

**ועדת משנה מקומית לתב"ע**  
**מספר 2022/2 מתאריך 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**

**הבהרות:**

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.  
המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד.  
פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד),  
יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

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

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

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבת תשפ"ב  
תכנית מספר 1 : 830638

פרטי התכנית

סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד ותוספת קומה מעל בניין קיים ברח' המ"ג 37
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, הועדה מחליטה לדחות את ההכרעה מהנימוקים הבאים:

הוועדה לאחר ששמעה את הצדדים ואת הטענות הרבות בעניין ההתנגדויות בעיקר בשני נושאים מרכזיים שהם עברות הבנייה הקיימות בחלקה לרבות פיצול דירות ונושא ההסכמות הנדרשות לקידום התכנית, מחליטה לבקש זוח פיקוח מפורט מהמחלקה לפיקוח על הבנייה בעיריית ירושלים לעניין כל עברות הבנייה הקיימות בחלקה לרבות פיצול דירות ככול שקיימות ולבקש הבהרות ממגיש התכנית בעניין ההסכמות הקיימות כיום בקרב דיירי הבניין ולהעביר פירוט של הסכמות וחתומות חדשות מעודכנות לתחילת 2022.

מנהלת הועדה המקומית

יו"ר הועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 2 : 898577**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מחות הבקשה	מעונות הסטודנטים - עין כרם
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

מסמכי התוכנית שעמדו בתנאי סף מתייחסים לבינוי גם בחלקה הצפון מזרחי של התוכנית. איזור זה בשונה מיתר השטחים בגבול התוכנית אינו מבונה במצב הקיים ובעל ערכי טבע חשובים ורגישים באגן עין כרם כמו גם ערכי נוף ומורשת כפי שעלה בסקר הטבע העירוני שנערך. בהתאם, גם החליטה ועדת שימור כי יש לשמר את תא שטח זה. כך גם עמדת מהנדס העיר היא להותיר את חלקה הצפוני של התכנית ללא בינוי ופיתוח. לאור האמור הוגשה חלופה ללא בינוי בתא השטח הצפוני, תוך תוספת 1-2 קומות ביתר המבנים.

**בינוי ותנועה:**

1. תנאי להפקדה יהא עדכון את מסמכי התוכנית בהתאמה לחלופה ללא השטח הצפוני, החלק הצפוני ישנה את ייעוד משטח בנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח.
2. יש לקבוע את תוספת הקומות (של החלופה ללא תא השטח הצפוני) במבנים שגובהם לא עולה על גובה תשתית הרק"ל, כדי לשמור על מבט חופשי לנוף למשתמשי הרכבת הקלה, פרט למבנה מערבי, שם התשתית בין כה וכה נמוכה מגובה המבנה. הבניין המערבי יהיה בגובה של 7 קומות שלושת הבניינים המרכזיים הצמודים לרכבת יהיו בגובה שיאפשר שמירה של המבטים מהרכבת הקלה מערבה, (כנראה 6 קומות בבחינה של חתכים מפורטים, הבניין המזרחי יישאר בגובה של 5 קומות כפי שהוצג ותואם עם הכנסייה ויתר הבניינים יקבלו את הקומות שהורדו בחלק הדרומי תוך שמירה על הדירוגים לנוף.
3. יש לצמצם את הקו הכחול בחלק הצפוני עד גבול הדרך. אין צורך בשטח המבוקש לגישה לקיר התמך בחלופה הנבחרת.
4. יש להציג חניות אופניים בנספח התנועה ובמאזן החניה.
5. יש לבחון שינוי של החניות האלכסוניות לחניות מקבילות ולצמצם את תחום הדרך בהתאם. יש לשאוף לצמצם את הדרך בחלק הצפוני על מנת להפר כמה שפחות את השטח הפתוח ולהמנע מבניית קיר תמך נוסף גדול יותר ולהשאיר את העיקול רחב מבחינה תנועתית.
6. תנאי להיתר בניה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו והוועדה המקומית לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.
7. לעת מתן היתר יש לבחון תכנון שביל אופניים ותשתית תומכת הנדרשת לתפקוד יעיל שלהם. בחינה של המצב הפיזי של הדרכים, כולל מדרכות, שבילי הולכי רגל, אפשרויות הגעת הולכי רגל לתחנות הרק"ל, תוך התחשבות בטופוגרפיה ובמצב תכנוני ופיזי קיימים. בעניין זה, מצב פיזי משמעו רוחב מדרכות, אפשרות השימוש בהן, עצים לשימור לאורך המדרכות והדרכים, מצב פיזי של המדרכות, חניה על המדרכות, הסדרי תנועה באזור.
8. תנאי להיתר בניה ראשון במסגרת התכנית הוא הגשה ואישור תכנית תנועה מפורטת של הדרכים בתחום המתחם וחיבורים לכבישים קיימים וסטטוטוריים באגף תושייה. אישור הנספח יכלול תיאום עם צת"ל.
9. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' ויתוכננו בקווים ישרים ובתאום עם אדריכל העיר. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר.
10. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.

11. יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.
12. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
13. יש להציג בנספח בתוכנית פיתוח לתוכנית חיבור בחלקה התחתון ל"שביל הדסה" העובר בסמוך.

**סביבה:**

14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי איכות האוויר, אקוסטיקה, קרינה והידרולוגיה.
15. יש לתקן את המסמך הסביבתי ולהראות עמידה במרחקים הנדרשים מקו המתח הגבוה.
16. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר יהיה בחינת השפעת הרכבת על הרעדת המבנים הסמוכים המוצעים, ונקיטה באמצעים בהתאם לצורך שיעלה.
17. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת אזור חידור מי נגר למעיין מרים.
18. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה יש להטמיע את המלצות סקר הטבע העירוני המופיעות בפרק ד', הכוללות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול.
19. ייקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה או תקן מקביל אחר. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור שלב א' של מעבדה מוסמכת לתקן 5281.
20. יקבע בהוראות התכנית כי גגות המבנים בתכנית יהיו גגות ירוקים או גגות חיים, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה.
21. תנאי להיתר בנייה יהיה העסקת אקולוג לליווי ולפיקוח בשטח העבודות.
22. תנאי להיתר בנייה יהא אישור מיקום אתר ההתארגנות/מתנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
23. תנאי להיתר בנייה יהא אישור תכנית התאורה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
24. תנאי להיתר בנייה יהא אישור דגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
25. תנאי להיתר בנייה יהא אישור סקר עצים בוגרים על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים.
26. תנאי להיתר בנייה יהא קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים

