשותף במפלסים שונים בניגוד למדיניות התכנון של עיריית ירושלים המבקש להציע כניסה אחת לחניון.

2. בהתאם להנחיות תכנון חניה פרק ד' תכנון חניונים, גישה חד נתיבית מתאפשרת כאשר החניון משרת עד 40 מקומות ובאורך עד 25 מ'. דרך הגישה המוצעת מהצפון הינה ברוחב של 5 מ' בלבד, אינה בקו ישר המשכי, ואורכה מעל 50 מ' וזאת בסתירה להנחיות כאמור לעיל. לא זו בלבד, השביל להולכי הרגל משרת כיום כ- 15 חניות ליחידות הקיימות והחניון המוצע משרת 35 חניות, יוצא שהשביל להולכי רגל אמור לשרת כחמישים חניות וזאת בסתירה להנחיות הנ"ל.
3. השביל להולכי רגל נמצא כיום בשיפוע של כ- 15% דבר הסותר את הנחיות התכנון של משרד התחבורה לכבישים ציבוריים.
4. השביל להולכי רגל משרת כיום את המבנים הקיימים אשר חונים בצד אחד ונשאר מעבר לכיוון אחד בלבד ללא פתרון בטיחותי להולכי הרגל.
5. השביל להולכי רגל אינו יכול לעמוד בעומסים של התכנון המוצע בנוסף לבינוי הקיים. אישור התוכנית במתכונתה המוצעת תגרום לסכנה בטיחותית לכל המשתמשים בשביל להולכי הרגל.
6. חמור מכך, השביל להולכי רגל סלול בצורה חלקית בלבד וסלילתו תגרום להריסת מבנים קיימים מזה מספר עשורים, ביטול מספר חניות קיימות המשמשות את המבנים הקיימים ללא כל חלופה, תעבור בצמוד ואף בקו אפס עם מבנים קיימים תוך פגיעה בפרטיות הדיירים, סיכון חייהם ממש, פגיעה אנושה באורח חייהם ותגרום לחיכוך יומיומי מיותר לחלוטין בין השכנים. יש לקבל התייחסות מקצועית של יועץ התנועה של הוועדה המחוזית לטענות אלה ובמידת הצורך לתקן את התכנית בהתאם.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבמסגרת התוכנית מושא ההתנגדות מבוקש להסיט דרך ברוחב של כ- 14 מ' לכיוון צפון ולהקטין שטח מגרשים מס' 109א' ו- 110א' כדי להכשיר את המבנה העומד בחלקו על חלקה 105 ובחלקו האחר על תוואי הדרך המאושרת ובכך נוצר אילוץ לעשות שימוש במעבר להולכי רגל לצורך כניסה לחניה. ובאן עולה השאלה מדוע על המתנגדים ובני משפחותיהם להיענש בגין עבירות שבוצעו על ידי אחרים!!! - התכנית מצעה תכנון של כביש הקיים בפועל שנים רבות ומסדירה אותו, הכביש בוצע על ידי העירייה ולא על ידי מגישי הבקשה במגרש 1, בנוסף התכנית מגדילה את זכויות הבניה בהתאם למדיניות ולכן אינה פוגעת מבחינה זו מתנגדים למרות ההפקעה המוצעת.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתוכנית מציעה קומות חניה בקו בניין אפס דבר שיגרום להקמת מספר קומות חניה במרחק של שלושה מטרים בלבד מהבנוי הקיים על מגרש 107ג' וזאת בסתירה קוטבית למדיניות ועדה נכבדה זו המבקשת לשמור על מרחק של 6 מ' בין הבניינים- אין מניעה להציע בניה של חניות בקו בניין אפס ללא פגיעה בבניינים סמוכים, מעל הקרקע מוצעים קווי בניין התואמים למדיניות.
5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמצהיר כי קיומה וביצועה של התוכנית שבכללה מבוקש להרוס ולקחת את חלק מהאדמה הפרטית של הבניין חלק זה קיום מהווה חניה וגן ילדים. מקום בו הילדים של הדיירים משחקים באופן מוגן- לא ברור מההתנגדות על איזו חלקה מדובר, ככול והכוונה לשטח הכלול בחלקה 110 ומגודר – מדובר על שטח שגם על פי התכנית המאושרת מיועד לדרך ומועד להפקעה.
11. תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.
12. יש לסמן את כל הבינוי הקיים בתחום חלקת הדרך החדשה להריסה.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1024645

פרטי התכנית

מספר תכנית	1024645
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון, ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

- לדחות את ההתנגדויות בכל הנוגע לתכנון המוצע, יצירת מובלעת שזרה לאופי, לטיפולוגיה וליכולת הנשיאה של השכונה וכן ביחס לטענות שהתכנון המוצע חורג מהמדיניות לרבות גובה הבינוי המוצע:** תחילה יצוין כי התכנון המוצע בתכנית המופקדת נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי- מוצע שילוב של בניה מרקמית כלפי פנים השכונה ובניה של רבי קומות על גבי ציר הרק"ל ברח' בן זכאי, כל זאת תוך יצירת שצ"פ משמעותי במרכז המתחם וכן שטח למבני ציבור. התכנית מקודמת על בסיס חישוב של תקן שמאי כנהוג בתכניות פינוי בינוי, היקפי הבינוי נגזרים בין היתר מתקן זה, תכנית הבינוי הינה שקלול של היקפי הבניה הנדרשים לכלכליות הפרויקט.
- לדחות את ההתנגדויות לעניין קריסת תשתיות עקב הצפיפות האורבנית והעומס האנושי העתידי כתוצאה מתכנית זו ביחד עם תכנית מעגלי יבנה הסמוכה:** התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב הציבורי, מוסיפה שבילים, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, כגון: מסמך פרוגרמתי וסביבתי. יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.
- לקבל חלקית את הטענות בנושא המרווח הקטן בין המגדל המוצע בת.ש. 203 למבנה השכן הקיים מצפון:** קו הבניין המוצע בת.ש. 203 הינו 1 מ' כלפי צפון, יש להגדיל את המרחק בין המבנים כך שיציע לפחות 10 מ' מגבול החלקה הצפוני וזאת לאור העובדה שמדובר על מגדל בגובה של כ 40 קומות. ניתן להציע קו בניין אפס כלפי הצומת ולהסיט את המגדל דרומה בתחום המגרש. יש להשאיר מדרכה של 3.5 מ' לפחות. כמו כן, יש לקבוע כי המרחק המינימלי בין מבני המגורים המרקמים יהיה לפחות 8 מ'. יש להטמיע את תכניות העדכניות של התנועה בתחום צומת אורנים.
- לדחות את ההתנגדות כי תכנית המגדל המוצעת בת.ש. 203 של 950 מ"ר הינה גבוהה:** לאור הרצון לייצר תמהיל מגוון של בניינים גבוהים ונמוכים ולאור התקן השמאי שמייצר את זכויות הבנייה, ניתן להציע תכנית גבוהה יותר מ 600 מ"ר שנכתבה במדיניות רקל, יש לציין כי מאז אישור המדיניות אושרו תכניות רבות ברחבי העיר עם תכניות גבוהות יותר ולאור גובה הבניין המוצע שהוא מעל הגובה שנקבע במדיניות ניתן מבחינת הפרופורציות לאשר תכניות גבוהות יותר.
- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לגובה הבינוי המוצע ביחס לגובה הקומות:** גובה הקומות המוצע גבוה ביחס למקובל (כ-4-5 מ' לקומה) יש לצמצם את גובה הקומות המוצע בהתאם להנחיות המרחביות ל 3.5 מטר גובה קומה למגורים. כמו כן, יש לתקן בטבלה 5 את הגבהים של הבניינים המוצעים בתכנית לרבות הערות בעניין זה בסעיפים הנ"ל, בנוסף יש להסיר את סעיפי הגמישות המאפשרים תוספת גובה נוסף למבנה בטבלה 5 מלבד גמישות של 1 מ'. כאמור לעיל, לא תותר תוספת קומות טכניות לבנייה המרקמית וקומות נוספות לדירות המותנות מעבר למוצע בטבלה שבסעיף 5. יש לצמצם את גובה קומות הטכניות במגדלים למינימום הנדרש.

6. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לגובה הבניינים הנמוכים.
7. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין גובה הבניין הגבוה שאינו מתאים לסביבתו ולבחון להוריד 10 קומות מהבניין של ה 40 קומות ולהוסיף בניין נמוך נוסף על חשבון השצ"פ. תנועה וחנייה:
8. לקבל חלקית את כל ההתנגדויות בנוגע לבקשות לוודא שכל הדירות העולות על 55 מ"ר המוצעות בפרויקט יקבלו לכל הפחות חנייה אחת ליח"ד: בהתאם למדיניות החנייה על צירי רק"ל יש להוסיף לתקנון כי פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע באופן מלא. מאחר ושטח התכנית סמוך לצורך הרק"ל, ייקבע הפתוח של תקן החנייה עבור מגורים לתקן חנייה ביחס של 1:1 ליח"ד מעל 55 מ"ר. יחד עם זאת, על מנת להבטיח מקומות חנייה לאורחים, ייקבע תוספת של 10% מיח"ד עבור חניית אורחים. יתר השימושים יוצעו בהתאם לתקן. שתי רמפות החנייה הפתוחות המוצעות פוגעות במרחב הציבורי ומייצרות מופע שאינו ראוי, הרמפות יתוכננו בתחום מסת הבינוי ובמקומם יוצעו מעברים נוספים ללב המתחם הציבורי.
9. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לנושאי התנועה לרבות הסדרי התנועה, העומסים העתידיים והטענות בנושאי החנייה ואת הטענות שהכניסות היציאות לחניון תת"ק המוצעות הן מרחוב יהושוע בן נון העמוס והצר שמתוכנן עליו בנוסף בית ספר בעתיד כחלק מהתכנית: המתחם בנדון ממוקם באזור מוטה תח"צ, צמוד לצומת אורנים ושני קווי רק"ל, ולתחנות רק"ל. כתוצאה מכך, יופחת השימוש ברכב פרטי. התכנית נבחנה ע"י תושייה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית ואושרה, מוצע פתרון חנייה ליח"ד וכן פתרון למשתמשי המסחר, התעסוקה ומבני הציבור בתחום החניון התת קרקעי. כמו כן, התכנית מרחיבה את חתך רח' יהושוע בן נון. בשלב הרישוי כחלק מבחינת הסדרי התנועה יינתנו פתרונות מתאימים בהיבט התנועה ככל ויידרש.
10. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענות בנושאי שלביות הביצוע לרבות הקמת כל מתחם באופן נפרד: הקביעה בעניין שלביות הביצוע שניתן להקים כל מתחם בנפרד אינה ברורה, מאחר ומוצע חניון אחד משותף לכל לשני המתחמים כאשר הכניסות לחניון מוצעות מיהושוע בן נון במתחם א'. על פניו נראה כי ניתן להקים את מתחם א' בנפרד ממתחם ב' אך לא הפוך. נדרש לבחון נושא זה מול מח' תכנון לרבות התייחסות לנושא הנגישות ומתן פתרונות כיבוי והצאלה למתחם ב' ככל הוא לא ימומש יחד עם מתחם א'. יש לחדד את שלביות הביצוע בכל הנוגע לשטחים הציבוריים באופן הבא:
1. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור ומבני דת
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
- יש לתקן בהוראות התכנית את סעיף פקיעת תוקף התכנית כך שייקבע באופן מפורש כי יפקע תוקף התכנית 7 שנים מיום אישורה וכי המצב התכנוני הקודם יחול.
11. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לחניית האופנים המוצעות בתכנית: חניות האופנים המוצעות בתכנית ומיקומם יבחנו בהליך הרישוי. כמו כן, נראה כי חסרים חתכים בחניון המוצע, יש לתקן את מסמכי התכנית כך שהחתכים שמופעים בנספח הבינוי יציגו גם את החניון המוצע.
- איכות סביבה:
12. לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע להצללת והצללה למרחב הציבורי, להתייכרות מחייתם כתוצאה מכך (דודי שמש, תאורה טבעית וחימום הבית וייבוש הבגדים) וכן בעניין הטענה כי התכנית פוגעת במתנגדים ודרישה לשיפוי כתוצאה מפגיעה: כאמור לעיל התכנון נבחן ונמצא ראוי ע"י וועדות התכנון לרבות מיקום המגדלים על גבי ציר הרק"ל והוועדה סבורה כי לאור החשיבות של התחדשות עירונית בעיר בכלל ולשיכוניו כמו אלה הכלולים בתכנית נכון לקדם את התכנון גם אם היא גורמת להצללה מסויימת על בניינים אחרים בשכונה ולכן הבקשה לביטול ושינוי מיקום המגדלים או ביטול השצפים וייצירת יותר בניינים נמוכים יותר כדי להפחית את השפעות ההצללה אינה מקובלת. יחד עם זאת, במסגרת הליך הרישוי תיבחן העמדה של מגדלי המגורים באופן שתשפר את החשיפה לשמש ככל הניתן. לעניין השיפוי ככל וסבור

מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

13. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא איכות הסביבה בעניין זיהום אוויר, רעש, רוחות, מי תהום, זיהום קרקע:** נושא איכות הסביבה נבחן במסגרת התכנית וניתן מענה בהוראות התכנית באופן חלקי כך שלא כל ההמלצות המופיעות במסמך הוטמעו בהוראות התכנית, נדרש להשלים זאת ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי למתן תוקף התכנית. הנושא הסביבתי לרבות בנשאי רעש, רוחות וכו' ייבחן במסגרת הליך הרישוי בתיאום מול מח' איכות הסביבה ובהתאם יוצעו פתרונות בנושאים השונים עפ"י הנהלים העירוניים והחוק. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למגדל המגורים בתא שטח 2 יהיה B. ליחידת דיוור בבניין מגורים חדש יהיה C.
14. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לבקשה להוסיף להוראות התכנית הנחיה לעמוד לדרישות התקן 5281 לבניה ירוקה ב-3 כוכבים או יותר:** יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדלים בתכנית יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמבנים המרקמיים יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
- פרוגרמה לצרכי ציבור ומרחב ציבורי:**

15. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לשנות את ההגדרות השטח במסמכי התכנית ולחשב מחדש את השטח כשטח פרטי פתוח (שפ"פ) באחריות מגיש הבקשה לתחזק אותו ו/או לבנות עליו דירות נוספות,** כדי לצופף את התכנית ולהקטין את גובה הבינוי המוצע: שצ"פ זה מוצע כחלק מהמענה הציבורי שניתן בתכנית והינו הכרחי ביעודו כשצ"פ וצפוי להיות שטח אפקטיבי ושימושי עבור תושבי השכונה.
16. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לבקשה לגבי הפרוגרמה הציבורית המבונה, המינהל מבקש למקם את השטחים הציבוריים (מבני חינוך וקהילה לרבות 2 כיתות גן בסה"כ 260 מ"ר) (בחזית הדרומית של בן זכאי והחצרות 350 מ"ר) בפינה של צומת אורנים, על מנת להבטיח שהשטחים הציבוריים והחצרות שלהם יקבלו שמש במהלך היום:** בראיה תכנונית לא נכון למקם את ההפרשות הנ"ל כלפי צומת אורנים מאחר וקיים רצון לייצר חזית מסחרית ופעילה כלפי הצומת. יש לאפשר סעיף גמישות במסגרת הליך הרישוי בכל הנוגע למיקום ההפרשות המבונות בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
17. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לפיתוח המעבר המוצע בין רח' יהושע בן נון לבן זכאי באופן שיהיה מרוצף, נגיש, יהיו בו נטיעות של עצים ופיתוח מתאים ותאורה, על מנת שהמעבר יהיה מזמין ונעים להליכה בתוך השכונה:** פיתוח השטחים הציבוריים ייקבעו במסגרת הליך הרישוי כמפורט בהוראות התכנית ובתיאום מול הגורמים העירוניים השונים.
18. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לנושא העצים לרבות עקירת העצים, תכסית חניון הגבוהה שלא מאפשרת עומק נטיעה:** לצורך מימוש התכנית והקמת החניון המוצע נדרש לעקור עצים קיימים בתחום התכנית. יחד עם זאת, יש לשמר את העצים הקיימים בגבולות התכנית ע"י צמצום תכסית החניון וקביעת הוראות בנושא חלחול מי נגר בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה. כמו כן, יצוין כי בהוראות התכנית נקבעו הנחיות לנטיעות עצים חדשים בתחום התכנית, יש לחדד את הסעיפים הנ"ל באופן שינטעו עצים בהיקף של עץ אחד לכל 50 מ"ר פנוי בינוי בתחום מגרשי המגורים.
19. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית מציעה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ-1,200 מ"ר בקומת הקרקע של המגדל הדרומי. התכנית גם שומרת על השטח החניון הקיים של כ-2 ד' עבור בית ספר עתידי - ז"א התכנית לא נותנת שטח מגורים לצורך ציבורי, אלא הופכת שטח בזכות דרך לשטח למבני ציבור:** התכנית נותנת מענה פרוגרמתי כנדרש לצרכי ציבור וזאת בהתאם לבחינה של מח' מדיניות תכנון.
20. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא החזית המסחרית- על מנת להבטיח שהפרויקט יפנה למרחב הציבורי חזיתות מזמינות, חיוניות ופעילות, יש לבצע בתוכנית את התיקונים הבאים:** בטבלה 5 מופיע שהמגדל בתא שטח 203 מכיל 300 מ"ר עיקרי מסחר והמגדל בתא שטח 202 מכיל 750 מ"ר עיקרי מסחר. בסעיף 6.1 ס"ק לתקנון נאמר "הקמת החזית המסחרית לרחוב בן זכאי וקומות המסד הכוללים שימושי תעסוקה/מסחר, הינם מחייבים". כמו כן, בסעיף 1.7 לתקנון, נאמר ביחס לנספח הבינוי שהוא מחייב לעניין "מיקום חזיתות מסחריות". עם זאת, התשריט אינו מכיל כלל סימון של חזית מסחרית, באף אחד מתאי השטח שבתוכנית, יש לתקן את התשריט ולהוסיף

סימון "חזית מסחרית" במקומות הרלוונטיים. יש להבהיר את השימוש המוצע בקומת המסד בת.ש. 101, יש להציע בקומה זו גם שטחי מסחר.

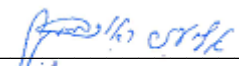
21. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה ליצור רצועה ירוקה שתוכל לשמש לכניסה לשצ"פ מרחוב אלעזר המודעי כפי שהוצע בחלופה קודמת:** בהתאם לתכנון המוצע לא ניתן להציע מעבר זה. יש לציין כי קיימת קישוריות לשצ"פ באמצעות מעברים אחרים בין רח' יהושע בן נון לרח' בן זכאי.
22. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי המעבר המוצע בדופן המערבית של ת.ש. 401 אינו מיטבי ומוצע ברוחב של 2 מ' בלבד:** יש להגדיל את רוחב המעבר ל-4 מ' לפחות על חשבון מגרש המגורים ממזרח.
23. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לנגישות השצ"פ המוצע מכיון צומת אורנים.** מבקש להוסיף לתקו"ן התוכנית סעיף שיבהיר שהחיבור בין מפלס הרחוב למפלס השצ"פ יהיה באמצעות מדרון מתון ורחב, ולא באמצעות גרם מדרגות בודד: הפיתוח המוצע באזור זה של צומת אורנים כלפי השצ"פ המוצע אינו ברור ממסמכי התכנית ואין התאמה בין מסמכי התכנית השונים. נדרש לתכנן מעבר נגיש בין המתחם נשוא התכנית לעבר צומת אורנים באופן שיגשר על פערי הגובה ויצור המשכיות ונגישות לשצ"פ ללא מדרגות במעבר זה. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תכנית פיתוח באישור אדריכל העיר. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולקבוע הוראה בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח פיתוח אשר יושתת על עקרונות של נגישות וזמינות, מערכת שבילי הליכה רציפה מכל תחומי הבינוי. נדרשת בחינה של הנמכת מפלס השצ"פ המרכזי על מנת לייצר חיבור טוב יותר למפלסי הרחובות הסובבים.
- חברה וקהילה:
24. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לקבוע קרן תחזוקה ארוכת טווח גם לבינוי המרקמי כמו דיירי המגדלים:** קרן התחזוקה נדרשת במגדלים לאור המערכות הטכניות הרבות הנדרשות, דבר שלא נדרש במבני המגורים המרקמים.
25. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי בשל מצבה הבריאותי זכאית לחניית נכים וכן למחסן מונגש ולא קיבלה הבטחה לכך.** התכנית לא תשפר את איכות חיה לטענתה ורק תרע עימם, זאת בשל העובדה שהיא מתגוררת בדירת קרקע בשל מצבה הבריאותי ולא תקבל דירת קרקע כיון שהן לא מוצעות כדירות תמורה: מדוברים בנושאים שקשורים להסכמים הבין היזם לדיירים שהועדות לא נכנסות לכך.
26. **לקבל חלקית את ההתנגדויות כי התכנית פוגעת באופן בוטה באינטרס הציבורי ובזכויות יסוד של תושבים ותיקים שחלקם קשישים וכי לא מופו באופן נכון כל אוכלוסיית הקשישים ובעלי המוגבלות במתחם:** על היזם לפעול בהתאם לחוק כאמור בכל הנוגע לטיפול באוכלוסייה הקיימת בעלת מוגבלויות. יחד עם זאת, יש להוסיף כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל. כמו כן, תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תאום עם אגף הרווחה בנוגע לסיוע לקשישים בתהליכי הפינוי והמעבר.
27. **לדחות את ההתנגדות כי קנה המידה של התכנית יגרום להרס של הקשרים החברתיים הקיימים ואובדן הקהילתיות בשכונה:** התכנון המוצע מאפשר שיפור השלד הציבורי, יצירת חזיתות פעילות, שטחי מועדון דיירים והפרשות מבונות לצרכי ציבור כל אלו מייצרים מצע לחיזוק קשרי הקהילה וזאת מעבר להתחדשות של בנייני המגורים עצמם..
28. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה להליך שיתוף ציבור לקוי:** התכנית פורסמה להתנגדויות הציבור וניתנה האפשרות לציבור לעיין במסמכי התכנית ולהגיש התנגדות.
- כללי:
29. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית פגומה פוגענית ובלתי לגיטימית ומבוססת על נתונים מסולפים ומתעלמת מקשר אורבני וצרכים חברתיים וסיכלה פתרון בטיחותי חיוני של תמ"א 38/1 בשלבים מתקדמים.** גרימת נזק בלתי הפיך למרקם העירוני הייחודי של ירושלים: התכנון המוצע נבחן ע"י הגורמים המקצועיים וע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי, כל זאת תוך שיפור השלד הציבורי. ביחס לתמ"א 38/1 חלופה זו אינה מאפשרת תכנון כולל, שיפור המרחב הציבורי והשלד הציבורי ומתן פתרון חנייה מסודר בהתאם למוצע בתכנית, כך שהיא אינה עדיפה ביחס לתכנון המוצע בתכנית בנדון.
30. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות בנושא השמאות:** המכפיל המוצע בתחום התכנית הינו מכפיל מקובל לאזור זה ונבחן על ידי השמאי של הוועדה המחוזית.
31. **לדחות את ההתנגדות כי יש להוסיף חיוב הרטבה להפחתת אבק.** סעיף 6.9 א לבקשה. מאפשר מגרסת אבן: הנושא קיים בהוראות התכנית תחת סעיף 6.17 ס"ק 7.

32. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשות לחשיפת המסמכים להלן להתנגדויות הציבור**
 כגון: חוות דעת כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות, תכנית אב לתחבורה, מח' תחזוקת כבישים ומדרכות, הצגת תכנית אמצעים לביצוע לטיפול במי נגר, מתקנים סולאריים יש לפרסם מיקום וכדומה, צוברי גז: מדובר על מסמכים שלא נכללים במסמכי התכנית ועל כן לא נדרשים לפרסום להתנגדויות. בכל אופן, מדובר על נושאים שייבחנו בהליך הרישוי.
33. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לא לאפשר לעגורנים להסתובב מעל בתים שכנים וכדומה.** כמו כן, שלא תתאפשר כל פעילות שתהפוך מגרשים סמוכים לפרויקט למסוכנים כמו שטח של עבודות בניה: מדובר על נושא תפעולי שייבחן במסגרת הליך הרישוי ועפ"י חוק.
34. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי לא מוצעות יח"ד קטנות בשלב א':** בהוראות התכנית נקבע כי לפחות 10% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) ו-10% מיח"ד יהיה בגודל של עד 55 מ"ר. יש לחייב הוראה זו בשני המתחמים. יש להסיר את הסעיף בטבלה 5 (סעיף ט') הקובע כי תותר תוספת של 10% יח"ד נוספות ביחס למוצע.
35. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי שכלל הנראה הדיוריות יוצעו בתחום המגדל בלבד:** האפשרות להקמת דיוריות קיימת בהיקף של 20% ביחס ליח"ד הגדולות שייבנו מעל 120 מ"ר, כל זאת ללא קביעה באיזה מבנה יוקמו הדיוריות. הנושא ייקבע באופן סופי בהליך הרישוי בהתייחס לתמהיל הדיור המוצע בכל מבנה.
36. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה לציין לפי איזה סעיף בחוק מוגשת התכנית:** התכנית מוגשת בהתאם לחוק התכנון והבנייה.
37. **לדחות את ההתנגדויות כי מערכת הניקוז המוצעת מתוכננת בגישה מיושנת ובסיכון גבוה ועתירת תחזוקה:** הנושא הנ"ל ייבחן במסגרת הליך הרישוי בתיאום וקבלת אישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
38. **לדחות את ההתנגדויות כי אין הסכמות שכנים מספקות לפי החוק:** נושא ההסכמות נבחן במסגרת בדיקת תנאי הסף ע"י לשכת התכנון והיקף ההתנגדויות שהוגשו לתכנית לא מצביע על רוב של מתנגדים לתכנית.
39. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי יותרו דירות גן לכיוון השצ"פ למעט יח"ד המופיעות בנספח הבינוי:** במבנים המרקמיים ניתן להציע דירות גן. אך, יש לקבוע כי לא יותרו כלל דירות גן בהפניה למרחב הציבורי.
40. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע ביחס לטענה כי יש להבהיר את סעיף 4.2.2 ס"ק 3,**
 הוראה שאינה ברורה כיון שנספח הבינוי אינו מחייב למעט שני נושאים המפורטים בטבלה 1.7 בנוגע למיקום הפרשות המבנות ולמיקום החזיתות המסחריות, לכן יש לציין את אופן העמדת המבנים בטבלה 1.7: יש לנסח סעיף זה מחדש כך שהרעיון התכנוני המוצע בנספח הבינוי יבוא לידי ביטוי במלל בהוראות התכנית. בכל מקרה, יש להגדיר מרחק של 8 מ' לפחות בין המבנים כאמור לעיל.
41. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין סעיף 6.2 ס"ק 4 הקובע כי השמשת הגגות לשימוש דיירים – יש לחייב בהיבט זה את השמשת הגגות כחזית חמישית:** יש לקבוע בהוראות התכנית אפשרות להקמה של גגות מועילים (גגות ירוקים, כחולים- לניהול הנגר, גגות סולריים וגגות פעילים לרווחת הדיירים) תוך טיפול בגגות כחזית חמישית, תאום זה יערך עם המחלקה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר כתנאי להיתר.
42. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי בסעיף 6.1 ס"ק 5 יש לעבות סעיף זה ולכתוב: "תשתיות ופתרונות למתקנים הנדסיים וטכניים כגון אצירת אשפר חדרי שנאים, חדר טרפן, פתחי איוורור, ארונות מערכות כגון ארון מים ראשי וכד' ואופן שילובם בתכנון":** יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
43. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לעיצוב המבנים – בנוגע לסימטריה ובנוגע להצבת שלטים מוארים על גבי המבנים:** עיצוב המבנה יקבע בהליך הרישוי בהתאם להנחיות העירוניות בתיאום עם אדריכל העיר.
44. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף הערה כי "גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימו, כלפי הרחוב, יאפשר מבט חופשי מהרחוב אל המגרש וממזו ויכלול פיתוח מרוכך כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס הרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי":** יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין הגדרות להלן: 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.
- גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'. לא תותר הקמת גדרות בחזיתות הפעילות.
45. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשות להוסיף סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית:** יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
46. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענות לטעויות סופר:** בסעיף 4.1.2 ס"ק א' יש טעות סופר – במקום "בתא שטח 203" צ"ל "בתא שטח 202" שכן מדובר על ייעוד 'מגורים מסחר ותעסוקה', אשר חל בתא שטח 202, וכן בסעיף 4.2.2 ס"ק א.2. יש טעות סופר – במקום "בתא שטח 202 יותר הקמת מגדל" צ"ל "בתא שטח 203" שכן מדובר על המגדל בייעוד מגורים, אשר חל בתא שטח 203: יש לתקן את הסעיפים הנ"ל בהתאם, וכן ביחס לתכנית המוצעת.
47. **לדחות את ההתנגדות כי חסר דוח על השפעת המגדלים בזמן הבניה.** ברעידת אדמה ובמקרי חרום אחרים. השפעה על יציבות מבנים סמוכים ובעיקר מבנים ותיקים ומבנים לשימור. וכן על תשתיות כולל הרק"ל. 150 מטר גובה ועוד עשרות מטרים מתחת לקרקע ישמשו מנוף ומטוטלת. בתוך סלע שמוגדר בדוח העיריה כמועד לגלישה ברעידת אדמה: הנושא ההנדסי ייבחן בשלב הרישוי עם הגורמים המוסמכים לכך בהתאם לחוק.
48. התוכנית גורעת מהשטחים בבעלות עיריית ירושלים במצב הנכנס לעירייה 2,742 מ"ר שטחים בבעלותה. במצב היוצא קיים רישום תלת ממדי בכל תא השטח ביעוד שצ"פ, רק תאי שטח שנרשמים בשלמות לזכות העירייה ללא רישום תלת ממדי או שימוש פרטי מכל סוג נמנים כשטח שחוזר לעירייה.
49. בתוכנית זו יש 2 תאי שטח ביעוד ציבורי שירשמו במלואם לזכות תאי שטח 401 ו-701 שטחם 2,676 מ"ר.
50. אין אישור להקטנת השטח העירוני יש להגדיל את תאי שטח 401 ו-701 או ליצור תא שטח חדש שירשם מעומק ועד רום לזכות העירייה ללא שימוש פרטי מכל סוג. כך שהשטח שירשם לזכות העירייה במלאו יהיה שווה או גדול מ-2,742 מ"ר.
51. בתחום התוכנית קיים נכס עירוני 4345 מקלט ציבורי מס' 828, עבור נכס מבונה יש לתת תמורה בנכס חלופי בתחום התוכנית בהתאם לחו"ד לאגף חירום וביטחון (יש לבקש) נכס זה לא יהיה חלק מהמטלות הציבורית שנקבעו במסגרת הפרוגרמה לתוכנית זו. במידה ואגף חירום ובטחון יקבע שאין צורך במקלט זה על היזם לשפות את העירייה עבור הריסתו.
52. בזמן ביצוע התוכנית נדרש לתת נכס חלופי עבור המשתמש העושה שימוש במקלט זה.
53. בתא שטח 401 יש למחוק את זיקת המעבר ואת כל ההוראות בתוכנית הנוגעות לה.
54. סעיף 4.3.2 א' למחוק סעיפים 1-2 אלו יקבעו על ידי העירייה בלבד.
55. לא יותר שילוב של מתקני תשתיות או מתקנים טכניים המשרתים את מגרשים המגורים כל אלו ישולבו בתא השטח ביעוד סחיר בלבד.
56. הוראות טבלה 5 לא יותר ניווד זכויות למגרשים התלת ממדים.
57. סעיף 6.3 שטח החצרות של הגנים צריך להיות 350 מ"ר ולא 290 מ"ר, לתקן.
58. יש להוסיף/לשנות את סעיפי הרישום, תנאים בתהליך והפקעה לפי הנוסח הבא:
59. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
60. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
61. איחוד ו/או חלוקה
62. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ בעת רישום הבית המשותף, תיחוד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים.
64. הפקעה
65. 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.
66. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
67. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
68. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

69. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
70. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :
71. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
72. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1338383

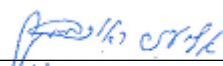
פרטי התכנית

מספר תכנית	1338383
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת מבנה מגורים תעסוקה ומסחר ברחוב נגארה 12-16, גב"ש, ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

התכנית יורדת מסדר היום לאור הסרת ההתנגדות


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1277920

פרטי התכנית

מספר תכנית	1277920
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד ברחוב צבי הרץ 35 ירושלים.
מספר ועדה	2025/14
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. **לקבל חלקית את ההתנגדות** שלפי התכנית מוצעת סגירת מרפסת של דירה 20 תגרום לחסימה של החלונות הקיימים בחדרי השינה של דירה 19 הצמודה, ותפגע באור ובאוויר של החדרים. -
יש לבחון צמצום או ביטול הרחבות מוצעות בעמודה זו לכל הקומות על מנת לצמצם את ההחסימה לאור ואויר של הרחבות לדירה אחת על חשבון אור ואוויר של דירה אחרת. ככל שהדירות בעמודה זו אינן מעוניינות בהרחבה המוצעת, יש לשקול לבטל אותה או להציע הרחבה במקום אחר.
2. **לדחות את ההתנגדות** שלדירה 19 לא הוצעה הרחבה, ומבקשים להרחיב את לכוון ימין ושמאל, בתחום קווי הבניין המוצעים בתכנית-
בתכנית המופקדת מוצעת תוספת לדירה 19 אשר לוקחת בחשבון את התוספות שניתנו בתכנית המאושרת במקום. לא ניתן להרחיב כפי שמבקש המתנגד מכיוון שהרחבה כזו תחסום אוויר ואור של דירה 18 מצפון לדירתם.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לביטול הרחבה בקומת המרתף לדירה מס' 4 המחוברת אליה במדרגות מתוך הדירה. קיים חשש להשתלטות על כל קומת המרתף שאמורה לשמש למחסנים לכל הדיירים בעמודה זו. מבקשים שהרחבה לדירה 4 תהיה באופן יחסי לבעלותם. בנוסף, מבקשים שבקומת המרתף יוצעו מחסנים לכל הדיירים בבניין בחלוקה שוויונית =
לאחר אישור התכנית ניתן יהיה לממש את ההרחבה המוצעת לדירה 4 בקומת המרתף בהיתר בניה, בהתאם למוצע בתכנית ולא מעבר לכך.
יש לתכנן בקומת המרתף מחסנים עבור כל הדיירים בבניין, בחלוקה הוגנת בין השכנים.
4. **לקבל חלקית את ההתנגדות** שההרחבה המוצעת לדירה 21 על חשבון מרפסת סוכה קיימת בחזית דרום מערבית ולא הוצגה מרפסת מוצעת חלופית כפי שמוצעת ליתר העמודה.
מבקשים מרפסת סוכה בזיז בצד הצפון מערבי של הבניין, ומרפסות זיז נוספות בחזית

מערבית לכל העמודה בכון שפונה לדשא פתוח – יש לבחון תוספת של מרפסות סוכה ביז
בחזית הדרום מערבית עבור כל העמודה, תוך שמירה על קווי בניין של 2 מ' מגבולות החלקה
הצמודה למגרש ביעוד מגורים.