**כללי**

27. יש להשלים חוות הדעת חברת הגיתון מתי המים, חברת הגיתון - מתי הביוב והניקוז, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ס, אדריכל העיר, תוכנית אב לתחבורה, אגף רישוי ופיקוח - המתי להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מתי גננות-עצים ותכנון, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא
28. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר [בעלים אחד]
29. שליחות הודעות לחלקות המצרניות 1, 2, 8 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
30. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה 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.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 3 : 1008176**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - סן מרטין ובר יוחאי, ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ולצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
2. שטח יח"ד ממוצע מוצע עומד על 128 מ"ר עיקרי + ממ"ד, מדובר על שטח דירה גדול, על כן יש לצמצם את שטחי הבניה לשטח ממוצע ליח"ד של 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד
3. **מערך ייעודי הקרקע ובינוי-**
  1. התכנית מציעה 2 מגדלי מגורים בחלק הצפוני ושצ"פ בחלק הדרומי שצפוי לתפקד ככיכר עירוני, לאור התכניות הרבות לפינוי בינוי שמקודמות ומאושרות בשכונה בהן מוצעים מגדלי מגורים, הרצון לייצר מרווחים גדולים במיקום מגדלי המגורים במרחב, ולקרבה לפארק אלמליח והפרשי הגובה הקיימים בין הרחובות, יש להציע שינוי במערך ייעודי הקרקע באופן הבא-הסטה על מגדלי המגורים שלא יעמוד זה לצד זה- יוצע מגדל אחד בפינה הצפון מזרחית ומגדל נוסף בפינה הדרום מערבית. בפינה הצפון מערבית יתוכנן שצ"פ שיתן מענה כגינת כיס כלפי רחוב סן מרטין, בפינה הדרום מזרחית תתוכנן כיכר עירונית אליה יופנו חזיתות מסחריות.
  2. שטחי זיקת ההנאה ישונו לייעוד ציבורי, כשביל או דרך.
  3. בהתאם לחוו"ד אגף תושי"ה ולאור תוספת יח"ד המוצעת במרחב, לא תבוטל הדרך המאושרת.
  4. השטח המיועד למעבר ציבורי בחלק צפון מערבי של התכנית ישונה לייעוד דרך מוצעת וככל הנדרש תורחב הדרך כך שתתקבל מדרכה ברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מ'.
  5. יש לבחון את הצורך בהרחבת רחוב בר יוחאי באופן בו תתקבל מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'.
  6. יקבע קו בניין במרחק של 10 מ' מגבול המגרש המערבי.
  7. מפלסי הכניסות למבנים הן מרחוב בר יוחאי והן מסן מרטין יוצעו במפלסי הרחובות, תותר גמישות של עד 50 ס"מ לגביי זה תקבע סטייה נכרת
  8. תיאסר הקמת גדרות בכל שטח התוכניות בממשק עם המרחבים הציבוריים, גובה גדרות למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
  9. קירות תמך ידורגו באופן המאשר פיתוח ונטיעות, ועד גובה של 3 מ'
  10. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי
  11. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה נכרת בנושא
  12. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו

במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין

13. יש לבחון תכנון של גגות ירוקים בתאום המחלקה ואיכות הסביבה ושפ"ע
14. התכנית מציעה הפקעה בשכבות, יש להותיר עומק אדמה גננית שלא יפחת מ- 1 מ' מעל החניון, בתחום השצ"פ והכיכר העירונית יש לתאם בשלב ההיתר את מיקום נטיעת העצים והותרה של עומק אדמה גננית גדול יותר.
15. יש לחייב בהוראות התוכנית כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע במלואם, לא תותר הבלטת קומות החניה מעל פני הקרקע.
16. לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד)
17. יש לקבוע במסמכי התכנית כי פתרון המיגון יהיה ממדים ולא ממקים.
18. לתקן בהוראות התכנית כי תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין לכיוון צפון ודרום עבור מרפסות עבור מרפסות סוכה בעומק של 1.5 מטרים.
19. לבטל הוראה לטבלה 5 המאפשרת ניווד זכויות בניה בין מעל ומתחת לקרקע
20. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

#### 4. צורכי ציבור-

1. התכנית מציעה גן ילדים בהיקף של 130 מ"ר וחצר בהיקף של 175 מ"ר ובית כנסת בהיקף של 300 מ"ר והגדלת השצ"פ המאושר. יש להשלים את חו"ד מחלקת מדיניות תכנון להפרשות הנדרשות לצורכי ציבור הנובעות מנתוני התכנית.
2. שטחי הציבור המוצעים ממוקמים מתחת לרחוב סן מרטין, ומרבית הבינוי הינו בתת הקרקע ללא אור ותאורה טבעית ראויים, יש לתקן את התכנית כך שההפרשות הבנויים ימוקמו במפלס רחוב סן מרטין בהפנייה לכיוון שצ"פ כפי שמפורט בסעיפים הקודמים.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.

#### 5. תנועה:

1. יש לשמור על חתך אחיד לאורך רחוב סן מרטין ולא להצר את המיסעה.
2. קיימת עדיפות למיקום הרמפה והכניסה לחניון תת קרקעי רחוק ככל הניתן מהצומת . במיוחד שזו כניסה /יציאה זו משמשת גם רכבים תפעוליים
3. מיקום הרכב התפעולי המוצע "בעיית" מאחר ומחייב פניית פרסה ותמרון מאוד קשה עבור המשאיות שנכנסות/יוצאות, יש לבחון מיקום חלופי .
4. מיקום הרכב התפעולי המוצע "בעיית" מאחר ומחייב פניית פרסה ותמרון מאוד קשה עבור המשאיות שנכנסות/יוצאות, יש לבחון מיקום חלופי .
5. מפרץ הורדה עבור גני ילדים קטן מאוד, יש להציג מפרץ ארוך יותר.
6. יש להציג מקומות חניה לאורחים ולקבוע לגבי זה הוראות מחייבות.
7. להשלים תיקונים טכניים שנדרשו בחו"ד אגף תושי"ה, תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התאום עם אגף תושי"ה.
8. תנאי להיתר יהיה תאום עם אגף תושי"ה לגבי פתרון החניה, פריקה וטעינה הורדה והעלאה.

#### 6. איכות הסביבה:

1. יש לבצע השלמות למסמך סביבתי בתאום המחלקה לאיכות הסביבה
2. יש לבצע בדיקת הצללות ומשטר רוחות בהתאם לחלופת התכנון הנדרשת בסעיף 1
3. בחינת השפעות רעש וזיהום אוויר: רעש תנועה: יש לבצע חיזוי של תוספת הרעש וזיהום אוויר למבנים קיימים מנפחי תנועה שנוספים עקב התכנית ברחובות הסובבים. יש לבחון השפעת התנועה ברמפת הכניסה לחניון על מבנה קיים ממזרח לתכנית.
4. ע"פ חוות הדעת סעיף 5.1 המבנים המתוכננים בתכנית צפויים להיות חשופים לרעש ממקורות שונים בסביבתה. יש לתת חיזוי כמותי של השפעות רעש למבנים המוצעים מכל

הגורמים בסביבתם: הארנה, האצטדיון וכדומה.

5. בגלל הקרבה המיידית בין השימושים השונים המוצעים בתכנית, יש לבחון השפעות המסחר על גן הילדים והמגורים הקיימים והמתוכננים. יש לקבוע הוראות למיקום פירי פליטה.
6. יש להציג מסמך ניהול נגר ופתרונות למיתון והשהיית נגר עילי בתחום התכנית ע"פ הנחיות נספח 4'ב' בתמא 1, ובהתחשב בהנחיות הניתנות במסמך מדיניות לניהול נגר עירוני המקודם ע"י האגף לתכנון ארצי (גרסה עדכנית מאוגוסט 2021 או מאוחר יותר אם יש, שינוי 8 לתמ"א 1).
7. אין סימון עצים לעקירה/העתקה/שימור בתכנית המוצעת. יש לבצע סקר עצים.
8. תכנון המבנים הגבוהים יעשה בהתאם לדרישות התקן לבנייה ירוקה בציון 3 נקודות לפחות.
9. יש להטמיע את המלצות הנספח הסביבתי בפרק ה' בהוראות התכנית, בכפוף לשינויים שהתבקשו לעיל, ולהעבירן לאישור המחלקה.
- 7. נכסים:**
1. לא ניתן לסמן חניון פרטי בתת קרקע ציבורית במסגרת איחוד וחלוקה כאשר העירייה נכנסה כבעלים של חלקות קרקע בשלמותן, ככל וחניון בתת הקרקע נדרש תכנונית, יש לערוך הסכם קנייני המותנה באישור מועצת העיר ושר הפנים בהתאם לפקודת העיריות(עשייה במקרקעין).
2. תנאי למתן תוקף יהא אישור הנכסים.
3. יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העירייה אשר בתחום התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת מחלקת נכסים כבעלת קרקע בתחום התכנית.
5. הסכם בגין שטחים מבונים- יש לערוך הסכם בגין השטח הבנוי(מקלט) בבעלות העירייה ובשימוש רשות הקליטה. הנכסים הבנויים אשר בתחום התכנית אשר יהרסו יבנו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלא תמורה. תנאי להריסת המקלט יהא הסכם חתום עם אגף הנכסים. למען הסר ספק, שטחים אלו לא יכללו במניין השטחים המופרשים לצרכי ציבור מכת תכנית זו.
6. יש להגיש נספח האיזון הערוך בהתאם לתקן 15 חתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך לבדיקת אגף הנכסים. ככל ומדובר בתקן 21 על טבלת האיזון ע"פ תקן 21 לכלול:  
עלויות פינוי הובלה ושכירות לתקופה שבין ההריסה לבניה מחדש של המקלט  
יש לקבל חו"ד היטל השבחה לעניין גבה הפטור שהובא בחשבון בחו"ד השמאית
7. בסעיף 4.1.2. בהתאם להנחיות שיימסרו ע"י מחלקת מדיניות התכנון יש לפרט כדלקמן:  
בתא שטח מספר \_\_\_\_\_ ייבנה \_\_\_\_\_ בהיקף מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - \_\_\_\_\_ מ"ר. בתא שטח מספר \_\_\_\_\_ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ"מ"ר אשר ישמש עבור \_\_\_\_\_ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
8. תחת סעיף 6.11 איחוד ו/או חלוקה יופיעו הסעיפים מטה: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב'; לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2