יודגש כי לדירה 21 קיימת מרפסת קטנה במפלס 16.92.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לבקשה לסגירת מרפסות שירות מדורגות בצד המזרחי של הבניין ולהפוך אותן לשטח עיקרי מוצע לכל העמודה. וסגירת גומחה שאינה שימושית ושיפור נראות הבניין – השינוי המבוקש אינו בתחום דירת המתנגד. מדובר בבניין גדול ומורכב אשר הרחבתו צריכה לקחת בחשבון גם את ההרחבות המאושרות בתכנית.
ניתן לבחון הרחבת הדירות בחזית הצפון מזרחית, ולהציע בינוי אחיד בעמודה לכל הקומות, בתיאום מול לשכת התכנון המחוזית.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות** והבקשה לתוספת דיורית לדירה 21, עבור מגורי קרוב עם מוגבלות-
ניתן להציע דיורית לדירה 21 בהתאם להנחיות מינהל התכנון.. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות לעניין דיורית.

7. **לקבל חלקית את ההתנגדות** שיש להציע הרחבה במפלס +16.96 בחזית דרום מערבית, עד קו בניה מוצעת בתכנית, ולהשאיר דרוג קיים בחזית קדמית – לא ברור מנספח הבינוי מה מוצע במפלס זה בחזית דרום מערבית ואם מוצעת הרחבה לדירה 21.
אין מניעה להציע בינוי בקו המשכי לבינוי שבקומות מתחת.

8. **לקבל את ההתנגדות** שלדירה 21 קיים חדר יציאה אל הגג מאושר בהיתר בניה שלא מופיע בתכנית-
יש להציג בנספח הבינוי את היציאה לגג מתוך דירה 21 על פי היתר מאושר מספר 2003/123.28.

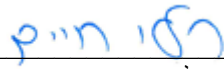
9. **לקבל את ההתנגדות** לעניין הצורך בתיקונים טכניים בנספח הבינוי -
 10. יש לתקן את התכניות, חתכים וחזיתות ולוודא התאמה מלאה בין מה שמאושר בהיתר, מה שקיים ומה שמוצע בתכנית. לסמן מפלסים, מידות לבינוי המוצע ומרחקים מגבול המגרש.
 11. להשמיט סימון קווי הבניין ולהציג את המוצע בקו אדום רצוף, מוצע להכשרה בקו אדום מקוטע, ומה שמאושר בתכניות קודמות בקו ירוק. לסמן בקו צהוב כל המוצע להריסה.
יש לציין גם שטחים מאושרים לביטול. יש לציין שטח מרפסות ושטח מחסנים מוצעים בקומת המרתף.

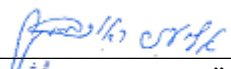
12. **לקבל חלקית את ההתנגדות** שביטול המרפסת הקיימת שיוצאת מהסלון של דירה 16 במפלס +11.28 לכון דרום מערב, ותכנון מרפסת זיז בחזית צפונית ביציאה מהממ"ד, פוגע באפשרות לבניית מרפסת סוכה. שטח המרפסת הוא פחות מ 12 מ"ר בניגוד למצוין על גבי התכנית. הבקשה לתכנון מרפסת בשטח 12 מ"ר שיוצאת מהסלון ואופציה נוספת למרפסת מכון דרום הפונה לשטח מעבר משותף מחדר המדרגות בבניין בנישה מעל הכניסה לבניין.

יש לבחון תוספת של מרפסות סוכה בזיז בחזית הדרום מערבית עבור כל העמודה, תוך שמירה על קווי בניין של 2 מ' מגבולות החלקה הצמודה למגרש ביעוד מגורים. . מרפסת במיקום זה תצא מההרחבה המוצעת לסלון דירה 16. בכל מקרה, יש לתקן את שטח המרפסת המוצעת לדירה 12 בחזית הצפונית. יודגש כי אין חובה להציע בתכנית מרפסות בשטח של 12 מ"ר לכל דירה. ככל ומעוניינים לקבל היתר בניה למרפסת בהתאם לתקנות, יש לפנות לאגף הרישוי. יש לבחון הנחיות פיקוד העורף לגבי יציאה למרפסת מממ"ד, ולוודא שהמרפסת המוצעת בצד הצפוני תואמת את ההנחיות, אם לא, יש לבטל אותה ולהציע מקום אחר.

13. לדחות את ההתנגדות לעניין סגירה של נישא שנוצרה כתוצאה מתוספת הבניה המאושרת בתכנית 14001 בחזית הצפונית של הבניין לצורך הרחבת הדירות בעמודה זו - סגירת המרווח שבין שני האגפים בבניין תחסום את האוורור והאור לחדרי השירותים ומרפסות שירות בכל העמודה.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1081652

פרטי התכנית

מספר תכנית	1081652
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב מגן האלף 2
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בפני הועדה הוצג מכתב של רשות מקרקעי ישראל שטוען שהיות ובתחום התכנית כלול שטח בבעלות המדינה, המדינה צריכה לקבל בתכנית תמורות.
הוועדה סבורה כי מכיוון שהקרקע בבעלות רמי היא בייעוד דרך והתכנית מציעה הגדלה של השטחים הציבוריים בתכנית אז המדינה צריכה להיכנס מתחת לטבלה בטבלת האיחוד וחלוקה ללא תמורות.
2. התכנית מציעה התחדשות עירונית, טיוב המרחב הציבורי וחידוש הרקמה האורבנית בסמוך למספר צירי רק"ל, אולם אין זה ברור כיצד המכפיל המוצע (2.05) מאפשר את ההתכנות הכלכלית של הפרוייקט. יש להציג חישוב שמאי שמוכיח התכנות ביצוע לתכנית.
3. **ביטול דרך מצפון**
התכנית מבטלת חלק משמעותי מדרך סטטוטורית ממערב (רחוב ללא מוצא – מגן האלף) אשר משמשת כיום כמעבר מוטורי למס' מתחמים : מתחם בחלקה 271 (תכנית מאושרת 484477), מתחם בחלקה 137 ביעוד מבני ציבור (תכנית מאושרת 476713) ומתחם בחלקה 140 ביעוד מבני ציבור.
התכנית מבטלת דרך לטובת שצ"פ ושטחי מגורים ומייצרת קטע דרך קטן אשר עדיין אמור לשרת את אותם המתחמים, בנוסף מוצעת כניסה לחניון התת קרקעי נשוא התכנית מרחוב הנ"ל מה שעלול ליצור עומס רב על קטע רחוב קטן. התכנית מבטלת מס' רב של מקומות חניה ציבוריים וחלקה 140 נשארת כלואה ללא גישה מוטורית.
4. לאור האמור להלן מס' חלופות שיש לבחון להפחתת העומס על הרחוב והפתרון למקומות חניה הציבוריים שיבוטלו:
 1. הקטנת השצ"פ בחלקו המערבי של התכנית והארכת קטע דרך לכיוון מערב עד לחלקה 140 כך שתתאפשר גישה של רכב חירום לחלקה 140.
 2. הסדרת גישה לרכב חירום לחלקה 140 מצפון דרך חלקה 175.
 3. העברת כניסה לחניון התת קרקעי לפינה הדרום מערבית – כניסה משותפת עם תכנית 993345 המאושרת.

התכנית מציעה בתחומה כניסה לחניון התת קרקעי הצמודה לדופן התכנית דנן, ניתן לבחון ככניסה משותפת לשתי התכניות וזאת על מנת להפחית עומס על קטע הרחוב המוצע במגן האלף ולהותיר את קטע הרחוב לטובת המתחמים הציבוריים מצפון מערב.

4. עבור מקומות חניה שיבוטלו ברחוב מגן האלף, יינתן מענה בחניון התת קרקעי נשוא התכנית על ידי תוספת של חניון ציבורי בהיקף דומה.

5. לאור העומסים הצפויים על קטע רחוב החדש מגן האלף, יש לתאם מול אגף תושי"ה את רוחב הדרך, כניסות ויציאות למתחמים: לתאם כניסה ויציאה מול תכנית מאושרת מס' 484477 בחלקה 271. לתאם כניסה ויציאה מול תכנית מאושרת 476713 בחלקה 137.

6. נראה כי תכנית המוצעת נוגסת משטח מפרץ העלאה והורדה מתוכנן בתכנית המאושרת המצרנית. יש לתאם כך שלא תהיה פגיעה במפרץ העלאה והורדה ולא תחסם הכניסה למתחם התכנית או שיוצעו פתרונות חלופיים.

7. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל כניסה הראשית למבני הציבור הגובלים לתכנית.

הרחבת דרך מדרום

יש לוודא כי הרחבת הדרך המוצעת מדרום נחוצה/מספקת עבור תכנון הרק"ל ועבור יצירת מדרכות של לפחות 3.5 מ' מול אגף תושי"ה וצתא"ל.

9. בינוי

1. בכניסה לרחוב מגן האלף מצפון מוצע בינוי על עמודים מעל דרך ושינוי יעוד קטע דרך למגורים עם זכות מעבר לרכב, באופן לא מייטבי. יש לבחון אפשרות לבטל את הבינוי מעל דרך, לתקן יעוד ממגורים לדרך. יש להשאיר דרך פתוחה ללא מכשולים למעבר רציף של רכבים, כאמור בתיאום עם אגף תושי"ה.

10. קווי בניין

11. תשריט מצב המוצע יציג מרחקים של קווי בניין מגבול התכנית וכן בין הבניינים.

12. תמהיל יח"ד

1. יש להציע גודל יח"ד ממוצע של כ- 100 מ"ר כפי שמקובל.
2. יש להציע תמהיל יח"ד מגוון של דירות קטנות וגדולות.
3. התכנית מציעה 3 גרעינים עבור שני המבנים הקיצוניים. ניתן להגדיל את השטח העיקרי והיח"ד על ידי הורדת הגרעין האמצעי והצעת דירות במקומו וכך ניתן יהיה לנצל טוב יותר את זכויות הבניה.

13. הפרשה מבונה לצרכי ציבור

14. השטחים המופרשים לטובת צרכי ציבור נמצאים בחלקם מתחת למפלס הכניסה ולא ראויים לשימושים הציבוריים הנדרשים מבחינת גודלם (שטח עיקרי וחצרות צמודות) ומיקומם באופן מפוזר ולא יעיל ובניגוד להנחיות התכנוניות הרלוונטיות למיקום ששטחים מעין אלו.

השטחים המבונים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד עם כניסה נפרדת ועצמאית ובנפרד מתשתיות הבניין המשותפות. השטחים המבונים המופרשים לא יהיו מתחת לשצ"פ ולא יהיו "קבורים" חלקית. יש לתאם את התכנון עם אגף מבני ציבור כתנאי להיתר.

15. יש להפריש שטחים מבונים כדלקמן:

16. עבור מעון יום בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות - הכל במפלס אחד. הכניסה תהיה נפרדת מהכניסה למגורים. באחריות עורך התכנית להציג פתרונות נגישות לשטחים הציבוריים. מעון היום יהיה בחלק הדרום מערבי של התכנית, קרוב לציר רכבת קלה וישמור על רציפות עם השטחים החומים שמצפון לתכנית.

17. עבור בית כנסת בשטח בנוי של 400 מ"ר - לבית הכנסת יהיה ארון קודש מובלט ומעליו לא יהיה כל בינוי.

18. עבור ספרייה תורנית בשטח בנוי של 250 מ"ר.

19. הוראות התכנית והן נספח הבינוי יציינו את השטחים המבונים כולל שימושם, שטח מבונה ושטח החצר.

20. מיקומם הסופי של השטחים המבונים יקבע בעת קבלת ההיתר ובתיאום עם המחלקה למבני ציבור.

21. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

22. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

23. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין". התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.

24. איכות הסביבה

1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B. וליחידת דיור יהיה C.

3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים - להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

4. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

5. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים.

6. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

25. עצים

26. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
27. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
28. 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 מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

29. המחלקה לעבודה הקהילתית

תנאי להפקדה יהיה עריכת כנס בהצגת התכנון המעודכן לדיירים והעברת פרוטוקול הישיבה לעירייה.

למחלקה לעבודה הקהילתית הוגש דו"ח חברתי, להמשך התהליך יש לפעול בהתאם להנחיות של המחלקה.

טרם פתיחת תיק היתר יש לקיים כנס להצגת התכנון העדכני לבעלי הדירות לשם קבלת חוות דעתם והצגת לוחות זמנים.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה הגשת עדכון מיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.

ביצוע – יש לשלוח עדכון לדיירים אחת לרבעון על התקדמות הביצוע ולקיים כנס לקראת האכלוס.

30. מתקנים טכניים

1. 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

הבינו ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

2. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
3. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

31. מחלקת נכסים

התכנית מבקשת לכלול בתוכה שטח בבעלות עירייה. שטח זה יכול לשמש כהרחבה עבור מבנה הציבור הסמוך. יש להציע תכנון ללא שימוש בשטח הציבורי. מכל מקום יש לאבחן בין 2 מקרים:

32. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
33. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו).
34. מכל מקום, במידה והתכנית מבקשת להשתמש בקרקע בבעלות עיריית י-ם- יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העירייה אשר בתחום התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
35. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון.
36. בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העירייה.

37. תלת מימד

- יש להשמיט את כל הוראות התלת ממד מפרק 4 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן: התכנית כוללת הוראות לרישום חלקות תלת ממדיות בתחום תא הקרקע של תאי שטח 4 ו-5 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.
38. גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.
39. יש לתקן את סימון מגרש התלת ממד בתשריט המוצע, יש צורך שתהיה התאמה של 1:1 בסימון גבולות מגרש התלת ממד בין התשריט המוצע לנספח התלת ממד.
40. רישום החלקה התלת ממדית מס' 20 הנגרעת מתאי שטח 4 ו-5 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.
41. מגרש התלת ממד מס' 20 יהיה ביעוד מגורים ד' ובו יותר שימוש לחניון תת קרקעי לשימושי המגורים / מסחר / מבני ציבור, בנוסף יותרו בו שימושים לרבות מסחר ותעסוקה, מבנה ציבור, מערכות, מתקנים ושטחים טכניים ושטחי אחסנה למגורים ומסחר.
42. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.
43. תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

44. תנאים להפקדה ותנאים בהיתר

45. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי החזית המסחרית, תהיה כניסה נגישה ובמפלס הרחוב, עם גמישות של עד 0.5 מ'.
46. תנאי להפקדה יהיה עריכת התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לצרף טבלאות איזון ולקבל חו"ד היטלי השבחה.
47. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
48. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.
49. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
50. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר.
51. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח השטחים הציבוריים ותכנית בינוי ההפרשות המבונות.
52. תנאי לתעודת גמר יהיה פיתוח בפועל של כל השטחים הציבוריים ורישום ע"ש עיריית ירושלים.

53. גורמים לחו"ד

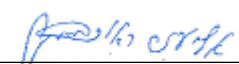
54. תושי"ה – יש להשלים חו"ד אגף תושי"ה לאחר השלמת מסמכים נדרשים ע"י האגף.
55. לאור הסמיכות לציר הרק"ל, תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
56. יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע – תחזוקה וגננות, אדריכל עיר, תברואה מבני דת
57. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
58. 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.

59. הערות טכניות

60. יש לשנות את סוג היחס לתכניות 1439, 1439א, 3204 ו-3809 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה".

61. יש להוסיף את תכנית מתאר 62 סוג היחס יהיה 'החלפה', והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה".
62. בסעיף 1.7 יש לשנות את תחולתו של נספח התלת ממד מ'רקע' ל'מחייב'.
63. בסעיף 3.1 יש לשנות את יעוד מגרשי התלת ממד המסומנים בתשריט כ'מגורים תלת מימד' מ'דרך מאושרת' ו'שטח ציבורי פתוח' ליעוד מגורים ד', תאי השטח הכפופים יהיה מגרש תלת ממד מס' 20.
64. יש להסיר סעיף 4.1.2. (א) 3 "תותר הקמת מצללה לאורך החזית המסחרית ומעבר לגבולות התכנית בעומק של עד 3 מ'". לא ניתן להקים בינוי מעבר לגבולות התכנית. מצללות יבחנו בשלב ההיתר.
65. יש להסיר סעיף 4.1.2. (א) 8 "תותר שילוב מתקנים טכניים כגון חדר שנאים וחדרי אשפה כחלק מחזיתות המסחר" מתקנים טכניים יהיו בתת הקרקע ולא ימוקמו על חזיתות הבניין.
66. יש להוסיף בסעיף 4.1.2. (ב) 8 כי תותר הקמת חדר שנאים וחדר גנרטור בתחומי התכנית ובתת הקרקע בלבד.
67. יש לתקן סעיף 4.1.2 (ב) 16 כי ככל ויוספו מתקנים טכניים על גג המבנה, התקנתם תהיה בהתאם לתקנות.
68. להסיר סעיף 4.1.2 (ג) 1, 2, 3 ולציין כי תקן חניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן ההיתר.
69. להסיר סעיף 4.1.2 (ד) (ה) כי תרשם זיקת מעבר/ הנאה לצורך כניסה ויציאה לחניון ומעבר רכבים למבני ציבור לצפון. אין לסמן זיקת הנאה בתחום דרך.
70. להסיר סעיף, 4.2.2 (ב) (ג) לסימון זיקת הנאה לצורך כניסת רכבים לחניון התת קרקעי.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 507ב

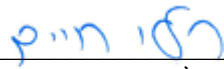
פרטי התכנית

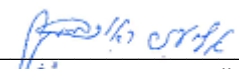
מספר תכנית	507ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי - מרכז לרנר הר הצופים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. **תכנון**
האוניברסיטה העברית מציעה הקמת מבנה בן 3 קומות אשר ישמש כאולם ספורט , בין היתר מוצע בתכנית חניון תת קרקעי וקומת אולמות נוספת. התכנון המוצע מקובל, אך התכנית חורגת מהגובה הנקבע בהוראות התכנית 3300. חריגה בגובה הבינוי יבחן בכפוף להקלה בשלב ההיתר.
2. **קווי בניין**
מאחר והתכנית 3300 החלה במקום לא קובעת קווי בניין , קווי הבניין יקבעו במסגרת תכנית הבינוי. לאור האמור יש לסמן קו בניין על קונטור הבינוי המוצע.
3. **עצים**
התכנית תציג את העצים הקיימים בתחום המגרש. העצים יסומנו בהתאם למקובל עקירה/ שימור/ העתקה. סקר עצים יוגש ויבחן בשלב ההיתר.
4. **חניה**
מוצע חניון תת קרקע , אשר יבחן בשלב ההיתר ובהתאם לתקן העדכני לעת קבלת ההיתר.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר בתיאום עם מחלקת מידע


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1303056

פרטי התכנית

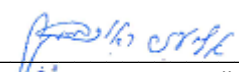
מספר תכנית	1303056
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	השלמת קומה והגבהת גג רעפים- רש"י 40
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. בהחלטת הוועדה מצויין הסעיף הבא לעניין פיתוח החצר: "החלקה כוללת חצר גדולה ומשמעותית כחלק מהיתר הבניה יש להציע פיתוח שטח של החצר לטובת כלל הדיירים לרבות שתילת עצים בוגרים." מכיוון שבשטח זה מאושרת חניה יש לבטל סעיף זה.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 26.6.2024 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1122241

פרטי התכנית

מספר תכנית	1122241
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

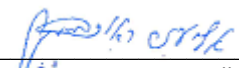
החלטת הועדה

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

- יש לתאם ולקבל את אישור מחלקת היטלי השבחה ומחלקת נכסים כתנאי להפקדת התכנית בכל הנוגע לטבלאות ההקצאה ואיזון.
- יש להשלים את חוות דעת מח' מידע תכנוני ולתקן את התכנית בהתאם לצורך.
- יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
- 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.
- לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1349034

פרטי התכנית

מספר תכנית	1349034
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	אליעזר קשאני 19,21,23,25
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית קודמה שלא בהתאם לנוהל החברתי העירוני. יש להשלים את התיאומים הנדרשים בהתאם לנוהל מול המחלקה לעבודה קהילתית כתנאי להפקדת התכנית, לרבות ההשלמות שנדרשו בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 02.04.25 כמפורט להלן :
 - א. יש להציג תיעוד להסמכת עו"ד דיירים אשר מייצג/ת את בעלי הדירות בכל בניין.
 - ב. יש להגיש מסמך פרטי התקשרות מפורט בהתאם לדרישות המחלקה לעבודה קהילתית.
 - ג. יש לתאם את השלמת כלל החומרים החברתיים הנדרשים מול המחלקה לעבודה קהילתית כאמור.
2. יצוין כי התכנית מציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית.

בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע ולצורך קבלת שטח יעיל ומשמעותי למבני ציבור ותכנון מיטבי עבור המגורים, יש להציג חלופת תכנון הכוללת הסטה דרומה וצפונה של שני מגדלי המגורים עד למרחק של 5 מ' מגבול התכנית, תוך הרחבת ת.ש 3 כך שיתקבל שטח משמעותי במרכז התכנית.

בנוסף, קומות המסד המוצעות אינן אופייניות לשכונה ומבזבזות שטח גדול מאוד שבאמצעותו ניתן לשפר את המרחב הציבורי ולקבל בינוי שונה ואיכותי יותר. בהתאם לכך מבני המגורים יוצעו באופן מדורג ביחס לטופוגרפיה ומעליהם מגדל עם חזית לרחוב קשאני העליון ממערב.
3. בהמשך לסעיף קודם הבינוי של מבני הציבור בת.ש 3. יגשר על הטופוגרפיה כך שהקומה העליונה המוצעת תוצע כשצ"פ המשכי לרחוב קשאני שישלב שטחים שיאפשרו עומק נטיעות. היקפי הבינוי יוצעו בהתאם לעקרון הבינוי בטופוגרפיה ובתחום קווי הבינוי שיקבעו כקווי בניין אפס כלליים, על מנת לאפשר פיתוח המרחב הציבורי כלפי מגדלי המגורים המוצעים. השימושים יוצעו עבור חברה, קהילה ורווחה.
4. יש לכלול בהוראות התכנית מעבר מכני לכיוון פארק קשאני ממזרח תוך בחינה של שילובו במסת הבינוי המוצעת.
5. יש לכלול בקו הכחול של התכנית את החלק מהחלקה 35 המערבית למגרש 26, וכן את חלקה המערבי של חלקה מספר 23 עד לזכות הדרך כדי שלא להשאיר שאריות לא מתוכננות במתחם עד לדרך.
6. יש לדייק את גבול מגרש המגורים בהתאם, ללא ביטול חלק מזכות הדרך בדרום מערב התכנית כפי שמוצע.
7. קווי בניין יוצעו כדלקמן: קו בניין אפס כלפי רחוב קשאני, 5 מ' כלפי המגורים המצרניים מצפון ומדרום, קו בניין של 5 מ' לכיוון השטח הציבורי המרכזי.
8. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 1:5.2 שאינו מכפיל אופייני בשכונה בתכניות שמתקדמות בימים אלו. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך בהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.

9. הכניסה המוצעת דרך פארק קאשני ממזרח מקובלת מאחר והדבר מאפשר ניצול מיטבי של הטופוגרפיה ותכנון יעיל של החניון, בהתאם לכך יש לכלול את חלקה 46 בתכנית על מנת לשנות את יעודה לזכות דרך. לשם כך הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.
10. יש להציג את הדרך המוצעת החדשה בתיאום עם אגף תושי"ה ואגף התכנון תוך בחינה של המיקום הנכון להעברת הכביש בהתייחס לתכנית עתידית של הפארק ממזרח ובחינה של אפשרות הסטת הכביש לחלק הלא מפותח של חלקות 11 ו-18 ממערב לצורך תכנון מיטבי.

פרוגרמה לצורכי ציבור:

11. המגרש הציבורי המרכזי יוצע בגובה של עד 6 קומות לניצול מיטבי של השטח הציבורי המוצע, אין צורך ביצירת שצ"פ על גג הבניין הציבורי במפלס הרחוב העליון לאור העובדה שהמגרשים יושבים של השטח הציבורי הגדול והמרכזי של השכונה ונכון יותר לנצל את השטח לעוד שימושים ציבוריים.
12. יש לקבוע את השימושים עבור שימושים של חברה, קהילה, תרבות חינוך ודת.
13. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון נדרשת הפרשה מבונה עבור 3 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות, וכן עבור בית כנסת בשטח 250 מ"ר.
14. יש למקם את שטחי הציבור הנ"ל בקומת הקרקע, בחזיתות הפונות כלפי תא שטח 3 המוצע במרכז שטח התכנית גני הילדים ימוקמו בחזית הדרומית של תא שטח 1, ואילו בית הכנסת יוצע בחזית הצפונית של תא שטח 2.
15. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
16. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבינויים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.
17. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

בינוי ופיתוח:

18. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב קשאני, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
19. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
20. קווי הבינוי יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
21. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ' ויתוכננו עבור 25 אחזו מהדירות לפחות , מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבינוי ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. יש להסיר את סעיף 4.1. מהוראות התכנית בהתאם.
22. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
23. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
24. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות. לא תותר הקמת קומת גלריה בקומת המסחר.
25. יש להגביל גודל חנויות בהוראות התכנית לעד 150 מ"ר גודל חנות מרבי כדי לאפשר מסחר בקנה מידה שכונתי בלבד, ניתן לבחון חזית מסחרית במפלס התחתון לכיוון הפארק עבור שימוש תומך פארק כגון בית קפה לתמיכה בפעילות בפארק וזאת בתנאי שכל התפעול יהיה מתוך הבניין ולא מהפארק.
- כמו כן יש לצמצם בהתאם את שטחי השרות המוצעים למסחר מתחת לכניסה הקובעת.
26. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר. שטח דירה ממוצעת (עיקרי וממ"ד) בתחום התכנית יהא עד 100 מ"ר בממוצע

27. 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 נטיות ופיתוח.
28. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
29. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים:

30. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
31. בתוכנית קרקע בבעלות עיריית ירושלים ביעוד מגורים בהיקף של כ-392 מ"ר (מדוד ב-gis) יש להגיש נספח האיזון הערוך בהתאם לתקן 15 חתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, בו העיריה מופיעה מעל לקו לבדיקת ואישור אגף הנכסים.
32. תנאי להפקדת התוכנית הינו אישור לטבלאות החלוקה על ידי אגף הנכסים.
33. סעיף 4.2 ד' סעיף קטן 2 תוכנית זו לא כוללת הוראות תלת ממדיות. לא יותר שימושים של מגרשי סחירים בתת הקרקע הציבורית, חניות ו/או תשתיות בתת קרקע של תא שטח 3 ישרתו אך ורק את המגרשים הציבוריים וירשמו במלואם על שם עיריית ירושלים ללא רישום תלת ממדי.
34. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
35. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת ממד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).
36. כאמור, במידה והתכנית מבקשת להשתמש בקרקע בבעלות עיריית י-ם- יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
37. יש להוסיף סעיף רישום מתאים בכל הנוגע להפרשות המבונות.
38. למחוק סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 8 לא תותר התקנה של מתקנים טכניים בשטחים הציבוריים בבעלות או שירשמו לבעלות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו. מתקני טכניים המשרתים את ייעודים הסחירים ימוקמו בתוך מגרשים אלו.
39. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 10 כל שימוש בשטח בבעלות עיריית ירושלים דורש אישור ותיאום מול אגף הנכסים. יש להוסיף לתנאי להיתר בנייה אישור אגף הנכסים.
40. סעיף 4.2 ג' סעיף קטן 6 למחוק כל שימוש בקרקע בבעלות עיריית ירושלים מצריך תיאום ואישור אגף הנכסים.
41. 6.1.1 יש להחריג את תא שטח 3 מהוראות בסעיפים אלו, יש לעקוב אחר הוראות שנתנו בחו"ד 2 ו-3.
42. יש להוסיף סעיף איחוד וחלוקה: מתחמי האיחוד והחלוקה לא מסומנים בתשריט התוכנית טרם הנפקת היתר בנייה יש לרשום את הקרקעות המיועדות לעיריית ירושלים יש להוסיף את הסעיפים הבאים:
43. תנאי למתן היתר בנייה רישום תצ"ר.
44. תנאי למתן היתר בנייה אישור אגף הנכסים.
45. תנאי לטופס אכלוס יהיה אישור אגף מבני ציבור לשטחים המבונים הציבוריים.

תנועה וחנייה:

46. יש להשלים את דרישות אגף תוש"ה ולהטמיען במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
47. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום התכנית ועפ"י תקן כל זאת בהתאם לאמור לעיל.

עצים:

48. התכנית מציעה כריתה את כל העצים בתחומה- 69 עצים בוגרים ומציעה העתקה של 3 עצים. כאשר העצים שהתכנית מציעה לשימור- 29 במספר, אינם נמצאים בקו הכחול של התכנית.

- כריתה זו הינה משמעותית מאוד לנוף השכונה והעיר ירושלים. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
49. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
50. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

נגישות:

51. יש להציע פתרון לדרך נגישה משביל הפארק המוצע, אל הכניסה הראשית לבניין.
52. ייקבע בהוראות התוכנית, כי דרך נגישה המקשרת בין הפארק לבין רחוב אליעזר קשאני, תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
53. 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.
54. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
55. חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת מהמחלקה לנגישות.

תשתיות:

56. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
57. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
58. יש להסיר את סעיף 4.1.2.8 לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.
59. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

איכות הסביבה:

60. התכנית חופפת בגבולה המזרחי לאתר טבע עירוני: גן ארמון הנציב. שטח האתר מוצע לפיתוח במסגרת פארק קשאני והתכנית מציעה בינוי בצמידות לפארק ממזרח.
61. תנאים להפקדת התכנית:
62. יש להכין מסמך סביבתי ולהגיש לבדיקה ואישור.
63. יש להגיש מסמך ניהול נגר ולהגיש לבדיקה ואישור.
64. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית:
- א. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
- ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי הממוצע למבנים יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.
- ג. 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.
- ד. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- ה. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

- ו. 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.
- ז. יש לקבוע כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
- ח. 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.

תברואה :

65. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
66. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב כמויות אשפה ופגיושה נוספת עם אגף תברואה לקביעת כמות ופתרון סופי וקבלת אישורם לתכנית.

כללי :

67. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן :
 - א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 - ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 - ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 - ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
 - ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 - ו. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
 - ז. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :
 - ח. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
 - ט. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 - י. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
 - יא. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
 - יב. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - יג. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - יד. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - טו. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - טז. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
68. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
69. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
70. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
71. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
72. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.

73. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר בנוסף לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.
74. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
75. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
76. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
- א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
77. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
78. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
79. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, חח"י, תבראה, תושי"ה, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
80. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
81. 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.

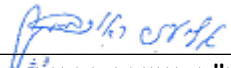
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות –

82. יש להתאים את סעיף 4.1.2 ה' ס"ק 1 בהוראות התכנית בהתאם לאמור לעיל.
83. יש להסיר את סעיף 4.1.2 א' ס"ק 3 בהוראות התכנית מצוין כי תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים בתאי שטח 1 ו-2 לעת מתן היתר בנייה. לא תותר גמישות בנושא, יש לתקן בהתאם לאמור לעיל.
84. יש להתאים את סעיף 4.1.2 ס"ק 5 בהתאם לאמור לעיל.
85. יש לתקן את סעיף 4.1.2 ס"ק 9 - תותר תוספת קומה טכנית אחת בגובה מינימאלי מעל מפלסי הגגות ולא כפי שמוצע.
86. בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 10 בהוראות התכנית מצוין כי תותר החדרת עוגנים לכלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה יש להוסיף שסעיף זה יתואם בכפוף לתיאום הנוסח עם אגף נכסים.
87. יש לתקן את סעיף 4.1 ס"ק 4 – לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין, כל הבינוי יכלל בתחום קווי הבניין המוצעים.
88. יש להסיר את סעיף 4.1 ס"ק 5 - יוצע בינוי בהתאם לאמור לעיל.
89. יש להסיר את סעיף 8 בטבלה 5 - קומת גלריה תחשב במניין הקומות המוצעות.
90. בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
91. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
92. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

93. יש לשנות בסעיף 7.2 את פרק הזמן המוקצב למימוש התכנית ל-7 שנים ממועד פרסום מתן תוקף.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1189018

פרטי התכנית

מספר תכנית	1189018
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	קרית יובל, מרחב ציבורי וולטה עילית-גואוטמלה
מספר ועדה	2025/14
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 לעניין צפיפות בנייה חריגה, עלייה מ-17% ל-152% מתוך כלל שטח התכנית, שכונת קריית יובל עוברת תהליך מואץ של התחדשות עירונית ותוספת משמעותית של יחידות דיור ברחבי השכונה בהתאם למדיניות של מוסדות התכנון, לצד התכניות של תוספת המגורים, מקודמות תכניות רבות על ידי עיריית ירושלים כדי לעשות תהליך התחדשות דומה בשטחים לבנייני ציבור.
המענה למחסור השטחים לצורכי ציבור שיינתנו מענה מספק להתחדשות העירונית ותוספת יחידות דיור היא באמצעות שתי דרכים מרכזיות :
העצמה של שטחים ציבוריים קיימים כולל הריסה ובנייה מחדש של מתחמים כאלה כפי שמוצע בתכנית זו.
יצירת שטחי ציבור חדשים הן בקרקע והן בהפרשות מבונות במסגרת תכניות המקודמות למגרשי המגורים.
אחוזי הבניה המוצעים בתכנית הם סבירים ומקובלים בתכנון עירוני.
2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הריסת השטח הציבורי הפתוח הקיים לטובת מוסדות חדשים. התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי השצ"פ מ כ 5 וחצי דונם ל כ 9 דונם ובכך מגדילה משמעותית את שהשטחים הפתוחים ואת הרציפות ביניהם ולא מקטינה אותם כפי שנטען בהתנגדות.
3. **לדחות** את התנגדות לעניין הגבלת גובה המבנים, בעיקר בסמוך למבני מגורים קיימים (לדוגמא בחלקה 76). הוראות התכנית קובעות את גובה הבינוי של המוסדות הציבוריים עד 8 קומות, התכנית מייצרת רצועת הפרדה המרחיקה את המוסדות ממבני המגורים באמצעות רצועת שביל ובכך בעצם שומרת על מרחק מבנייני המגורים. עיבוי זכויות הבנייה של מבני הציבור הם לטובת כלל תושבי האזור שסובלים ממצוקה קשה במחסור בשטחים ציבוריים ומכאן הצורך לאפשר בנייה מאסיבית וגבוהה יותר. מדובר בגובה סביר ומקובל בבניה עירונית חדשה בשכונה מצטופפת.

4. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית מאפשרת הרחבות עתידיות בלתי מוגבלות. התכנית קובעת שטחי בניה מרביים המותרים מעל הקרקע ושטחי בנייה עיקריים מתחת לקרקע. וכך גם לגבי תוספת שטחים נוספים מתחת לקרקע ומגבילה בהתאם את זכויות הבניה.
5. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית הורסת את הגינה הקהילתית והחצרות של מוסדות חינוך קיימים. הוראות התכנית מעגנות את שימור והמשך קיומה של הגינה הקהילתית לפי סעיף 4.1.2.5 מצוין כי תכנון החצר יבטיח את המשך קיומה של הגינה הקהילתית, ניתן להציע שטח חלופי לגינה הקהילתית ככול והשטח המוצע לא יפחת משטחה של הגינה הקיימת ויבטיח את המשך פעילותה ותיפקודה הנאות של הגינה.
6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שיש חשיבות רבה לייצר שביל בתחום תא שטח 3 המתבסס על מעבר פעיל מרחוב גואטמלה לרחוב אורגואאי ולא להסתמך על נכונותם של בתי ספר עתידיים לייצר מנגנון פתיחה קבועה של השביל אחרי שעות פעילות בית הספר. התכנית מציעה שינוי משמעותי של כל המרחב הציבורי כולל הריסה ובניה מחדש של בניין ציבור שבהתאם לנסיבות הם מגודרות, לא ניתן לייצר מעבר סטטוטורי שחוצה מגרש ציבור שיגרום למגבלות בתכנון בתי הספר החדשים, ניתן להוסיף לתקנון שלעת התכנון המפורט הנושא ייבחן מול מהנדס העיר .
7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שיש להוסיף להוראות התכנית כי שטח הכיכר העירונית יאפשר גישה מלאה לאורך כל שעות היממה עבור הולכי רגל וכי שטח זה לא יגודר עבור מבנה בית הספר הסמוך. הוראות התכנית מגדירות את שטח הכיכר הציבורית כשטח פתוח ונגיש המלווה את מפלס הרחוב כך שמאפשר גישה מלאה להולכי רגל. ניתן להוסיף להוראות התכנית סעיף כי שטח הכיכר העירונית יאפשר גישה מלאה עבור הולכי רגל לאורך כל שעות היממה.
8. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מאפשרת כריתת עצים רחבת היקף, 65 עצים מתוך 280, חלקם בערכיות גבוהה מאוד. חלק מהעצים המוצעים לכריתה המוגדרים בערכיות גבוהה נמצאים בתחום שבילים מוצעים, שצ"פ ובסמיכות למבנים מוצעים בתחום ומחוץ לתחום של קווי בניין. כתנאי למתן היתר בניה ובהתאם לתכנון המפורט יש לקיים בחינה חדשה ומעמיקה של סקר העצים במטרה לשמר כמה שיותר את העצים הערכיים המוצעים לכריתה. יש להציע שינויים בתכנית במטרה לשמור על מרחק מעצים אלה ככל הניתן אם זה בתחום השצ"פ או השבילים המוצעים ושינויים בקווי הבניין בתחום השטחים החומים והצעת פתרונות תכנוניים בהתאם.
9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות שלתכנית אין מנגנון שיבטיח הקמה בפועל של מבני הציבור בתכנית. ודרישה למנגנון שלביות ביצוע שימנע הריסת מוסדות קיימים לפני הקמה בפועל של מבנה חלופי בעיקר בהתייחס למבני הדעת וקהילה הקיימים למשל במקרה של בית המדרש שלא מקבל כל התייחסות בתכנית. מטרת התכנית היא לתת מענה משמעותי לתוספת יחידות דיור בשכונה והתכנית מודמת מתוך מטרה לקים את הפרוייקט כאשר חלקו כבר נמצא בשלבים מתקדמים להוצאת היתר בניה, לעניין מנגנון של מניעת הריסת מוסדות קיימים לפני הקמה בפועל של מבנה חלופי, אין זה תכליתה של התכנית לייצר מנגנון כזה, הגוף האחראי למציאת פתרון חלופי למוסדות התכנון הקיימים הוא עיריית ירושלים והנושא יטופל לעת הוצאת היתרי בניה מול האגפים המתאימים לעניין כל השימושים הקיימים בשטח התכנית.
10. **לדחות** את ההתנגדות לכך שלתכנית לא נעשה תסקיר צרכים של האוכלוסיות המגוונות בשכונה וכך גם בהתאם לצפי הגידול של השכונה, דבר החורג מהנדרש לפי תמ"א 35 ותמ"מ 30/1 - במסגרת עדכון תכני האב שך יובלים גנים נעשתה עבודה מקיפה לעניין כל צורכי הציבור הנדרשים בשכונה על ידי אנשי מקצוע והאגפים הרלוונטיים בעירייה, עבודה זו הוצגה מספר פעמים לוועדות התכנון ואושרה, מעבר לכך העבודה נמצאת בעדכון כל הזמן

לאו התפתחות והתקדמות התכניות כולל החלטת הוועדה המחוזית במסגרת עדכון תכנית האב על הצורך להציג לוועדה המחוזית את ההתקדמות והוצאת היתרי בניה כתני לאישור תכניות פינוי בינוי בשכונה.

11. **לדחות** את ההתנגדות לכך שמימוש התכנית יחמיר עוד יותר את עומסי התנועה הקיימים ולא יאפשר גישה לרכבי חירום להגיע בזמן סביר. התכנית נותנת מענה משמעותי לצרכי ציבור כדי לתת מענה לגידול האוכלוסייה בשכונה והשימושים המוצעים הם עבור תושבי השכונה במטרה למנוע את הניסעה מחוץ לשכונה ולהעמיס על התנועה.
12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתחבורה הציבורית בדגש על הרכבת הקלה, אינה מספקת פתרון מספק לכלל סוגי האוכלוסייה בהם משפחות, קשישים וכו', לכן התחבורה הציבורית אינה תחליף אמיתי לרכב פרטי באזור זה. - מדינות התכנון הארציות וגם המחוזית היא לעודד את הנסיעות בתחבורה ציבורית ולא להשתמש בתחבורה פרטית, עיריית ירושלים ומשרד הממשלה משקיעים מאמצים רבים ליישם את כל תכניות הרכבת הקלה בעיר כדי לייצר רשת משמעותית של רכבות קלות שישרתו אל כלל העיר ויתנו מענים הגעה לנקודות שונות בעיר, הרכבת הקלה היא כלי תחבור מציים כולל למבוגרים ולכול האוכלוסיות.
13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הדרישה להוסיף להוראות התכנית חניות עבור תושבי השכונה ואפשרות לפתיחת החניון לכלל תושבי השכונה לאחר שעות פעילות מוסדות החינוך בדומה לתכנית "מתחם וורבורג". החניון המוצע בתחום תא שטח 2 מיועד לשימושי מסחר וישמש כחניון ציבורי, החניון אמור לתת מענה לשימושים שהמתחם מייצר. לשטחי המסחר שעות פעילות מגוונות, לכן אין בכך לתת אפשרות לשימוש בחניון מעבר לשעות הפעילות. התכנית כן מאפשרת גמישות בעניין הוספת שטחי חניה מעבר למסומן בשטחי התכנית לעת מתן הוצאת היתר בניה. התכנית נותנת מענה על פי התקן לשימושים המבוקשים לצורכי ציבור בלבד ואין מטרתה לתת מענה לרכבים פרטיים של מגרשי המגורים הסמוכים, אין כוונה לייצר חניונים לרכב פרטי בשכונה אלא כאמור לבסס את התנועה בשכונה ובעיר בכלל על תחבורה ציבורית.
14. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הרחבת תא שטח 33 על חשבון תא שטח 32 לטובה אפשרות של יצירת מקומות חניה בניצב לרחוב גואטמלה ולא ביטול מוחלט של החניות כפי שהתכנית מציעה, בעקבות מצוקת חניה בשכונה. לקבל את ההתנגדות להרחיב את תא שטח 33 על חשבון תא שטח 32 לטובת אפשרות יצירה של מקומות חניה בניצב בייעוד דרך מאושרת ואת שאר תא שטח 32 לסמן כשצ"פ, על מנת לתת מענה למצוקת חניה הקיימת באזור.
15. **לדחות** את ההתנגדות לכך שחסרים פתרונות גישה בטוחים ורציפים לאורך צירים מרכזיים בדגש על ציר הרכסים, במיוחד לבעלי מוגבלויות, מבקשים לחייב בהוראות התכנית את הריסתו ובנייתו מחדש של מבנה בית הכנסת בתא שטח 4 לטובת יישום פתרון הנגשה מכני של השביל המרכזי הסמוך אליו וכן במטרה לעגן את תוספת 3 כיתות המעון כפי שהוראות התכנית קבעו. הוועדה השתכנעה כי לאור היתרי הבניה לבית כנסת שיצאו ב 2024 נכון שלא להרוס את הבניין הקיים גם על חשבון צמצום מסוים של המעבר המוצע. בנוסף הוראות התכנית כוללות הוראות מפורשות להקמת המעבר המכני בצמוד לבית כנסת הקיים בתא שטח 4.
16. **לקבל חלקית** את ההתעלמות מהכללה והתייחסות לבית הכנסת הרפורמי "הדרור" לעומת הגנה על בתי כנסת אורתודוקסים. בית כנסת הדרור נמצא בתחום תא שטח 3. בתחום תא שטח זה יש לכלול את שימוש בית כנסת הדרור ולהכניס הוראה דומה כמו ליתר בתי הכנסת הקיימים במתחם.
17. **לדחות** את ההתנגדות לירידת ערך הדירות עקב הקמת מבנים צמודי מסחר, תוספת אזורי מסחר ובילוי באזור עלולה לייצר מטרדי רעש, ריח וצפיפות בלתי נסבלת ובכך לפגוע באיכות

חיים. התכנית תואמת למדיניות ומאפשרת להוסיף זכויות לשטחי מסחר מצומצמים בהיקף של כ 400 מ"ר בלבד שאינם יכולים לייצר מטרד משמעותי או שאינו מתאים לרחוב עירוני. ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

18. **לדחות את ההתנגדות** לכך שהפקדת התכנית נעשתה ללא הצגת חלופות, לא התקבל שיח עם הציבור, ולא התקיימה בחינה של השפעות התכנית על הקהילות השונות. התכנית מייצרת פגיעה בתהליכים של פינוי בינוי בבניין 16, שינוי ייעוד בחלק מהחלקה (30413/76) והפקעה מחלקות נוספות (185,186) נעשה ללא כל היוועצות עם הדיירים ועלול לשבש תהליכי התחדשות עירונית שהחלו להתגבש בבניין, תוך פגיעה בעתידם הכלכלי והפיזי. – התכנית עברה מסלול ארוך של שולחנות עגולים ובחינת חלופות כולל עם נציגי השכונה והמנהל הקהילתי שהיה שותף לבחינה כמו גם להחלטות שהתקבלו.

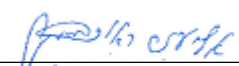
19. **לדחות את ההתנגדות להשארת המבנה הציבורי במגרש 4 ולא לסמן אותו להריסה ולהרחיב את השצ"פ- הוועדה שקלה את הנושא בשלב הפקדת התכנית והחליטה כי לאור העובדה שקודם היתר בניה למבנה זה יש להותירו ולא להרוס אותו, הנושא גם הגיע לוועדת ערר במסגרת היתר הבניה וגם וועדת הערר דחתה את הבקשה להריסת התכנית והוועדה המחוזית קיבלה החלטה דומה.**

20. **יש לעדכן את נספח הבינוי שמציג את הבניין בהתאם.**

21. **יש למחוק את זיקות המעבר בשטחים הציבוריים אלו שטחים פתוחים לכולם**

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1444157

פרטי התכנית

מספר תכנית	1444157
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הכשרת בניה ותוספת קומות מעל בניין קיים בשוכנת א-טור
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **תכנון**
2. התכנית מציעה השלמת קומה שלישית ותוספת קומה רביעית עבור מבנה קיים בשימוש לכנסיה. סה"כ מתקבלות 4 קומות בהתאם למדיניות מתחם לשימור.
בין היתר מציעה התכנית הכשרת עבירות בניה ותוספת פיר מעלית בחזית הקדמית. תוספת הפיר אשר מוצעת מחוץ לקונטור המבנה המקורי לא מקובלת, יש להציע את פיר המעלית בתחום הקונטור הקיים.
3. חלונות ופתחים בקומות המוצעות יהיו בהתאם לאופי העיצובי של החלונות הקיימים בקומות התחתונות.
4. **קווי בניין**
5. בחזית מזרחית כלפי הרחוב מוצעת הכשרת בניה בקרבה יתרה לרחוב. מאחר ומדובר בהמשך חזית או בינוי קיים הפונים לרחוב, אין מניעה לאפשר.
6. קו בניין יסומן על קונטור הבניין ולא כקו בניין כללי.
7. בתשריט מצב המוצע יש להציג קו בניין תחתון וקו בניין עליו.
8. **עצים**
- בתחום הרחבת הדרך קיימים עצים רבים. יש לתת התייחסות לעצים הנ"ל. יש להגיש סקר עצים ולסמנם בהתאם לנדרש - לשימור/ עקירה/ העתקה.
9. **כללי**
10. תנאי למתן טופס 4 יהיה הריסה של כל פיתוח השטח הקיים בשטח בייעוד דרך ובנייה של גדר חדשה בגבול החלקות הפרטיות.
11. גובה הגדר כלפיי הרחוב ומגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקק"ט.
12. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת השימור.
13. יש לקבוע זכויות בניה בשטח למגורים בהתייחס לצמצום חלקת המגורים ולקבוע קו בניין במגרש זה.
14. יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי בתיאום עם מחלקת נכסים.
15. לאור השינוי בחלקות הקיימות, תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנה ורישום תצר.
16. בתשריט מצב המוצע, יש לסמן להריסה את הסככה בחזית המזרחית.

17. יש לתקן את היעוד המוצע של חלקה 105 למבנים ומוסדות ציבור לדת.
18. השימושים המוצעים בקומות החדשות אמורים לשרת את הכנסייה. יש לתקן את סעיף השימושים 4.2.1 ולציין כי השימוש הוא עבור מגורים וחדרי אירוח לטובת הכנסייה, להסיר חדרי סטודנטים וחדרי מלון.
19. שטח תא השטח של מבנים ומוסדות ציבור אינו תואם בין טבלה 5 לסעיף 3.2. יש להתאים.
20. יש לכלול סעיף הפקעה כללי על פי הנוסח הבא:
21. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
22. **חוו"ד גורמים**
יש להשלים חוו"ד גורמים הבאים: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע, תושי"ה, צוות בקרת תכנון, מידע תכנוני.
23. 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.
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.
24. 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: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1328871

פרטי התכנית

מספר תכנית	1328871
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחי בניה ומרפסות ברח ראשית חכמה 17
מספר ועדה	2025/14
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. כל הסעיפים בעניין גדרות בהחלטה הקודמת יבוטלו
2. גובה גדרות יהיה עד 1.20 .
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25/9/2024 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1390582

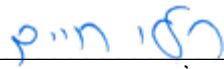
פרטי התכנית

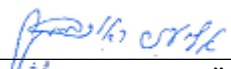
מספר תכנית	1390582
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	עירוב שימושים - מרפאות ומגורים ברחוב לואי ליפסקי, ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

הוועדה מבקשת לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית לא מוגשת בהתאם למדיניות של וועדות התכנון לשינוי ייעוד ממוסד למגורים.
2. התקבלה פניה של רשות מקרקעי ישראל שאין זכות קניינית לקופת חולים להגיש תכנית והם מבקשים להוריד את התכנית מסדר היום. - הוועדה מבקשת לבחון נושא זה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

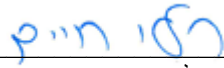
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 993139

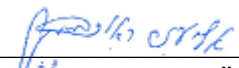
פרטי התכנית

מספר תכנית	993139
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	דיוור להשכרה במרכז אורנים, רח' ש"י עגנון בירושלים.
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1338623

פרטי התכנית

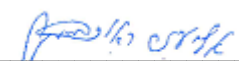
מספר תכנית	1338623
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבנה ציבורי ברחוב רבנו גרשום 4, שכונת הבוכרים בירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנון המוצע, נפחי הבניה וגובה הבינוי המוצעים בתכנית אינם הולמים את המגרש שבתחום התכנית דן ומציעים חריגה משמעותית ובוטה מהמדיניות המאושרת באזור-מדיניות מע"ר צפון עד 5 קומות.
2. מוצע בינוי בעיצוב חזיתות זר ושונה באופן מהותי מאופייה ההיסטורי והמסורתי של שכונת הבוכרים
3. במגרש שבתחום התכנית דן הוגשה ואושרה תב"ע נקודתית מס' 845180 לתוספת קומות, שטחים ויח"ד אשר קבעה נפחי בינוי תואמים מדיניות והוראות שימור: 5 קומות על 2 קומות מרתף ו-21 יח"ד בשנת 2021. זכויות הבניה לא נוצלו והבינוי לא בוצע. על אף התכנית דן מציעה בינוי למבנה בשימוש ציבורי, התכנון המוצע אינו פרופרציונלי למגרש שבתחום התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1450774

פרטי התכנית

מספר תכנית	1450774
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים לבנין מגורים קיים ברחוב אבנר חי שאקי 14, ירושלים.
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

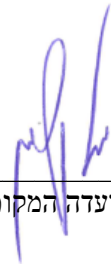
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד ממהנדס מוסמך להיתכנות ביצוע התוספת המוצעת.
2. 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.
3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הדיירים בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התכנית.

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: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1381391

פרטי התכנית

מספר תכנית	1381391
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת ביהכ"ס ותוספת גנ"י בצומת רח' קורץ ורח' ארגוב בשכ' ארנונה, י-ם
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

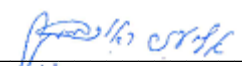
1. לאור העובדה שמדובר על מגרש ציבורי בבעלות עירונית הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה התכנית .
2. בטבלה שבסעיף 5, יש להוסיף שטחי הבנייה עבור השימוש למבנים ומוסדות ציבור לחינוך 50 מ"ר נוספים לצורך גמישות בתכנון בשלב הרישוי. שטחי הבנייה יוגדרו כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
3. יש לקבוע נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם שפ"ע בשלב היתר הבניה .
4. יש להציג מפרצי הורדה והעלאת תלמידים.
5. במסגרת הליך הרישוי פתרון החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
6. יש לקבוע את השימוש עבור חינוך ודת ללא פירוט השימושים הספציפיים.
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.

הערות טכניות :

בהוראות התכנית :

10. בהתאם לחו"ד תושי"ה, יש להוסיף טבלת מאזן חניה המציגה מצב קיים מול מוצע.
11. בטבלה שבסעיף 5 יש לתקן את מס' הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.
12. יש לתקן את סעיף 7.2 בעניין מימוש התכנית באופן הבא : זמן משוער למימוש התכנית יהא 7 שנים מיום אישורה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1432053

פרטי התכנית

מספר תכנית	1432053
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב רייכמן 12, בית ישראל, ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **בינוי מוצע ומצב קיים:** על פי ה GIS נראה כי קיימות חריגות בניה רבות כגון תוספת קומות וסגירת מרפסות. בתיאום תכנון עם עורך התכנית נטען כי ישנו היתר בניה בתוקף עבור תוספת קומות ושטחים – היתר זה לא אותר במערכת ולא סופק ע"י עורך התכנית ולפיכך נוצר מצג שווא במסמכי התכנית. בנוסף, רוב התכנון המוצע המוצג במסמכי התכנית מסומן להכשרה – ולכן לא ניתן לקבוע מס' יח"ד קיים ומאושר ושטחי בנייה מאושרים בפועל יש לתקן בהתאם
2. **יש לסמן את הבינוי בהתאמה לתכניות מאושרות ולהיתרי בניה ולסמן את כל מה שלא מאושר בחדש.**
3. בהמשך לנ"ל, לא מוצע פתרון אוורור תקני ליח"ד מוצעות 1 ו 2 בקומת המרתף- ישנם חלונות שאינם עומדים בתקן על פניו ובנוסף, לדירה 2 מוצעת חצר אנגלית לא תקנית. ככל ולא ניתן להציע יח"ד בעלות גובה ראש תקני ופתרון אוורור הולם בקומת המרתף- יש להציע שטחי אחסנה ללא שימוש כשטח עיקרי- ככול ויוצג פתרון בהתאם לתקנות בתיאום עם מחלקת התכנון ניתן יהיה לאשר את הבקשה.
4. כל המערכות יוכנסו לחלל הטכני ללא גובה ראש, יש להראות גישה ברורה לכלל דיירי הבניין.
5. יש לסמן כניסות לחדרים בדירות המוצעות 11 ו 12.
6. גובה קומה למגורים בקומת המרתף יהיה מינ' 2.50 מטרים ולא 2.20 כמסומן בנספח הבינוי. יש להציע גובה קומה תקני.

7. מרפסות: יש להציע מרפסות בתיאום עם מחלקת תכנון בהתאם למרפסות האופייניות בסביבה.
8. יש לסמן חריגות בניה וסגירות לא מאושרות לפירוק או להכשרה בתיאום עם מחלקת הניתן במסגרת קווי בניין מקובלים..
9. מידע תכנוני: יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות:
- יש להיצמד לנק' גבול G1, G2, G15 מתצ"ר 516/2014.
 - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
 - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
10. 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 והבנייה.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. ערה: 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.

הערות טכניות:

1. יש לעדכן רקע בתוכניות קומת הקרקע ומרתף.
2. הדירות 6 ו8 הן רב כניסות, יש להציע כניסה אחת לכל דירות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1308808

פרטי התכנית

מספר תכנית	1308808
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור ברח מדבר סיני 10, גבעת המבחר
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ 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. יובהר כי התכנית אינה מבקשת דיורית במסגרת התכנית.
2. בחלקה קיימת דירה שפוצלה בהיתר בניה והתכנית מציעה חילופי שטחים בחלוקת הדירה ואין מניעה להציע זאת במסמכי התכנית.
3. לעניין הגדר שפולשת מחוץ לגבולות החלקה – הגדר בחלק הצפוני שפולשת לחלקה 43 תסומן להריסה ולכן אין צורך בקבלת הסכמות ש חלקה 43 לעניין זה.
4. לעניין הגדר שפולשת לחלקה 52 – בהסכמה עם הבעלים של החצר הצמודה לתכנית אין צורך לסמן את הגדר להריסה, מדובר בגדר וחניה שחלקה נמצאת בחלקה 52, יש לצרף חתימה של דייר זה בלבד בתיאום עם מחלקת התכנון.
5. לעניין ההחלטה בנושא סימון עצים, העצים סומנו בהתאם לסקר והסעיף מבוטל, אין לסמן עצים מחוץ לקו הכחול התכנית.
6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות קודמות ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1331529

פרטי התכנית

מספר תכנית	1331529
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות לבניין לדיור מוגן משולב מסחר ברחוב שמגר 21, ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. נראה שבמבנה פועל דיור מוגן וגם מלון בשם פנינת חמד. זאת בניגוד לשימושים המאושרים בתכנית 6634, לדיור מוגן, מסחר ומקווה. מלון וחדרי מלון הם שימוש נצרך, גם בשכונת רוממה, ולכן אין לנו התנגדות לשימוש זה. יש להוסיף לשימושים בסעיף 4.1.1 – חדרי אחסון מלונאי.
2. יש להבהיר בנספח הבינוי איפה ממוקמות יחידות המלון. יש להוסיף שטחי בניה עבור שימוש למלונאות בטבלה 5, זכויות והוראות בניה. יש לעגן בטבלה 5 ששטחי הבניה עבור מלונאות לא יעברו 20% מסך שטחי הבניה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
3. בנספח הבינוי מוצג אולם אירועים. להוסיף את השימוש לשימושים בסעיף 4.11 ולציין שטחים בטבלה 5.
4. טבלת זכויות והוראות בניה – טבלה 5 בהוראות התכנית - לציין שטחי בניה עבור כל השימושים, לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. להתאים את שטח המגרש לטבלה 3.2.
5. להתאים בין שטח המגרש בטבלה 3.2 בהוראות התכנית בין המצב המאושר והמצב המוצע.
6. **שטח לשימוש דיירי הדיור המוגן:** התכנית המאושרת קובעת כי שטח הגג מעל הדיור המוגן ישמש כשטח פתוח לשימוש דיירי. בפועל, הגג משמש למערכות טכניות וליחידות דיור נוספות להכשרה / מוצעות. מבוקש להכשיר שטח מסחר קיים בחצר הפנימית של הבניין שנתפס ברובו על ידי שתי קומות עבור מסחר ומשרדים, בקומות 5 (+0.00), ו-6 (-3.47). חצר זו יכולה לשמש את דיירי הדיור המוגן במקום שטח הגג שנתפס. בנוסף, הדבר פוגע בעקרונות התכנון המקוריים של הבניין המתוכנן סביב חצר פנימית, וחוסם חדירת אור ואוויר טבעיים לדירות הפונות אליה. יש לסמן את שטח המסחר והמשרדים להריסה ולא להכשרה, ולהשיב את החצר הפנימית למצב המקורי, תוך שמירה על האפשרות של דיירי המקום להשתמש בה.
7. **תנועה וחניה** - התכנית מבטלת מקומות חניה וחניות נכים ומחסנים מאושרים ומסבה אותם לשטחים עיקריים לספא. יש להחזיר את מקומות החניה שבוטלו במקום אחר בהתאם לתקן החניה התקף בזמן יציאת ההיתר המקורי בכפוף לחו"ד תושייה.
8. תנאי להפקדה הוא אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית עבור השימושים השונים, תוספת שטחי מסחר וספא, תוספת חדרי דיור מוגן, גובה ראש לחניה מתחת לגלריה מחסנים. לא יבוטלו מקומות חניה מאושרים. יוצגו מפרצי העלאה והורדה וחנית אוטובוסים המאושרים בתכנית 6634. החניה תהיה בתחום התכנית ובהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. יש לתקן סעיף 4.1.2 א' חניה בהוראות התכנית.

9. לסמן בתשריט מצב מוצע שטח עם זכות מעבר לציבור כמאושר בתכנית 6634.
10. קווי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור המבנה הקיים.
11. בתשריט התכנית מסומנים עצים לשימור. יש להוסיף הוראות בתקנון.
12. התכנית מציגה תוספת שטחים עיקריים בתת הקרקע, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעמידה בתקנות לעניין אוורור השטחים העיקריים בתת הקרקע.
13. לתקן את שלביות הביצוע בהוראות התכנית. מוצעות תוספות בקונטור המבנה בלי תלות בין המפלסים. אין סיבה לקבוע שהבניה תהיה מלמטה למעלה. יש להגדיר שתוספת הבניה בכל קומה תהיה ללא תלות בקומות האחרות.
14. **קומת גג טכני** - התכנית מציגה שינוי שימוש מחדר טכני על פי היתר 1999/118.06. ההיתר הוא בסמכות מהנדס עיר ללא תוספת שטחים, לכן יש להתאים שטח זה להיתרים קיימים (שטח טכני) או להציע להכשרה בתכנית המוצעת.
15. בהמשך לנ"ל, יש להציע מקום חילופי למערכות טכניות. ולהראות בצורה ברורה בכל החתכים והתכניות.
16. בקומת הגג, לא תותר בניה קלה, על כן, יש לסמן את כל הבניה הקלה הקיימת ללא היתר בניה להריסה, ולהציע תוספת חדשה מאותם חומרים שאושרו בהיתר בניה ולסמנה בקו אדום.
17. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות.
18. לוודא התאמה מלאה בין מה שמאושר בהיתר, בתב"ע והתכנית המוצעת. ולכתוב במלל מה מאושר בהיתר, ולסמן כתוספת / להריסה / להכשרה בינוי ללא היתר.
19. אין התאמה בין השימושים המוצגים בתכניות לבין החתכים. יש לוודא התאמה.
20. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של העבירות על ידי מגיש הבקשה להיתר.
21. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

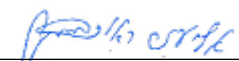
הערות טכניות

הוראות תכנית:

23. דברי הסבר לתכנית – יש לציין כל השימושים הקיימים במבנה.
 24. סעיף 1.2 יש לציין זמן משוער למימוש תכנית 5 שנים.
- נספח בינוי:**
25. בחתך 2-2 במפלס 11.11- מסומן הכשרה לשטח משרדים, שטח זה אינו מסומן בתכניות. יש לסמן את השטח בתכניות ולהבהיר איפה ממוקמים, ולהוסיף את השטח להוראות תכנית ולתקן בכל המסמכים.

26.	במפלס 9.09- מוצע הכשרת גלריית מחסנים, יש לתקן גובה מחסנים מוצעים וחניה מתחת.
27.	יש לוודא גישה חופשית למאגר מים בקומה 16.10, לא מתוך שטחים פרטיים(ספא).
28.	להשמיט את סימנים של תכנית מפורטת להיתר בניה כמו קווי קונסטרוקציה ובלוקים של כבאות.
29.	יש לדייק שם קומות בחתכים על פי כניסה קובעת, או להשמיט שם קומה.
30.	מפלסים שגויים על גבי החתכים, יש לתקן.
31.	במפלס +34.88, יש להשמיט את ההערה "שינוי שימוש משטח טכני עפ"י היתר 00/118.6, ולסמן אותו להכשרה.
32.	יש להציג תכנית פיתוח ברורה עם כניסות לבניין, כניסות לחניה.
33.	יש לסמן קו מקוקו דק עבור קו חתך בתכניות, כך שלא יסתיר חלק מהתכניות.
34.	יש לתקן תכנית גג ולשרטט בצורה ברורה על פי מה שקיים ומוצע עם מפלסים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1307966

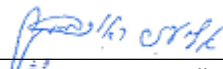
פרטי התכנית

מספר תכנית	1307966
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	יער רמות
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

לאור קבלת מכתב מרשות מקרקעי ישראל לעניין שקל לא יכולים להגיש את התכנית , הוועדה מחליטה להוריד את התכנית מסדר היום לצורך בחינת הנושא


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

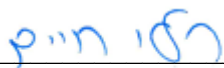
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1193739

פרטי התכנית

מספר תכנית	1193739
סוג דיון	הארכת מועד להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה להרחבות יח"ד, תוספת יח"ד חדשות - רח קדימה 11-13
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר ארכה להגשת התנגדויות

החלטת הועדה

הוועדה מאשרת להאריך את תקופת ההפקדה בחודש נוסף עד לתאריך 1/8/2025


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 1347574

פרטי התכנית

מספר תכנית	1347574
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבנים חדשים, מגרשים 146 ו 50 גבעת המטוס
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אחוזי הבנייה ייקבעו לעד 200% בנייה מרבי עבור כל שטח. בהתאם יש לצמצם את אחוזי הבנייה המוצעים בת.ש. 2.
2. יש לציין קו בניין תת קרקעי לחניה וקו בניין עילי לקומות שמעל הכניסה הקובעת.
3. במסגרת התכנית בנספח התנועה מוצעת הפחתה ביחס לתקן החנייה עבור יח"ד הקטנות מ- 55 מ"ר, דבר שאינו מקבול.
- יש להציע פתרון חנייה בהתאם לתקן בתחום בתת הקרקע באופן מלא בתחום מגרשי המגורים. יש לתאם את כל נושא החנייה עם אגף תושי"ה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית. רמפת החנייה תתוכנן באופן שיאפשר קירוי תוך צמצום הפגיעה בחצרות.
4. בת"ש 1 תכסית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. בת"ש 2 היות ומדובר על חלקה צרה וארוכה ניתן יהיה לאפשר תכסית של 100 אחוז תוך מתן מענה לחלחול מי נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.
5. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.
6. יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
7. יש לקבוע שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
8. במידה וייווצרו עקב הפרשי טופוגרפיה קירות תמך, יש לייצר מדרג של קירות תמך של עד 3 מ' כל אחד.
9. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע כתנאי בהליך הרישוי נטיעות עצים בגורים בהיקף של כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. תנאי לטופס אכלוס ביצוע הנ"ל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
10. יש לקבוע יחס של חלפה לתכניות המאושרות הקדומות מלבד ההוראות בנושא האיחוד וחלוקה בתכנית 14295.
11. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
12. מפלס הכניסה הקובעת יתוכנן בהתאם למפלס הרחוב. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
13. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
14. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות : הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תושי"ה, אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע – המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף שפ"ע -גננות.

15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

17. סך שטח המגרשים בטבלה 5 אינו תואם לטבלה 3.2, יש לתקן בהתאם.
18. בת"ש 2 בחזית צפונית קיים קו בניין כפול, יש לתקן.
19. בטבלה 5 מוצעות 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, כאשר בנספחי הבינוי מופיע קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, יש לתקן.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1395185

פרטי התכנית

מספר תכנית	1395185
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	אליהו חכים 13 - הרחבת יח"ד קיימות
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
2. שלביות ביצוע:
 1. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה של כל מגיש בקשה להיתר יהא החזרת המצב לקדמותו בתחום השצ"פ לרבות הריסת גדרות ובינוי אחר שקיים ובניית גדר חדשה בגבול חלקת המגורים.
 2. ניתן לקדם היתרי בנייה לכל דירה בנפרד, הבינוי המוצע כהרחבה לכל לדירה ייבנה בהינף אחד.
3. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות.
4. בתשריט מצב מוצע, יש לסמן עצים לשימור/ עקירה בתיאום עם אגף שפ"ע ולקבוע הוראות בהתאם.
5. לפי בחינה קיימת נראה כי קיים טעות בשטחי הבנייה המוצעים בטבלה שבסעיף 5 ביחס לתכנון המוצע בנספח הבינוי, נדרש בחינה של נושא זה מול מח' תכנון עיר והתכנית תתוקן בהתאם.
6. השלמת חוות דעת מחלקת המידע התכנוני כתנאי להפקדת התכנית ותיקון התכנית בהתאם להערות ככל שיתקבלו.
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.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה

בהתאם

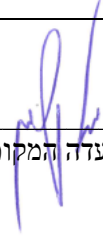
להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית :

11. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
12. בסעיף 4.1.1, יש לקבוע שימוש עבור מגורים.
- נספח בינוי :
13. יש להסיר את שמות המשפחה מנספח הבינוי.
14. קיימת אי בהירות בנוגע לפיתוח הקיים בחזית הקדמית של המגרש, יש לתקן בהתאם לפיתוח המאושר בהיתר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 28 : 1425867

פרטי התכנית

מספר תכנית	1425867
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בניין ותוספת מרפסות ושטח בתכלת מרדכי 14, ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

- מוצעת תוספת בניה והכשרת מרפסות זיז בקומות ו, ז', וקומת הגג בבנין B. נספח הבינוי יציג את קומת הקרקע ופיתוח שטח, קומת הגג, ושלוש הקומות בהן מוצעת תוספת בניה בלבד. חתכים וחזיתות יציגו את כל קומות הבניין. נספח הבינוי יתוקן בהתאם.
- לא ברור ממסמכי התכנית מה מבוקש להכשרה, כתוספת בניה חדשה או להריסה. יש לתקן תכניות, חתכים וחזיתות בהתאם למבוקש ולקיים בשטח, ובהתאם להיתרי הבניה ותכניות מאושרות. יש לסמן בניה מוצעת בקו אדום רצוף, בניה להכשרה בקו אדום מקווקו, אלמנטים המוצעים להריסה בקו צהוב.
- לפי ה-GIS העירוני נראה כי קיימות סגירות וחריגות בניה בחזיתות הבניין שאינן מוצגות בנספח הבינוי. יש להציג תמונות עדכניות של הבניין מכל הכיוונים ולוודא התאמה לנספח הבינוי. עבירות בניה בחזיתות בקומות שלא יפורטו בנספח הבינוי יוצגו בחתכים וחזיתות. יש לתקן בתיאום מחלקת תכנון העיר.
- תותר השלמת הקומה העליונה – קומה ז', בקונטור המבנה הקיים, ותוספת חדר מדרגות ליציאה אל הגג למרפסת גג, לשם הרחבת יח"ד הקיימת בקומה ז'.
- בהמשך לנ"ל, יש להציג הוכחת בעלות בשטח הגג הקיים בו מוצעת תוספת בניה והצמדה לדירה אחת, או הסכמות בהתאם לחוק, לבניה ושימוש בגג המשותף. ככל ולא יהיו הסכמות או שהגג אינו בבעלות בעלי דירה 27, יבוטל הבינוי המוצע על הגג ומרפסת הגג הפרטית.
- חדר המדרגות החדש אל הגג, מתוך דירה 27, חוסם את היציאה מחדר המדרגות המשותף לכל דיירי הבניין. יש להציג גישה דרך גרעין המדרגות המשותף לכל דיירי הבניין. לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
- יש להציג מיקום המערכות הטכניות על הגג המשותף, בתיאום מחלקת התכנון.
- יש להוסיף בהוראות התכנית כי לא תותר סגירת מרפסות זיז.
- לא תותר הריסת ממ"ד מאושר וקיים והקמת חדר מחוזק במקומו. יש לתקן תכנון דירה 22 בקומה ו'. - יש לאפשר הוצאת מרפסת דרך הסלון שתתחבר למרפסת שבוצעה בפועל וביטול יציאה מהממד.
- תנאי לתחילת עבודות לדירה זו יהיה החזרת הממ"ד בהתאם להיתר בניה של הבניין.