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

9. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות בצבע חום המצוי בקומה \_\_\_\_\_ של הבניין והיקפו כ- \_\_\_\_\_ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות \_\_\_\_\_ בצבע חום המצוי בקומה \_\_\_\_\_ של הבניין והיקפו כ- \_\_\_\_\_ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי בלבד. זאת את בהתאם להוראות סעיף 4.2.

10. סעיף הפקעה – יש להחליף סעיף 6.10 בסעיף הפקעה סטנדרטי כמפורט מטה: הפקעה: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

11. תנאים למתן היתר בניה: תנאי להריסתה מקלט יהא תאום מול אגף הנכסים בדבר שטח חלופי. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית

12. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

#### 8. כללי:

1. יש לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד.

2. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לגובה הבינוי. ולקווי הבניין למעט לעניין המרפסות

3. יש לקבוע כי לא יותר ניווד בין שטחי התעסוקה/ מסחר/ צורכי ציבור לשטחים למגורים, תקבע על כך סטיה נכרת

4. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

5. להטמיע את חוות דעת מחלקת נגישות במסמכי התכנית

6. בשטח התכנית קיים מקלט ציבורי, יש לקבוע בהוראות התכנית כי ימצא מיקום חלופי למקלט ציבורי בזמן הקמת הפרויקט, ומקום קבע לאחר השלמת הקמת הפרויקט, בתאום אגף נכסים

7. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית הפיתוח והעמדה מפורטת לאישור אדריכל העיר, אגף שפ"ע ואגף תושי"ה, תנאי לטופס 4 יהיה ביצועה בפועל לשביעות רצון הגורמים הנ"ל.

8. לקבוע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח

9. תנאי להיתר בניה ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:500 (לכל הפחות) לכל שטח התוכנית. התוכנית תכלול: פירוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים ולחניונים, תכנון של כל מתקני התשתית (כולל חדרי שנאים ופירי איורור למיניהם לדוג'), פתרונות פריקה, טעינה ואשפה, תכנון עקרוני של חניות, עומק אדמה לנטיעות עצים וכו'. (יצוין שמסמכי התוכנית מוצגים בקנ"מ 1:500 אך לא מפורטים מספיק לצורך זה). תוכנית בינוי זו תכלול גם שלביות ביצוע מפורטת לתוכנית (ככל שהיא לא תוגדר בתוך הוראות התוכנית).

10. לקבוע פקיעת תוקף לתכנית, 7 שנים.

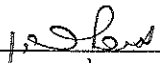
9. יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות: חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון-ביוב וניקוז, הרשות הארצית לכיבוי והצלה, אגף תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע

תכנוני, שפ"ע-גגנות, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא והמחלקה לעבודה קהילתית.  
10. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
ראש הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 4 : 855668**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב בר יוחאי 4 ויצחק שדה 3, ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ולצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
2. יש להגדיל את הקוון הכחול מזרחה ולכלול בו את תאי שטח מספר 3,4,8,9,11 מתכנית מאושרת 666032 בייעוד של בנייני ציבור ושביל ולהגדיר אותם כתא שטח 1 יחד עם תא שטח מספר 3 על פי התכנית המוצעת, המגרש יוגדר במגרש עבור בנייני ציבור עבור הקמת בית ספר וגני ילדים, אחוזי הבנייה המותרים יהיו 240 אחוז ב 6 קומות. (שטח המגרש המאוחד יהיה כ 3.1 דונם – 2186 מ"ר מהתכנית המאושרת ועוד 976 כמוצע בתכנית).
3. בית הספר הכרחי כדי לתת מענה לכל תכניות הפינוי בינוי המקודמות בשכונה והגדלת המגרש המאושר למגרש 3.1 דונם היא הכרחית כדי לייצר בית ספר יסודי בן 18 כיתות לפחות.
4. תא שטח 6 ישונה את יעודו ממגורים עם זיקת הנאה לשטח ציבורי פתוח ויצטרף לתא שטח 4, החלק הצפוני של תא שטח 4 ישונה לשביל ויהווה תחליף לשביל שבוטל בתכנית 666032 וישמור על מעבר ציבורי להולכי רגל מצפון לדרום, הוראות התכנית יאפשרו הקמת מתקנים מכנים במעבר להתגברות על הטופוגרפיה.
5. השטח עם זיקת הנאה בין מגרשים 1 ו 3 יבוטל לאור הרצון לקבל מגרש רגולרי עבור בית ספר גדול ככל הניתן, השטח ישנה את ייעודו למגורים כחלק מתא שטח 1 ללא שינוי של קווי הבניין בו, המעבר הציבורי יהיה לכיוון מערב בלבד.
6. תא שטח 4+6 שיהיה מיועד כולו לשצ"פ מתוכנן הצורה לא מיטבית עם דירוגים רבים וללא ייצירת דפנות של שני הבניינים ממזרח ומצפון – יש לשנות את התכנון בתר שטח באופן שכולו יהיה במפלס אחד של הרחוב התחתון ויתווספו קומות מתחת למגדלים כדי לייצר לו דופן פעילה של מסחר שיתמוך בשטח הציבורי הפתוח, ובמסגרתו יוצעו גרמי מדרגות בלבד כדי לייצר את המעבר מצפון לדרום בין הבניינים שיחבר בין רחוב יצחק שדה לבר יוחאי.
7. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה ולא כוללת נספח איחוד וחלוקה, יש לצרף למסמכי התכנית נספח איחוד וחלוקה.
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת מחלקת נכסים כבעלת קרקע בתחום התכנית.
9. הוספת שטחים סחירים בתת קרקע ציבורית, אשר נכנסה לתכנית כאשר היא בבעלות העיריה, מצריכה עריכת טבלת איזון בהתאם להנחיות השמאית העירונית, כאשר עיריית י-ם מופיעה מעל הקו לעניין השטחים הסחירים במקרקעין הציבוריים.
10. כמו כן, בהתאם לפקודת העיריות סעיף 188 עשייה במקרקעין התכנית מותנית באישור פורום נכסים וועדת כספים ומועצת העיר ברוב קולות ורק אז עובר לאישור שר הפנים, כפוף להסכם.
11. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
12. בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות תכנון יש לקבוע שטח עבור בית כנסת באחד ממגרשי

- המגורים בשטח בגודל של 300 מ"ר עם כניסה חיצונית ופנימית למבואות המגורים. השטח יעמוד בתקני נגישות והל"ת כחוק.
13. יש להשלים בסעיף שלביות הביצע את ביצוע המעברים הציבוריים והשטחים הציבוריים הפתוחים כתנאי לטופס 4 של בנייני המגורים- תנאי למתן היתר בניה ראשון לאחד המגדלים יהיה הגשת תכנית פיתוח למעבר הציבורי ולשטח הציבורי הפתוח ותנאי למתן טופס 4 למגדל הראשון יהיה סיום ביצוע בפועל של המעבר הציבורי והשצ"פ.
14. יש לקבוע קוון בניין אפס לכיוון רחוב בר יוחאי וזאת לאחר בחינה של הצורך בהרחבת הרחוב וייצירת מדרכות של 3.5 מטר לפחות .
15. התכנית תאפשר מרפסות סוכה לכל הדירות לפחות עד גובה של 10 קומות.
16. תנאי להיתר בניה ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:500 (לכל הפחות) לכל שטח התוכנית. התוכנית תכלול: פירוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים ולחניונים, תכנון של כל מתקני התשתית (כולל חדרי שנאים ופירי איוורור למיניהם לדוג'), פתרונות פריקה, טעינה ואשפה, תכנון עקרוני של חניות, עומק אדמה לנטיעות עצים וכו'. (יצוין שמסמכי התוכנית מוצגים בקנ"מ 1:500 אך לא מפורטים מספיק לצורך זה). תוכנית בינוי זו תכלול גם שלביות ביצוע מפורטת לתוכנית (ככל שהיא לא תוגדר בתוך הוראות התוכנית).
17. לא יותרו דירות מגורים ולא הצמדת שטחים בחזיתות הרחובות עבור דירות מגורים. בשטחים אלו יותרו אך ורק שימושים ציבוריים ולא מסחר.
18. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.
19. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' בתאום עם אדריכל העיר. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר.
20. יש לחייב בהוראות התוכנית כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.
21. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
22. יש לתאם תכנית נטיעות מול אגף שפ"ע כתנאי להיתר. כמו כן יש לחייב עומק אדמה מעל החניה התת"ק של לפחות 1 מטר.
23. תנאי להפקדה השלמת עריכת נספח סביבתי, נספח ניקוז ונספח ביוב לאישור מחלקת איכות הסביבה.
24. כללי: מייד עם אישור התוכנית יוגש תצ"ר לאישור הוועדה המקומית.
25. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד)
26. יש לקבוע במסמכי התכנית כי פתרון המיגון יהיה ממדים ולא ממקים.
27. יש לשנות את המצב המאושר בהתאם לאישור תכנית 666032.
28. יש לבטל בסעיף 4.1.1 את האפשרות לבניה של מחסנים מעל לקרקע, מחסנים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
29. יש לקבוע בסעיף 5 שטחים נפרדים עבור מסחר בקומות הקרקע לכיוון הרחובות והשצ"פ המוצע.
30. יש להשלים חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה.
31. יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות : תושיה, חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון-ביוב וניקוז, הרשות הארצית לכיבוי והצלה, אגף תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, שפ"ע-גננות, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא והמחלקה לעבודה קהילתית.
32. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
ראש הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 5 : 950493**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תכנית להתחדשות עירונית הרחוב השומר 15 יצחק שדה 8
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית בנדון מקודמת במקביל לתכנית מס' 1002054 להתחדשות עירונית הנמצאת במתחם הסמוך ממערב. על מנת להפיק שטח ציבורי משמעותי לצורכי ציבור באופן מאוחד בשתי התכניות, שיאפשר בין היתר בחינה של הקמת בית ספר חדש. יש להציע חילוף שטחים בין השטח המוצע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור למגרש המגורים.
2. באמצעות בחינת חלופה של הפרשה לצרכי ציבור בתכנית 1002045 בצמוד לגבול התכנית בנדון, הכוונה היא לאפשר חיבור של השטח הציבורי בשתי התכניות לשטח אחד, ע"י כך תתקבל חטיבת קרקע משמעותית לצורכי ציבור כאמור. יצוין כי גם ביחס לחלופה המוצעת בתכנית 1002045 עפ"י גרסת התכנון שעמדה בתנאי סף, קיים ייתרון תכנוני של חילוף השטחים בתכנית בנדון על מנת לרווח בין שני המגדלים המוצעים בשתי התכניות.
3. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
4. כתנאי להפקדת התכנית, יש להשלים את התיאום מול מח' מדיניות תכנון בדבר המענה הפרוגרמתי הנדרש לצרכי ציבור לרבות קבלת התייחסות בנושא השימושים הציבוריים והיקף הבינוי הנדרש.
5. מאחר ובתחום התכנית מוצעת תכנית צל ביחס למבנה ברח' השומר 13 (30169/44), נדרשת בחינה של הגדלת שטח התכנית בנדון כך שגם מבנה זה ייכלל בתחום התכנית.
6. יש לבטל את רצועת השטח הסחיר מצפון למגרש הציבורי המוצע. ולאפשר את הגדלת השטח הציבורי ו/או לחלופין להציע לשלב שביל/מעבר הולכי רגל אופקי כמפורט להלן.
7. במסגרת התכנית וכן בתכנון המפורט יש לאפשר המשך החניון התת-קרקעי לטובת פינוי בינוי עתידי של "שלב ב", חלקה 4 מצפון לתוכנית דן לצורך כך יש לאפשר זיקת הנאה בכניסה לחניון ובחניון כמעבר לחלקה מצפון בתת הקרקע.
8. נראה כי קיימת אי התאמה בין קווי הבניין המוצעים בתשריט מצב מוצע לנספח הבינוי. בנספח הבינוי מוצע קו בניין צידי אפס בין השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לשטח המגורים, זאת כאשר בתשריט מצב מוצע קווי הבניין הצידיים מוצעים במרחק של 4 מ' מגבול המגרש – קרי מרחק בין המבנים הינו 8 מ'. יש להתאים את הבינוי בנספח הבינוי בהתאם לקווי הבניין המוצעים בתשריט.
9. יש לתאם מול אגף תושי"ה את הנושא התנועתי במרחב לרבות התייחסות לתכניות המקודמות כיום באזור. בהיבט זה נדרש לתכנן את הצומת של הרחובות יצחק שדה, סן מרטין והירידה לבר יוחאי. יש להתייחס בתכנון הצומת גם לשצ"פ קיים בצומת (חלקה 124 מגרש 4). נראה שהחלופה העדיפה עירונית (ויש לוודא זאת גם תנועתית) היא שרחוב סן מרטין ימשיך בקו ישר אל הירידה לכיוון בר יוחאי, ורחוב יצחק שדה "ייצא" ממנו בניצב בצומת.
10. יש לדייק מיקום כניסות לחניונים כך שיהיו אפשריות תנועתית ובטיחותית. הכניסות ימוקמו בתוך מסת הבינוי ככל האפשר. יש לבחון מיקום הכניסות לא בקצות המגרש כך שלא ייצמדו למעברים ציבוריים להולכי רגל.
11. יש למקם שבילים בתיאום עם מח' תכנון עיר במיקומים הבאים: בין תוכנית 1002054 לתכנית בנדון מרח' יצחק שדה אל רח' השומר. בדופן המזרחית של תוכנית בנדון מרח' יצחק שדה אל רח' השומר.
12. יש לשמור על שבילי הליכה ציבוריים על קווי גובה אופקיים במקביל לרחובות וביניהם, כמפורט להלן:
13. בתוכנית 1002054 הסמוכה ממזרח והתכנית 950493 יש לשמור וליצור סטטוטורית באמצעות ייעוד שביל/זיקת הנאה- שביל אופקי בקו גובה אחיד פחות או יותר המקביל לרחובות יצחק שדה והשומר, אשר במערב יתחבר עד לרח' רבי צדוק באמצע העליה שלו מסן מרטין, ובמזרח פוטנציאלית (בתוכניות

- עתידיות) יתחבר עד לרחוב יעקב ברגר.
14. יש לוודא כי המפלסים של כל השבילים/מעברים ציבוריים יתאימו ל"הפסקות" במעברים הניצבים לטופוגרפיה וכי השבילים/מעברים האופקיים האלה יהיו נגישים לכל אורכם ככל הניתן.
15. המעברים/שבילים הללו יהיו בייעוד ובבעלות ציבורית, או לכל הפחות בזיקת הנאה. ניתן לשלב רישום תלת מימדי במידת הצורך. רוחב המעברים/שבילים יהיו לכל הפחות 4 מטר. פיתוח המעברים יכלול מדרגות, גינון/עצים ככל הניתן, תאורה וספסלים.
16. יש לבחון בתיאום עם תכנית אב לתחבורה איזה מהמעברים יכללו אמצעי הנגשה מכאנית (ומעברים אלו יהיו ברוחב של 6 מטר לכל הפחות).
17. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
18. יש לסמן עצים לשימור/העתקה/כריתה במסמכי התכנית בתיאום שפי"ע.
19. יש לקבוע כי בכל השטחים בייעוד ציבורי ו/או בזיקת הנאה, בדגש על מעברים/שבילים וכד" - ניתן יהיה לשלב אמצעי הנגשה מכאניים לטובת התגברות על הטופוגרפיה, במיוחד לכיוון תחנות רק"ל. יש לתאם הסוגייה מול צתא"ל כאמור.
20. תיאסר הקמת גדרות בכל שטח התוכניות למעט היכן איפה שהדבר מחוייב משיקולי ביטחון/בטיחות, וגם במקרים אלו הגדרות יהיו נמוכים ו"שקופים" ככל הניתן.
21. יש לקבוע כי קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' בכל תחום התוכניות. במגרשים בעלי הפרשי גובה משמעותיים- הבינוי עצמו יגשר על הפרשי הגובה ככל הניתן, כולל שילוב טרסות לגינות פרטיות בין מבנים ככל הנצרך.
22. יש לוודא בתיאום עם אדריכל העיר כי קיימות מדרכות ראויות להולכי רגל.
23. כל היבטי התנועה והדרכים יתואמו מול מהנדס העיר, תוש"ה וצתא"ל, ובכללם שבילי אופניים, מדרכות, אמצעי הנגשה מכאניים, חניות ברחובות וכו'.
24. בתכנון התנועתי הכולל האמור לעיל יש לבחון תוספת שבילי אופניים ו/או מיתון תנועה לטובת תנועת אופניים משולבת במיסעות.
25. בכל מפגש של שביל עם דרך- יש למקסם מעברי חציה בתכנון הצמתים לטובת הליכתיות. יש להציע מעברי חציה להולכי רגל בכל צומת עם שביל/זיקת הנאה לטובת הליכתיות בטוחה ונוחה, בעיקר בקרבה למוקדים עיקריים (הכיכר המרכזית)
26. אין לתכנן חניות עיליות בכל שטח התכנית, למעט חניות מזדמנות לאורך הדרך.
27. יש להימנע ממיקום כניסות לחניונים בצמוד לשבילים/מעברים להולכי רגל. לכל חניון בכל תוכנית תתוכנן כניסה אחת בלבד (נתיב כניסה + נתיב יציאה), רצוי מהנקודה הכי נמוכה טופוגרפית בהיקף המגרש.
28. יש לבחון כל סוגיית אזורי פריקה וטעינה. ככלל יש להציע פתרונות לפריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע.
29. יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת"ק ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות.
30. חדרי שנאים- יש לקבוע הוראות כי כל מגרש בינוי ייתן את המענה לחדרי השנאים בתחום המגרש באופן תת"ק מלא.
31. פתרון האשפה, הפריקה, הטעינה והתשתיות- כולם יהיו תת קרקעיים ככל הניתן עם מינימום מופע על קרקעי. יש לערוך תיאום עקרוני מול חברת חשמל כתנאי להפקדת התכנית ולהטמיע תכנון עקרוני לצרכי חשמל של הפרויקט בתיאום מול אדריכל העיר, כולל לעניין דרכי גישה ואוורור, והטמעת הוראות סטטוטוריות נדרשות. כניסה/ות לחניון תהיה בתוך מסת המבנה ככל הניתן.
32. קומות החנייה יוצעו בתת הקרקע באופן מלא.
33. יש לקבוע את שטח המגרש שבין חזית הבינוי לבין הרחוב כשטח בזיקת הנאה או הפקעה לשטח ציבורי (ניתן בשילוב רישום תלת מימד לטובת חניונים תת"ק).
34. תיאסר הקמת גינות פרטיות בכל גבול מגרש הגובל עם מרחב ציבורי (דרך/שביל/שצ"פ/כיכר עירונית וכד').
35. 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'.
36. כל פירי האוורור למיניהם המשרתים בינוי פרטי ו/או את המתקנים/תשתיות שלהם (כולל חדרי שנאים/גנרטור/חניונים וכו')- חובה למקם על גגות המבנים ו/או משולבים בתוך חזיתות המבנים. תיאסר הקמת ארובות/פירי אוורור מכל סוג במסגרת פיתוח של מרחב פרטי הנצפה מהמרחב הציבורי ו/או בתחום המרחב הציבורי.
37. יש לקבוע חובת מפלס כניסה לכל בניין מהרחוב עם גמישות של עד 0.5 מטר. בניינים עם חזיתות ליותר

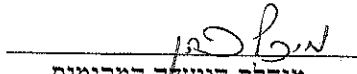
- מרחוב אחד- תיקבע חובה לתכנן כניסות מכל הרחובות הגובלים באותו בניין.
38. יש לצמצם את גובה קומת המסחר ל-5.25 מ'. קומת כניסה (שלא עם מסחר) עד 4.55 מ'. ככל שתוכנן ארקדה, המימדים שלה יהיו בהתאם להנחיות המרחבתיות- גובה של 3.5 מ' נטו לפחות ועומק של 1.8 מ' נטו לפחות.
39. כתנאי להפקדת התכנית תאושר תכנית תנועה+פיתוח של מכלול הרחובות שבין התוכניות (סן מרטין- יצחק שדה- בר יוחאי) בדגש על הצמתים כמפורט לעיל, ותוכנית זו תהיה הבסיס לתכנון המפורט של כל התוכניות המקודמות במרחב. יש להגדיר בשלבויות הביצוע שלב זה, וכן להגדיר איזו תוכניות אחרות על פיתוח/שדרוג בפועל של שטחי דרכים ו/או שבילים/מעברים במרחב כמתואר לעיל.
40. יש לקבוע בשלבויות הביצוע את ביצוע המעברים הציבוריים כתנאי לטופס 4 של בניין המגורים- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח למעבר הציבורי ותנאי למתן טופס 4 יהיה סיום ביצוע בפועל של המעבר הציבורי
41. יש להוסיף לתכנית סעיף השמדה עצמית של 7 שנים, עם סמכות של הוועדה המחוזית להאריך עד 10 שנים.
42. יש לקבוע מפלסי בינוי ופיתוח רצוי להגדיר מילולית (מפלס קרקע מלווה רחוב, התאמה למפלסי פיתוח של רחובות) ולא לקבוע מפלסים מספריים.
43. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62.
44. יש לתקן את התכנית ולהוסיף תנאים למתן היתר בניה בהתאם לחוות דעת נגישות.
45. נספחי הבינוי והתנועה ייקבעו כמנחים למעט נושאים נקודתיים שייקבעו כמחייבים- הנספחים ייקבעו כמדגימים בלבד לנושאי עיצוב אדריכלי.
46. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/תפירה ראשון יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון, בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית, בדגש על התחברות מיטבית למרחב העירוני שבהיקף התכנית.
47. נספחי הבינוי/פיתוח בחלקם חסרים מידע. יש להציג הקשר סביבתי רחב יותר בנספחים (כולל התוכניות המקודמות במקביל), לשלב פיתוח יחד עם בינוי במפלסי הקרקע, וכן לשלב היבטים תנועתיים בתוך הפיתוח.
48. התכנית מציעה הפרשה למבני ציבור כאשר בתת הקרקע מוצעות חניות פרטיות. יש להוסיף סעיף 4.2 ב כדלקמן: תא שטח 2 יירשם בתלת מימד, ע"י וע"ח היזם לבעלות הרשות המקומית למעט שטחי החנייה עבור המגורים אשר יירשם ע"י יזמי התכנית בעלי הזכויות בגוש חלקה 30169/45 30169/46.
49. היתר הבניה לחניון התת קרקעי תחת שטחי הציבור ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטח ציבורי מעליו.
50. תנאי למתן היתר יהא תכנית קונסטרוקציה אשר תואמת בניית מבנה ציבורי מעל החניון. יש לאשר את תכנית החניון ע"י מחלקת מבני ציבור.
51. בתוך החניון המשותף תוקצה חניה עבור מבני הציבור כתנאי שטח נפרדים בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה. חנייה זו תירשם במסגרת רישום הבית המשותף לבעלות עיריית ירושלים כהצמדה של מבנה הציבור.
52. בהתאם להנחיות המבא"ת, יש לשנות את סוג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית.
53. יש להשלים את התייחסות של מח' היטלי השבחה לרבות התייחסות מפורטת לטבלאות ההקצאה והאיזון והרישום התלת מימדי.
54. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. כלפי החזית המסחרית לא תותר הקמת גדרות.
55. השלמת חוות הדעת מחלקות: התובע העירוני, כבאות, איכות הסביבה, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, תכנית אב לתחבורה והמח' לעבודה קהילתית, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
56. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
57. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
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 על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

## הוראות התכנית:

59. בסעיף 3.2, יש להוסיף טבלת מצב מאושר.  
60. בטבלה שבסעיף 5, יש למחוק את הערה 7 ו-8, הקובעת כי עבור השימוש למסחר יותרו שטחים בקומות גלריה- שטחים אלה יהיו בנוסף למניין שטחי המסחר.

## נספח בינוי:

61. יש להציג רק את חלופת התכנון המוצעת בתכנית קרי מבנה גובה משולב עם מבנה ציבורי.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 6 : 913400**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מחוז הבקשה	מתחם הכניסה להר הרצל
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה סבורה כי יש לבטל את הקירווי החיצוני המוצע במטרה לשמור על המבט המונומנטלי של שערי הכניסה להר הרצל.
2. התכנית מציעה בניית תת קרקעי עבור המבקרים בהר הרצל ועבור העובדים במקום. בשל הקרבה לציור הרק"ל, ולאור יחודיותו ואופיו של המקום, ניתן לתת פטור מחניה לתוספת השימושים המוצעים במסגרת היתר הבניה ייבחן הצורך בסימון מקומות לנכים במפרץ החניה הקיים בחזית הכניסה.
3. אין צורך לסמן זיקת הנאה על גבי שצ"פ, ויש להסירה מהתשריט.
4. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניין יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית וסביבתה.
5. כל הגישות והמעברים יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לתקנות ולחוו"ד מחלקת נגישות.
6. תנאי להיתר יהיה הגשת סקר עצים ונספח מעודכן ולאשרו מול האגרונום העירוני.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור של מחלקת אחזקה לכל פרטי האבן.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת איכות הסביבה.
9. יש להשלים חוות הדעת שפי"ע-גננות, אדריכל העיר, תוכנית אב לתחבורה, הרשות הארצית לכבאות והצלה.
10. 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.

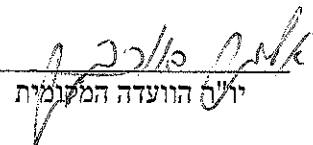
הערה:

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**

11. יש לציין שלבי ביצוע לתוכנית וזמן מימוש לתוכנית בתקנון.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 7 : 989962**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין מגורים בשכונת בית חנינא ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

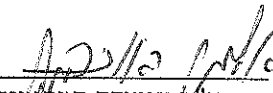
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש להפחית את היקף זכויות הבניה המרבי עד ל-160% בהתאם למדיניות.
2. יש לקבוע יחס של החלפה לתכנית המאושרת מסי 7828 מלבד ההוראות בנושא האיחוד וחלוקה.
3. יש לתקן את גודל תחום התכנית בהתאם לגודל המגרש (1,877 מ"ר) לפי התכנית המאושרת.
4. השלמת חוות הדעת מחלקות : התובע העירוני, תברואה, מח' המידע התכנוני, אגף שפ"ע, אגף תושייה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
5. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
6. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
7. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ תאי השטח החדשים שנקבעו בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
8. תנאי להוצאת היתר בניה : אישור אגף הנכסים.
9. 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.
10. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
11. 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.

**הערות טכניות**

12. אין התכנית באה להקים בניין אלא לייצר מסגרת תכנונית חדשה להוספת קומות ויחידות דיור. יש לתקן את שם התכנית וסעי' 2.1 לתקנון בהתאם.
  13. בנספח הבינוי, אין כל צורך להציג את התכניות לכל קומה בפני עצמה אלא קומה טיפוסית, חתכים וחזיתות בלבד.
- אין להציג את נספח הבינוי כהיתר הבניה אשר לא מחייב לעניין כל הפרטים השייכים להיתרי בניה (חלונות, קירות פנים, מדידת החדרים והקירות, מדידות כל המפלסים, שמות החדרים).

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב  
תכנית מספר 8 : 896464

**פרטי התכנית**

סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור על ידי שימוש בחלל מובלע בתוך גג רעפים קיים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מקומית

**החלטת הועדה**

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

- יש לבטל את סעיפים 11, 2 ו-3 בהחלטת הועדה מיום 19.5.21 אשר קבעו את צמצום יחיד עבור מעבר גישה למתקנים המשותפים.
  - יש להציג בנספח בינוי את מיקום המערכת של כל יחיד.
- יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 19.5.2021 ימשיכו לחול.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 9 : 1014513**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברח' הרקפת 8, ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מקומית

**החלטת הועדה**


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

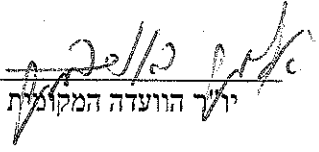
1. לצמצם את תוספת שטחי הבניה בהתאם לסמכות המקומית ע"פ סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה- עד 50 מ"ר בלבד עיקרי ושרות מעל הקרקע. ככל שמבוקשים שטחים נוספים, ניתן לבחון זאת בתוכנית במסכות מחוזית.
2. יש לצמצם את הקו הכחול לתחום יחידת הדיור המזרחית בלבד. סימון הגבול יתאם את תשריט הבית המשותף וסימון תת החלקה בו.
3. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין תוספת בניה בקומת המרתף.
4. יש לקבל חוות דעת אגף שפ"ע לעניין עקירת העצים בחזית לרחוב הרקפת. ע"פ תמונות מדובר בעצי ברוש בוגרים ובריאים ואין סיבה ברורה לעקירתם.
5. יש לסמן בתשריט ונספח הבינוי לאחר תיאום מול שפ"ע את סימון העצים הנכון – לכריתה/שימור.
6. נראה כי במגרש הוכשר מקום חניה שאינו בהיתר. יש להסדיר את החניה מול אגף תושביה. בכל מקרה תותר כניסה אחת בלבד לתחום המגרש לטובת חניה.
7. נראה כי במבנה ישנם מספר עבירות בניה: סגירת מרפסת לחזית קדמית ואחורית, כמו כן מרפסת שנפתחה בקומת עליית הגג דרך הרעפים (צד מערב). כמו כן, נראה כי נפרצה כניסה נוספת מצפון לשטח החלקה ועולה חשד כי ישנה יחידת דיור נוספת במבנה שאינה בהיתר. אי הצגת מלוא הנתונים של המגרש במסמכי התכנית אינה מקובלת, יש לסמן באופן ברור את הבינוי הקיים ולצרף תמונות של המגרש והבינוי בו מכל כיווני האוויר, יש לקבוע בהוראות התכנית בתנאים להיתר, תנאי לתחילת עבודה יהיה הריסות כל עבירות הבניה.
8. יש לסמן להריסה גם בתוכניות את אשר מופיע באופן לא ברור בחזיתות.
9. קווי הבניין יסומנו על גבי הקונטור של הבינוי הקיים והמוצע.
10. יש להוסיף סעיף סטייה נכרת למס' יח"ד, גובה הבינוי, מספר הקומות וקווי הבניין.
11. יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
12. התוכנית תערך ע"פ הערות המחלקה לבקרת תוכניות ממוחשבות בעירייה.
13. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית וגם כלפי המעבר המצרני ממזרח למגרש בתאום עם מחלקת שפ"ע.
14. יש להשלים חוות הדעת התובע העירוני, המידע התכנוני, אגף שפ"ע-גננות.
15. 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.
16. שליחת הודעות לחלקה המצרנית 61, ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
17. 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.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
ראש הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 10 : 828152**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	גני ילדים, מעון יום ובית כנסת, ארזי הבירה, ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**


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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין היקפי הבנייה ומספר הקומות וקרבתם למגורים הקיימים, יש לצמצם את הקומות לשתי קומות בכל בניין מוצע בתכנית ולצמצם את זכויות הבנייה בהתאם.**  
יש לציין כי הוועדה מודעת לצורך ולמדיניות ציפוף של מגרשים חומים ברחבי העיר וזו אף המדיניות שלה בדרך כלל בתכניות, יחד עם זאת לאחר בחינת היקף ההתנגדויות שהוגשו לתכנית והבעיות העולות מהם הוועדה סבורה כי במקרה זה לאור נושאי התנועה והחניה והקרבה לבנייני המגורים יש מקום לצמצם בהתאם.
2. **לדחות את ההתנגדויות בעניין שהתכנית פוגעת בשטח ציבורי פתוח מפותח ולא נכון לאשר זאת בתכנית ויש להשאיר את השטח ללא בנייה – ראשית יש לציין כי אומנם השטח בפועל משמש שטח ציבורי פתוח ומפותח אך הייעוד הסטטוטורי של השטח הוא שטח פרטי פתוח ועל פי התכנית המאושרת ניתן בשטח זה לבנות שטחים לבנייני ציבור בכפוף להגיש תכנית מפורטת כי שנעשה כעת, שנית מדובר באזור שקיים בו פארק גדול ורחב ידיים שמשרת את כל הבניינים מסביב וגם לאחר בנייה של התכנית המוצעת הרי שנשאר שטח ציבורי פתוח מאוד משמעותי וגדול לרווחת כל התושבים, שלישית התכנית קובעת כי תנאי לבנייה על השטח המפותח הוא העברה של המתקנים הקיימים בו לאזור אחר בפארק בתיאום עם אגף שפ"ע.**
3. **לדחות את ההתנגדות לעצם התכנית בכלל והבקשה לדחות את אותה לאור העובדה שהתכנית המאושרת על החלקות קובעת שימושים ספציפים בלבד ולא קובעת שטחי בנייה, יש צורך בכל מקרה בהגת תכנית לחלקות במטרה לאפשר בה גם את הבניה המצומצמת יותר כאמור בסעיף 1 לעיל.**
4. **לדחות אתה התנגדויות לעניין צפיפות בלתי נסבלת, ירידת ערך הדירות, היזק ראייה ושינוי אופי השכונה השקטה- בהתאם לסעיף 1 וצמצום אחוזי הבניה כל ההתנגדויות האלה מתייתרות, בנייה של בנייני ציבור בגובה של שתי קומות היא בנייה שלא מהווה הפרעה לשכנים או שינוי לציביון השכונה ואין כל מניעה לקדם אותה.**
5. **לדחות את ההתנגדות בעניין שיתוף ציבור שלא נעשה וכי אף אחד לא מכיר את התכנית והפרטים שלה- יש לציין כי קדמה להגשת התכנית עבודה רבה של הכנה עם מהנדס העיר, המתכנן האורבני ועוד (כולל מס' סיוורים למקום) והיא נעשתה בשיתוף תושבים מהשכונה המייצגים את מתפללי בתי הכנסת (שכרגע בפתרונות מאולצים ובנוסף המועד הרלוונטי לבחון תכניות שהם לא יוצאות דופן הוא בשלב ההתנגדויות לתכנית וניתן לראות מהיקף ההתנגדויות שהוגש שהתכנית פורסמה כראוי ונחשפה לציבור באופן שהדברים הוצגו בהתנגדויות בצורה ברורה ונהירה והוועדה מתייחסת כעת להתנגדויות בצורה מפורטת.**
6. **לדחות את ההתנגדויות בעניין בעיות התנועה והחניה הנוצרים כפועל יוצא של התכנית ראשית התכנית צומצה באופן משמעותי דבר שיפחית בצורה משמעותית את היקף התנועה והחניה באזור שנית התכנית מסדירה את כביש הקיים ומסדירה אותו באופן שיוכל לשמש גם את הדיירים בשכונה וגם את בנייני הציבור המוצעים.**
7. **לדחות את ההתנגדויות בעניין שאין צורך בשכונה בתוספת של מעונות יום וגני ילדים ולכן לא נכון לקדם את התכנית- ראשית כפי שהוסבר התכנית מציעה העברה של מעונות יום הקיימים במגרש הדרומי והופכת אותו לבית כנסת ולכן יש צורך במציאת פתרון אחר למעונות יום, שנית התכנית צופה פני עתיד ומתן מענה לתוספת שימושים ציבוריים עתידיים ומתן מענה לתושבים עתידיים בשכונה ושלישית גם על פי ההתנגדויות הרבות שהוגשו עולה כי לגינה הציבורית מגיעים ילדים רבים מהשכונה דבר המעיד כמ**

הימצאות של ילדים רבים שבשכונה.

8. לדחות את ההתנגדויות בעניין שהתכנית מציעה עירוב מסוכן בין הולכי רגל לרכבים, התכנית מסדירה את הכביש הקיים וחניות לאורכו ואינה מציעה עירוב בין הולכי רגל לרכבים וגם אינה מציעה כניסה של רכבים לתוך הפארק.
9. לדחות את ההתנגדויות לעניין פגיעה בשטחים פרטים של בניינים סמוכים התכנית אינה מציעה כניסה לשטחים פרטים או פגיעה בשטחים פרטים אלא מציעה הסדרה של השטחים הציבוריים בלבד.
10. לדחות את ההתנגדויות לעניין שבמקום לדאוג לטובת ולרווחת התושבים באו בעלי אינטרסים שיש להם קשרים פנימיים ופרוטקציה בעירייה לקדם תכנית משונה והזויה ולא מתחשבים לרגע אחד למען פעילויות נוער וילדים בשכונה- מדובר בטענות שלא מבוססות כל נתונים והיה עדיף שלא היו נטענים כלל, מדובר בתכנית המקודמת על ידי גופי התכנון בעיריית ירושלים בהתאם לצרכים עירוניים ולאחר בחינות מקצועיות.
11. לעניין ההתנגדות שהוגשה על ידי הרבה נתן קרמר וירושלים שקופה הוועדה סבורה בהמשך להחלטות קודמות בעניין שאין להם מעמד על פי חוק להגיש התנגדות לתכנית שלא באזור מגוריו.
12. מכיוון שהתכנית מקודמת על שטחים ציבוריים על ידי עיריית ירושלים הוועדה המקומית תהיה מגישת התכנית.
13. מכיוון שמדובר בתכנית שמקודמת ביוזמת עיריית ירושלים והדרג המקצועי בקרקע עירונית עבור ציפוף של מגרשים ציבוריים הוועדה המחליטה להיות מגישת התכנית.
14. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 11 : 841007**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	החומה הרחבה בירושלים תוספת זכויות בניה
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית לפי הפירוט הבא:

**לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין חסימת המעבר לרחוב פלוגת הכותל לכלי רכב**

יש לצמצם את קו הבניין והקו הכחול של התכנית לגבולות הקירות הקיימים במגרש וכך שלא תהיה בליטה בצד המערבי.

יש להשאיר את רוחב הדרך הקיימת במערב כפי שהיא בפועל. הכניסה למגרש והדלתות המסתובבות שהוצעו בנספח הבינוי ואשר מצמצמות את רוחב הדרך מ- 3.5 מ' לכ- 1.6 מ' יבוטלו, ויתוכננו מחדש בקונטור קווי הבניין החדש ולא על חשבון הדרך הקיימת בפועל. יש לעדכן את סעיף 4.1.2 א בהוראות התכנית בהתאם.

בנוסף יצוין כי כבר בהחלטת הוועדה המקומית והמחוזית נקבע כי יש לשמור על הגישה לכלי רכב ממערב.

**לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול החלפת שימוש השטח משצ"פ לשימוש אחר ללא בקשה לשינוי ייעוד ומבלי שהיזם מיעד שטח אחר לחילופין**

יצוין שכבר היום מרבית שטח המגרש אינו משמש בפועל כמגרש משחקים מאחר ונקבע כגן ארכיאולוגי של החומה הרחבה (חומה אשר נבנתה על ידי המלך חזקיהו) בתכנית 2185 משנת 1978, ועל כן לא מדובר על שינוי שימוש או ייעוד אלא אך ורק פיתוח של האתר.

יודגש כי גם אם התכנית הייתה נדחית או לחילופין לא הייתה מקודמת מלכתחילה, לא היה ניתן להפוך את האתר הארכיאולוגי לשצ"פ אפקטיבי בהתאם לטענת המתנגדים.

**לדחות את ההתנגדות שהכניסה למיצג מרחוב פלוגת הכותל תגרום להתקהלות של קבוצות שתמנע כניסה ויציאה של רכבים וחסימת המעבר הרגלי**

התכנית נבחנה ומיקום הכניסה נמצא כראוי תכנוני. יש לציין שהאתר נמצא בסביבה צפופה, רגישה בהחלט והמאפיינת את העיר העתיקה ומייחדת אותה. האתר מוקף במבני מגורים מכל הכיוונים ועל כן לא משנה לאיזה צד היא תועבר, ההתקהלות תמיד תהווה הפרעה מסוימת להולכי הרגל בסביבה רגישה שכזאת.

הכניסה המוצעת כרגע כן תהווה חסימה מסוימת למעבר כלי רכב ועל כן וכפי שצוין בסעיף הראשון, הכניסה תצומצם אל תוך קונטור הגדרות הקיימות היום כך שרוחב הדרך הקיימת בפועל יישמר.

בנוסף, תדירות ההתקהלות של קבוצות בכניסה ותדירות מעבר כלי הרכב אינן גבוהות, ולכן לא צפוי

קונפליקט משמעותי.

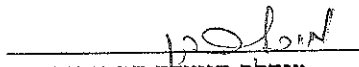
**לדחות את ההתנגדות לעניין ירידה באיכות החיים**

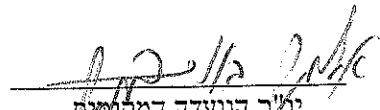
התכנית נבדקה ונמצאה כראויה תכנונית, מדובר על תוספת לא משמעותית מאחר ומוצעת בתת הקרקע ברובה. בנוסף, מדובר על שימור ופיתוח של האתר ההיסטורי ללא שינוי בשימוש או בייעוד הקרקע.

**לדחות את ההתנגדות לעניין שהחברה לא מאשרת שום תוספות בניה לתושבים ולעצמה הכל מותר**

אזור הרובע היהודי הינו אזור רגיש שאינו מיועד לתוספת בניה למגורים. יודגש כי מדובר על תכנית לשימור ופיתוח האתר הארכאולוגי דרך תוספת זכויות מתחת לקרקע, וכ- 10 מ"ר לשטחי שירות מעל הקרקע לצורך הנגשת האתר. מגיש התכנית הינו החברה לפיתוח הרובע היהודי שמטרתה כמשתמע מהשם, קידום ופיתוח הרובע היהודי שאמור לשרת אינטרסים לכלל תושבי האזור ולא ליחידים.

**לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית**

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 12 : 415992**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	<b>מתחם הרכבת ירושלים</b>
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית


**החלטת הועדה**


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

1. **לדחות את ההתנגדות בעניין שהמדיניות התכנונית למתחם הרכבת, המלווה את תוכניות זז, הינה 'תכנית אב אשר לה אין אזכור בחוק התכנון והבניה, ולכן גם אינה נכללת בהליך של הפקדה, ובכך נשללה מהציבור האפשרות להגיש התנגדויות לתוכנית זו. הכנת תכנית האב, שאינה בעלת מעמד סטטוטורי, ואשר ממנה נגזרו תכניות הבינוי המופיעות בתוכנית שבנדון, איינה את יכולת ההשפעה של הציבור לתוכנית. ללא מהלך סדור עם זמנים ידועים לעיון ולהתנגדות לא הייתה גישה לציבור הרחב לצורך מתן תגובות ו/או התנגדות למהלכים המקודמים בתכנית האב, ובעקבותיה לתכניות הבינוי- תכנית אב היא כלי ראוי שמאפשר לוועדות התכנון לקבוע מדיניות לאזור מסוים או שכונה בהליך שהוא יחסית מהיר יותר מקידום תכנית סטטוטורית ומאפשר קידום תכניות בהתאם לכך לאחר מכן, נושא זה נבחן לא פעם בבתי משפט שקבעו כי עדיפה קביעת מדיניות על פני אי תכנון כלל, בנוסף יש לציין כי במסגרת תכניות אב כאמרו נערך שיתוף ציבור משמעותי במסגרתו נינת הזדמנות הן לציבור והן למנהלים הקהילתיים להשמיע את עמדתם ולהשפיע על התכנון.**
2. **לדחות את ההתנגדויות בעניין שהיקפי הבניה והגבהים המוצעים משנים באופן משמעותי את חזות המתחם ואת היחס בינו לבין המרחב האורבני הסובב אותו כיום. ממקום פתוח מהווה מעין "הפסקה אורבנית", למקום אינטנסיבי מבחינת מסת בניה, נצפות ותנועה. - המתחם כיום הוא לא הפסקה אורבנית אלא חור שחור בעיר שנובע מייעודי קרקע מתכניות ישנות שלא איפשר את פיתוחו, התכנית מציעה לקחת את האזור ולהפוך אותו לחלק מהמרחק העירוני הסובב את המתחם ולמרכז משמעותי של כל השכונות הסובבות ואף כל העיר.**
3. **לדחות את ההתנגדות בעניין שכפי שהתבקש בכל הדיונים בוועדות - מקומית ומחוזית - אך לה התקבל מענה בכלל, על מנת לבחון את המופע והגראות של המתחם ביחס לשכונות ההיסטוריות והעיר העתיקה, ועל מנת שהתוכנית תהיה ברורה לתושבים - רב רובם ללא רקע בתכנות - יש להציג מודל