11. קווי הבניין המוצעים בבניין B יסומנו בהתאם לבינוי הקיים והמוצע בתכנית זו, ובבניין A בהתאם למאוסר. יסומן קו בניין נפרד למרפסות זיז. יש לתקן את מסמכי התכנית בתיאום מול מחלקת התכנון.
 12. לציין מידות לקווי בניין בנקודות המצומצמות מגבול החלקה.
 13. להשמיט סעיף 4.2.1.א. ה. "מודגש בזאת כי תוספות הבניה המוצגות בנספח הבינוי נספח מספר 1, כתוספות בניה מאושרות מכוח תכנית 0573097 תקפות אף על פי שבסעיף 1.6 של תכנית 1425867 זו, סומנה התכנית כמוחלפת."
 14. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבנייה ללא היתר של מגיש הבקשה להיתר.
 15. יש לקבוע יחס כפיפות לתכניות המאושרות. כל ההוראות של התכניות המאושרות 0573097, 168716, 12116, ימשיכו לחול פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו.
 16. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד, מספר קומות, גובה הבניין.
 17. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 18. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 19. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בגוש ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
 20. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

21. יש לתקן את שטח התכנית בכל הסעיפים: 1.2, 3.2 ובטבלה שבסעיף 5 י, ל-1,909 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
22. טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5 – יש לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
23. יש לציין זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 לחמש שנים.

תשריט מצב מאוסר:

24. יש לתקן את קו הבניין.
25. יש לתקן את הגרפיקה של מפת מדידה, יש ריבועים על כל המספרים.

נספח בינוי:

26. יש לסמן מפלסים על גבי החתכים.
27. יש להעביר את החתכים דרך השטחים המוצעים בתכנית.
28. חתך A-A לא תקין, יש לתקן ולהעביר את החתך דרך השטח המוצע.

29. יש לתקן חזיתות, חתכים ותכניות וגרפיקה במקובל.

רפ"י ח"י
מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 29 : 1417328

פרטי התכנית

מספר תכנית	1417328
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בנין מגורים ומסחר, רח' בן דוסא, גוננים, ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מוצע הקמת מבנה אחד בן 11 קומות בכ-80% תכסית בקו בניין 0 כללי במגרש של 1.663 דונם, מדובר על מסת בינוי גבוהה. כמו כן, מוצעות 11 דירות בקומה עם 2 גרעיני מדרגות אשר מייצר תכנון שאינו מיטבי הכולל 7 דירות בעלות כיוון אוויר אחד. לאור זאת, יש להציע בהתאם למדיניות מגדל מגורים בן 18 קומות ועד 720% בנייה מרבי שמתוכם 25% יוצעו עבור תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע. יש לשנות את כל מסמכי התכנית בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון, ניתן לבצע קומות מסד שיכילו את שטחי המסחר והתעסוקה ומעליהם בניין המגורים. קווי הבניין יתוקנו בהתאם.
2. ככל שהיזם יבחר בכל זאת לקדם את החלופה של בינוי נפחי, יש להציע בינוי בהתאם למדיניות של רק"ל נפחי עד 11 קומות מעל מפלס הרק"ל וקווי בניין של 0 קדמי, 3 צידי ו-3 אחורי. אין הצדקה לקווי בניין אפס לשצ"פ ולמגרשים שכנים.
3. יש להציע הרחבת שביל מעבר קיים להולכי רגל במערב לתכנית, הרחבה של לפחות 2 מטרים כך שרוחב המערב יהא לפחות 4 מ' עבור נגישות מהרכבת הקלה לפארק המסילה
4. יש לקבוע שימוש עבור תעסוקה בהיקף של 25 אחוז עבור תעסוקה בהתאם למדיניות.
5. נדרש לבחון מול מח' איכות הסביבה את העמידה בתמ"א 18 ביחס לתחת הדלקת הקיימת מדרום לתכנית בכל הנוגע לשימושים הציבוריים הנדרשים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של השצ"פ לשביעות רצון של אגף שפע.

בינוי ופיתוח:

7. יש לקבוע את שטחי הבנייה המוצעים כשטחי בנייה כוללים לפי השימושים ללא חלוקה לעיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.
8. 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.
9. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש לקבוע בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
10. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.

11. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
12. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרגות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרגה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
13. .
14. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
15. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרגות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
16. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרגות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

17. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להציע 350 מ"ר בהפרשה מבונה עבור שימושי תרבות/ספורט/חברה וקהילה/ דת כגון מרחב לתיאטרון/מרכז צעירים הכולל חדרי סדנאות ואולם רב תכליתי/חדרי סטודיו רב תכליתיים לשימושי ספורט וחוגים וכדומה.
18. השימוש הסופי יקבע בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון והמחלקה לתכנון במבני ציבור, לעת מתן היתר בנייה, בהתאם לצרכי הסביבה ותוך תיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות.
19. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
20. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ועם היחידה העירונית שתקבל לידיה את השטח.
21. כתנאי להפקדת התכנית יש לקבל לתאם ולקבל את אישור מח' תכנון מבני ציבור. במסגרת התיאום תוצע גישה עצמאית ונפרדת מבניין המגורים.
22. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי התשתית של השטח הציבורי יהיה נפרד וללא תלות משטחי המגורים.
23. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף נכסים.
24. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהיו תנאי למתן טופס 4.
25. יש להסיר את המילים "ברמת מעטפת" בסעיף 7.1 הקובע כי תנאי לאיכלוס מבנה המגורים יהא ביצוע השטחים המבונים ברמת מעטפת.
26. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים בייעוד השצ"פ:
 1. בסעיף 4.1.2 א', תותר רק תשתיות עירונית בשטח זה.
 2. סעיף 4.2.2 ה' יש לשנות את הנוסח לפי הוראות הרישום, שטחים אלו לא יופקעו אלא ירשמו לזכות עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף.
27. יש להוסיף/לתקן סעיפי רישום, הפקעה ותנאים בתהליך בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
28. תנאי למתן היתר יהא רישום תצ"ר.
29. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
30. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהיו תנאי למתן טופס 4.

תנועה וחנייה:

31. יש להשלים חו"ד תושי"ה וחוות דעת של תכנית אב לתחבורה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

32. לאור מיקום התכנית בקרבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר צמצום תקן החנייה עבור המגורים ל-1:1. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יהא בהתאם לתקן. יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מיח"ד בתחום החניון התת קרקעי.
33. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ובתחום המגרש בלבד. רמפת החניון תוצע בתחום מסת הבינוי.
- איכות סביבה:**
34. יש להשלים את התיאום כמפורט להלן מול מח' איכות הסביבה ולקבל את אישורה כתנאי להפקדת התכנית.
35. יש להגיש סקר היסטורי למשרד להגנת הסביבה ולקבל את אישורו.
36. יש להשלים את בדיקת שימושי הקרקע.
37. יש להשלים מסמך סביבתי הכולל בחינה בין היתר של הנושאים איכות אוויר, אקוסטיקה וקרינה, ריחות וסקר שימושים וקביעת מרחקי ביטחון (תחנות דלק ועסקים אחרים מחזיקי חומ"ס),
38. יש להציג את המרחק בין התכנית בנדון לבין הארובות הקיימות של עסקים פעילים בסביבה ולאפשר פתרונות ישימים להיתר ולאכלוס המבנים. במידה והמרחק בניהם קטן מ-50 מ', המסמך מתבקש להציג חלופה לתכנון שונה של הארובה ולהרחקתה מהתכנית אשר תיבחן באופן מפורט לעת מתן היתר בנייה.
39. התכנית נדרשת לבחון קונפליקטים נוספים של שימושים אלו ביחס לתכנית המוצעת.
40. מבנה הציבור יקבל מיגון אקוסטי בהתאם לבדיקה מפורטת שתיערך לעת מתן היתר בנייה.
41. התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה של 3 כוכבים.
42. הדרוג האנרגטי המזערי לשימושי המגורים והמשרדים במבנה יהיה B. כל יחידת דיור בבניין תידרש לעמוד בדרוג C.
43. הגג/גגות במבנה, יהיה גג מועיל וישמש עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
44. 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.
45. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים בתעסוקה המוצעת שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים בשטחי התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.
46. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המח' לאיכות הסביבה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
47. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המח' לאיכות הסביבה והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.
48. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המח' לאיכות הסביבה.
49. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
50. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
51. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים

של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

52. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי.

כללי:

53. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

54. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

55. הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

56. לא יותר ניוד זכויות משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

57. השלמת חווי"ד המחלקות הנדרשות: כבאות, מח' תכנון מבני ציבור, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תכנית אב לתחבורה, תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, חברת עדן תלפיות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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

59. 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:

60. קיים פער של כ-12 מ"ר בין המצב המאושר למוצע בטבלה שבסעיף 3.2, נדרש לבחון פער זה ולתקן בהתאם.

61. יש להסיר את סעיף 4.1.2(א)(4) בנוגע לייעוד השצ"פ אשר קובע כי תכנון השטחים יהיה בכפוף לכתב התחייבות שיחתם בין עיריית י-ם למגישי התכנית.

62. יש להסיר את סעיף 4.1.2(א)(3) בנוגע לייעוד השצ"פ אשר קובע כי אחזקת השטחים תהיה באחריות ועל חשבון עיריית ירושלים.

חסי חיים
מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 30 : 1448810

פרטי התכנית

מספר תכנית	1448810
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הארכת שביל ותוספת זיקת הנאה למעבר ברכב ברחוב השחר, ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יש להגדיל את קו הכחול של התוכנית ולכלול את המשך השביל המוצע לאורך גבול הדרומי של תא שטח 2 בתחום חלקה 3 ועד חיבור לרחוב פרופ' רענן וייץ, כפי שמופיע בנספח פיתוח. יש לסמנו ביעוד שביל, יש לוודא שרוחבו יהיה כרוחב השביל של תא שטח 1.
2. יש לסמן לשימור עץ בחלקה 3 בגבול עם חלקה 67 ולשלב בתכנון הסופי של המעבר. שאר העצים במקום יסומנו בהתאם לתוכנית תמ"א 38/2 - תוכנית בינוי מס' 15586 המאושרת במקום
3. התכנון הסופי של השביל יעשה בשלב רישוי ובתאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר.
4. יש לבטל זיקת הנאה לרכב בחיבור לרחוב השחר ולקבוע במקום ייעוד דרך עד הכניסה לחניה בחלקה 67.
5. יש לקבוע סעיף הפקעה בתיאום אגף נכסים: " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין."
6. יש לקבוע בהוראות לתוכנית כי תנאי לטופס 4 בתא שטח 2 יהיה ביצוע השביל בתיאום אגף שפ"ע ומהנדס העיר.
7. בתא שטח 2 מוצעים שני קווי בניין. יש לסמן קו בניין עילי לפי תמ"א 38 במקום ולהוסיף קו בניין תת"ק בהתאם לנספח תנועה ובתיאום מהנדס העיר.
8. יש להשלים חוות דעת אגף נכסי עירייה ותוש"ה
9. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות
10. 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.

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.

רפ"ר ח"מ

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר ח"מ

יו"ר הוועדה המקומית

\

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 31 : 1353911

פרטי התכנית

1353911	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הרחבת מבנה קיים ברחוב אלפנזרי 22, מקור ברוך, ירושלים	מהות הבקשה
2025/14	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- נפח הבינוי:** התכנית מציעה תוספת של 2 קומות ע"ג מבנה היסטורי, סה"כ 5 קומות. יש להתאים גובה בינוי התואם למדיניות מאושרת באזור זה- מע"ר צפון עד 4 קומות- יש לצמצם. **שימור-** יש לעדכן בתקנון התכנית בסעיף השימור (ג.4.1.2) הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים.
- תיעוד ושימור: במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים רבים, המתועדים בתיק התיעוד, שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המוצע. יש לשמר את המבנה בשלמותו על כל פרטי הבניה המרשימים המתועדים. יש לשמר את החצר המזרחית כולל ריצוף האבן ובור המים בכללותו. יש לסמן את כל חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור כמקובל (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
- חזיתות המבנה: יש לשמר את כלל החזיתות על כל פרטי הפתחים, משקופים, מרפסות וכו'. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מערבית) של המבנה ההיסטורי.
- ריצופים היסטוריים לשימור: במרבית חללי המבנה מתועדים משטחי ריצוף היסטוריים חשובים רבים. יש לסמנם ולהטמיעם בתכניות הבקשה (הרמוניקה) ולציין הנחיות לשימורם והגנתם בזמן העבודות באתר.
- גרם מדרגות אבן: יש לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בגרם המדרגות המוצע. בתיאום עם מח' השימור.

6. גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
7. קומת מרתף: מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת.
8. **פתרון מיגון:** מיקום עמודת הממ"דים הדרומית המוצעת אינו מיטבי ומציעה חדר מתוך חדר מתוך חדר- יש להציע מיקום הנצמד ככל הניתן למבנה הקיים תוך ביטול התוספת של החדר האמצעי המוצע בגדלים שאינם מקובלים ועל ידי כך גם לשמור על בור המים הקיים ככל הניתן בתיאום מול מח' תכנון ושימור.
9. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים המוצעים לפתחים הקיימים- במשקופי אבן, מידות רוחב וגובה המתאימים ליתר פתחי המבנה ההיסטורי.
10. **גג הרעפים:** יש להראות תכנית גג אשר מראה מיקום מתקנים טכניים בעלי גישה משותפת לכלל הדיירים.
11. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות ואחידות המתאימות לסביבתן ההיסטורית ולמלוא גובה המבנה המוצע. במידת האפשר, יש להתאים מתאר המרפסות החדשות באופן התואם וממשיך מתאר מרפסות היסטוריות בתיאום מול מח' השימור.
12. **עצים-** נדרש להסיר שתילה מוצעת מעל לבור המים ההיסטורי ובמקומם להציע שתילה של עץ אחד בוגר בתיאום עם מח' תכנון.
13. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
14. יש להוסיף מידות בתשריט מצב מוצע מגבול המגרש לקו הבניין.
15. יש לבטל את החזית המסחרית המסומנת בתשריט ולקבוע רק בהוראות את היקף השטח המסחרי בקומת הקרקע המבוקש בתכנית.
16. **תנאים להיתר:** השלמת חו"ד של כבאות והצלה, אגף תברואה.
17. השלמת 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 חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
18. **תנאי לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות לאישור מח' תכנון ואישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
19. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
20. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30072 חלקות 35,37.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

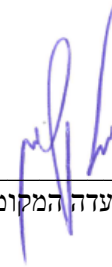
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

22. 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.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 32 : 1415686

פרטי התכנית

מספר תכנית	1415686
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ברחוב בר גיורא 34, ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. בקומת המרתף מוצע שימוש מגורים ללא גובה קומה תקני – יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף כי שימוש מגורים יהיה בגובה קומה מינימלי של 2.50 מ', במידה ואין התכנות יש להציע שימוש שונה (אחסנה).
2. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת חלקי המבנה ההיסטורי הקיים וכן שימור העצים הקיימים.
3. ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
4. תשריט: יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (בהתאם לסימון הקיים בנספח הבינוי).
5. **תנאים להיתר בניה:**
6. חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
7. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כואות.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הדיירים בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התכנית.

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.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 33 : 1461193

פרטי התכנית

מספר תכנית	1461193
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב חברת תהילים 8, בירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

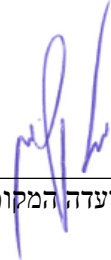
1. מדובר על תכנית המציעה הקמת מבנה חדש בן חמש קומות במגרש ריק המצוי בשכונת מאה שערים.
עיון במסמכי התכנית שהוגשו מעלה מספר בעיות מהותיות, אשר יש לתת עליהן את הדעת טרם המשך קידום התכנית:
2. גישה דרך חלקה אחרת ללא הסדרה-
ההצעה כוללת מבנה בן 5 קומות, כאשר הגישה לכל קומה נעשית באמצעות חדר מדרגות אשר נמצא בחלקה סמוכה פרטית, שאינה כלולה בתחום התכנית, כאשר לא הוצגו הסכמות של בעלי הזכויות, ולא הוגשה תכנית כוללת המשקפת את השימוש בפועל ואת הקשר בין החלקות.
3. הצגת מידע חלקי-
התיעוד שהוגש מתאר רק את חדר המדרגות, מבלי להציג את המבנה הקיים הסמוך אליו, את הקשר בין שני המבנים, את הגישה מהמרחב הציבורי למבנה החדש או את תפקודו הכולל של המתחם.
4. על כן יש לעדכן את הקו הכחול כך שיכלול את שתי החלקות, להגיש תכנית מתואמת ולצרף אישורים והסכמות נדרשות מכל בעלי העניין טרם בחינה מחודשת של התכנית.
5. .
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוו"ד: , כבאות, תברואה, עתיקות.
7. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

8. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
9. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30063 חלקות 155, 156, 158.
10. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

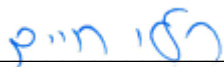
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 34 : 1360908

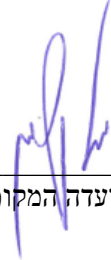
פרטי התכנית

מספר תכנית	1360908
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטח מסחרי, 2 קומות ויח"ד, דובר שלום 2
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת מגיש התכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 35 : 1436195

פרטי התכנית

מספר תכנית	1436195
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסה ובניית בנין חדש, רח' אגריפס 14, ירושלים
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לבטל סימון הריסת המבנה בתשריט, לסמן את המבנה בסימבול לשימור, ובסגול כמקובל את הקירות והאלמנטים לשימור בנספח הבינוי.
- השימוש המסחרי יוצע לאורך כל קומת הקרקע, אין להציע יח"ד בקומת הקרקע. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
- בטבלה 5 יש להפריד בין שטחי המסחר לשטחי המגורים, כן לסמן בתשריט חזית מסחרית.
- עומק מרפסות יהיה עד 1.5 מ'. יש לסמן מידות על גבי התשריט.
- חסר מידע/תיעוד לקומת המרתף בתיק התיעוד, יש להשלים ולתאם מול מח' שימור ככל שמבוקש שינוי בבינוי ההיסטורי.
- לקבוע בהוראות התכנית בסעיף שימור פרק 4.1.2 " תיאום מול מח' שימור בנושא שילוב פרטי בנין קיימים במבנה החדש".
- לקבוע סעיף סטייה ניכרת לנושא השימור: "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."
- יש לסמן בנספח הבינוי פרטי בנין לשימור ושילוב במבנה החדש בתיאום מול מח' השימור.
- במידה וימצאו בורות מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק העבודה מיידית, לדווח ולפעול בהתאם להנחיות מח' השימור.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
- תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
- תנאים לקבלת טופס 4 יהיו הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.

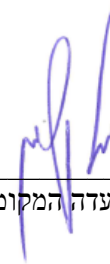
13. להטמיע בתכנית את הוראות העיצוב של תב"ע 4847.
14. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת למספר הקומות, והוראות השימור.
15. יינתן פטור מחניה בשל גודל החלקה, הבניין לשימור ובשל הקירבה לצירי תח"צ.
16. בהתאם לחוו"ד איכות הסביבה תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B. לליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית 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.
20. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
21. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
22. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות הרשות והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
24. המודד הצהיר במפת המדידה כי נצמד לגבולות החלקה לפי מפת הגוש, יש להמציא מכתב הבהרה מהמודד מדוע נצמד לגבולות אלו ולא לגבולות המוצגים בתצ"רים. יש לקבל אישור של מח' מידע תכנוני
25. 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.
26. להשלים חוות דעת מהמחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות ותושייה.
27. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
28. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.
29. 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.

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 עירית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 36 : 1371459

פרטי התכנית

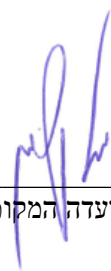
מספר תכנית	1371459
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין לבנין 7A בתוך בית חולים הדסה עין כרם
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. התוכנית המוצעת מגדילה את קווי בניין לבנין 7א כדי לאפשר הרחבות לפי זכויות בניה מאושרים בתוכנית 3931 ד' באופן מיטבי מבחינת בינוי ומיגון המבנה.
2. התוכנית מציעה הרחבת קו בניין לכיוון השפ"פ ממערב ובינוי בזיז מעליו, כשבמפלס 0.00 שהינו גם מפלס השפ"פ מוצעת קומת עמודים בלבד.
3. יש להציג את קומת עמודים ואת חזית הבינוי המבוקש בנספח הבינוי.
4. נראה שקיים חוסר תיאום בין קו בניין בתשריט לנספח בינוי בחזית המבנה לאורך מסדרון המסומן בתוכנית " מסדרון מלוכלך" שמופיע בנספח גם בחזית מבנה 8 – מבנה 6. יש לתאם בין מסמכי התוכנית.
5. בחלק הצפוני של התוכנית מחוץ לקו כחול מסומן בתשריט גשר/ מעבר עילי. יעוד זה לא מופיע בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי- יש להבהיר האם מבוקש בתיאום עם מחלקת התכנון
6. יש לסמן בתשריט מצב המוצע רק מה שהתוכנית מציעה ולמחוק את המאושר במקום (דוגמת קו בניין מתוכנית קודמת, גשר מעבר עילי מהסעיף הקודם), בתיאום עם מחלקת תכנון.
7. התוכנית קומה 1 בתת"ק ו-4 קומות מעל 6 קומות המאושרות במקום לפי תוכנית מס' 3931 ד, יש לתקן טבלה 5 בהתאם
8. 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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

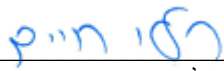
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 37 : 1339522

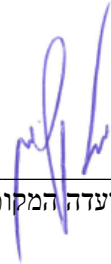
פרטי התכנית

מספר תכנית	1339522
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ברח אגריפס 115 ירושלים.
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת המגיש


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 38 : 1353655

פרטי התכנית

מספר תכנית	1353655
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - ניקרגואה 1, 3, 5
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מתווה התוכנית** - מדרום המתחם גובל באזור מגורים המאופיין בחלקות קטנות, הכוללות מגורים בני 4 קומות, אשר סיכויי מימושן במסגרת הליך של התחדשות עירונית הינם נמוכים. לאור זאת, מוצע להכין תכנית צל או להגדיל גבולות התוכנית ולצרף את החלקות הכוללות את הבניין ברח' ניקרגואה 7 ובמידת האפשר את הבניינים ברח' החרצית 1, 3, 5, 7 באופן זה ניתן יהיה לתכנן בצורה איכותית ונכונה יותר את השטח, תוך מתן מענה הולם לצרכי ציבור, לרבות שטח קרקעי, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
- בהתאם להמלצת פרויקטור וצוות תוכנית אב לתחבורה יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב ניקרגואה ב- כ-2 מטרים לטובת יצירת רוחב זכות דרך ברוחב 18 מ' הכוללת שביל אופניים מופרד. לסמן הרחבה זו בשטח התוכנית, יש לקבוע מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים על פי המקובל בתכניות בקנה מידה כזה במטרה לשפר את המרחב הציבורי.
- יש לעדכן חתכי רחוב בתוכנית תנועה בתיאום אגף תושי"ה ותוכנית אב לתחבורה.
- יש לקבוע מפלס ה-00 בהתאם למפלס רחוב ניקרגואה- יש לעדכן הוראות התוכנית בהתאם.
- התכנית מציעה 2 מגרשי מגורים גדולים הכוללים כל אחד מגדל בהעמדה לא ברורה, קווי בניין שמתרים שטחים גדולים מאוד בייעוד מגורים ללא בניה ותוך ניצול לא מיטבי של המגרשים וללא קבלת מרחב ציבורי מיטבי.
- יש להציע שינוי בינוי באופן שהבניין במגרש 2 יסתובב ב 90 מעלות ויוצע לאורך הרחוב ועלידי כך יצומצם מגרש המגורים ויגדל השצ"פ בחזית הדרומית בצורה משמעותית .
- הבניין במגרש 1 ישונה מבניין מלבני לבניין מרובע על ידי ניצול יעיל יותר של המגרש וקירוי הכניסה לחניה בתוך מסת הבינוי והגדלת השטח הציבורי הפתוח בהתאמה.
- בצורה זו יוצעו בניינים שמנצלים טוב יותר את המגרשים ויגדילו את המרחב הציבורי בצורה משמעותית לטובת השכונה.
- העצים בסביבת התכנית מהווים חלק מהמופע של השכונה בכלל ושל אזור התכנית בפרט. חשיבות העצים למיתון השפעות סביבתיות כגון רוחות וזיהום אוויר, הצל שהם נותנים בקיץ ועל ידי כך מעודדים את ההלכיות ועוד. התכנית המוצעת מציעה לכריתה והעתקה עצים בוגרים רבים בגבולות התכנית. יש לשלב את העצים הקיימים במסגרת התכנון המוצע, תוך מתן דגש על עצים קיימים בחזית הקדמית, החזית אחורית, והחזית מזרחית של המגרש.

- גבול החניון תת- קרקעי יתואם בהתאם למיקומם של העצים הקיימים. בנוסף יש להציג סקר עצים מלא- נכון לעתה הוגשה רק מדידת עצים ללא סקר.
10. יש לקבוע חובה של נטיעת עצים חדשים בכל שטח התוכניות- במרחב הציבורי הפתוח (שבילים/דרכים, שצ"פים וכיכרות) יש לטעת עצים באופן שיאפשר הצללה איכותית בעיקר לקיץ (יש לקחת בחשבון מיני עצים, עומק אדמה, מרחק בין עצים וכו'), ובכל מגרשי הבינוי (פרטי-סחיר או ציבורי) יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
11. יש לדאוג למדרכות ראויות להולכי רגל בכל היקף התוכנית. יש לדאוג שכל השבילים/מעברים/שצ"פים יתוכננו ברוחב מינימלי ראוי כך שיתפקדו כמעבר ציבורי איכותי. רצוי למקם כניסות למבנים/שימושים שונים מתוך מעברים אלו לטובת חיזוק הפעילות והתנועה האנושית לאורך מעברים אלו.
12. יש לקבוע רוחב מדרכה מינימלי של 3 מ' לפחות לאורך חזיתות המסחר, על מנת להבטיח מרחב ציבורי ראוי ונגיש להולכי רגל.
13. יש להבטיח מרפסות סוכה לכ 25 אחוז מהדירות .
14. בהוראות התוכנית ייקבע כי מעל תקרת החניות תוצע קרקע גננית בעומק של לפחות 1 מ', וזאת על מנת לאפשר בית גידול איכותי ולתמוך בנטיעת עצים בוגרים.
15. סביב חצרות של הפרשות מבונות תתוכנן רצועת גיבון ברוחב כ-1 מ' שתכלול נטיעות אינטנסיביות, במטרה ליצור חיץ ירוק, ולשפר את איכות המרחב הציבורי.
16. הוראות התוכנית יכללו הבטחת נגישות מלאה לתא שטח 2 ופיתוח (תא שטח 3) ממפלס השביל הציבור המצוי בחלקה 4.
17. **פרוגרמה:** התוכנית מציעה הפרשה ציבורית מבונה (מבנים ומוסדות ציבור) של 600 מ"ר בתא שטח 1 ו-2. בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות נדרשות הפרשות מבונות הבאות:
- **בית כנסת בגודל 500 מ"ר, או שניים בשטח של 250 מ"ר כל אחד** בתיאום עם מנהל אגף מבני דת עליו להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת.
 - **שתי כיתות גני ילדים- כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.** נגיש ובעל כניסה נפרדת.
 - **מעון יום- 441 מ"ר בנוי וחצר צמודה בגודל 305 מ"ר עבור אשכול 3 כיתות.** נגיש ובעל כניסה נפרדת.
 - **סה"כ הפרשה מבונה נדרשת כ- 1,200 מ"ר בנוי.**
- יש לסמן הפרשות מבונות נוספות בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון ולסמן שטח חצרות לגני ילדים בהתאם. יש להוסיף שטחי חצרות גנים להוראות התוכנית. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום סופי של הפרשות מבונות יתואם בשלב ההיתר.
18. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.
19. **מגדלים:**
20. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או

- לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
21. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
22. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים: גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר עם גישה ישירה מחדר ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
23. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
24. יש להוסיף מפרץ העלאה והורדה ברחוב לשימוש שטחי ציבור בתחום התוכנית בתיאום אגף תוש"ה.
25. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת.
26. 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. 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 סטיה נכרת.
- יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
27. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי.
28. לא תותר הבלטת האלמנטים מקווי בניין, יש לעדכן את הסעיף 4.1.2 א (8) למעט לארון הקודש בבית הכנסת
29. יש להסיר את הסעיף 4.1.2 א (10) מהוראות התוכנית לעניין פתיחת חלונות ופתחים לכיוון שטחים ציבוריים על קו 0.
30. **עבור מסחר** - יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל המרחב הציבורי.
31. חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים). הכניסות תהינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי.
- איכות הסביבה:**
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
35. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

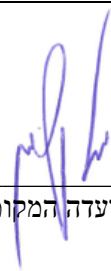
36. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
37. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
38. 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.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
40. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.
- 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 יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
41. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
42. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
43. יש לקבוע כי תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת נספח מיקרו-אקלים הכולל מסמך סביבתי לפי
44. הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
45. יש לקבוע תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
46. בכל היעודים הציבוריים (דרכים, חניון, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור) תיבחן האפשרות להקמת מערכת לייצור אנרגיה סולארית על כלל מרכיביה וזאת בהתאם להקצאת השטחים בהתאם לכל ייעוד וייעוד להנחיות הרשות המקומית.
47. תיבחן האפשרות להקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבריאות המערכת, אמינותה ויעילותה.

48. יוגש למחלקה לאיכות הסביבה סקר פוטנציאל יצור אנרגיה במתחם. הסקר יכלול ניתוח פוטנציאל התקנת פאנלים סולארים על גג המבנה ועל גג המסד, והתקנת מערכות יצור חשמל על חזיתות המבנה.
49. תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
50. תנאי להפקדה יהא קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר.
51. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות וואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
52. תכנונית זו גורעת כ-110 מ"ר מהשטח בבעלות עיריית ירושלים, יש לפצל את תא שטח 3 לתאים נפרדים אחד יכלול את כל השימושים לחנייה והשני יהיה נקי מכל רישום תלת ממדי או שימוש פרטי בקרקע ציבורית יש לוודא שהיקף תא שטח זה ותא שטח 4 לא יקטן מהיקף השטח בבעלות עירונית במצב נכנס.
53. אין לבנות בקו 0 לשטח השצ"פ בנוסף לא תותר כל הצבה של מבנה או הבלטה של בינוי לתוך שטחים שירשמו או בבעלות עיריית ירושלים. יש למחוק זאת ממסמכי התוכנית לדוגמא סעיף 4.1.2 ב' סעיף קטן 3
54. יש להוסיף/לתקן את הוראות רישום, תנאים בתהליך והפקעה לפי הנוסח הבא:
55. הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור
56. 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.
57. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
58. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
59. איחוד ו/או חלוקה
60. 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.
61. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורים המוצעים.
62. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
63. הפקעה
64. 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.
65. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
66. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
67. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

68.	יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
69.	תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :
	ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
70.	תנאי להפקדה קיום כנס שיתוף ציבור ייעודי לאזרחים ותיקים והגשת תיעוד נדרש למחלקה לעבודה קהילתית
71.	תנאי לקבלת היתר בנייה הגשת עדכון למיפוי האזרחים הוותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים שליוח 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.
72.	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.
73.	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
74.	השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: המחלקה לעבודה קהילתית, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, אגף שפ"ע, מחלקת היטל השבחה, שפ"ע ,
	הערות טכניות
75.	יש לתאים בין נתונים טבלה 3.2 וטבלה 5.
	הוראות התוכנית:
76.	טבלה 5 – נא לציין היקף שטח ציבורי פתוח ושביל.
77.	סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166' בכפיפות.
78.	סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה כ- רקע.
79.	4.2.1 יש להשמיט את הוראות התלת ממד ולהכניס במקומם את הנוסח הבא: - תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר 3a , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים עבור: א. חניון עבור המגורים שבתאי שטח 1 ו-2. ב. שטחי שירות עבור המגורים שבתאי שטח 1 ו-2.
80.	יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולהכניס לפרק 6 את ההוראות הבאות:
81.	איחוד וחלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- יש להעביר את סעיף 2 בפרק זה תחת פרק 'רישום'.
82. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרישום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 39 : 1305820

פרטי התכנית

מספר תכנית	1305820
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, מקור ברוך, ירושלים.
מספר ועדה	2025/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית עפ"י התנאים הבאים:

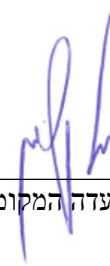
1. יש לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח תפקוד של המוסדות הקיימים במגרש במהלך הבנייה.
2. יש לוודא כי נספח הבינוי משקף את כל זכויות הבניה המוצעות בתקנון.
3. טבלה 5 בתקנון: יש למחוק את סעיף 1 בהערות הטבלה ולעדכן את סך השטחים הכולל את פתרונות המיגון הנדרשים ע"פ פקע"ר.
4. ייקבע בהוראות התכנית סעיף כי רוחב מדרכה מינימלי בצד המזרחי (הנושק למגרש) של רחוב ברנדס יהיה 3 מטרים.
5. בנספח התנועה חתכי הרח' יציגו את רוחב החלקות וכן מידות מדויקות של המגרש, מדרכות, מיסעה וכו' תוך מתן מידות מדויקות בהתאם להערות המחלקות השונות. נראה שרוחה זכות הדרך המאושרת כיום רחבה יותר מהרשום בחתכים.
6. יש לסמן את העצים לשימור.
7. **תושיה:**
8. נספח תנועה- יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן חנייה 5166ב' ולקבוע סעיף רלוונטי בהוראות התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור מח' תושיה.
9. יש לקבל את אישור תוכנית אב לתחבורה ולבצע תאום מולה ולתוכניות הרק"ל.
10. יש להראות את רח' ברנדייס לכל אורכו כולל התחברות לתוכניות הרק"ל על רח' ירמיהו.
11. בתב"י לא מצינים התחברות למצב קיים - יש להוריד את הסימונים.
12. **תברואה:**
13. יש לתכנן בתוך שטח בי"ס דחסנית אשפה בנפח 8 ק' heavy duty ומתקן אחד לאריזות.
14. **תנאים למתן היתר בניה:**
15. תנאי להיתר בניה יהיה אישור התכנון ע"י האגף למבני ציבור,
16. הגשת סקר עצים ונספח מעודכן ולאשרו מול אגף שפ"ע.
17. **תנאים לטופס 4:**
18. שיקום מדרכה, כביש וכלל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.

19. מידע תכנוני:

20. 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.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית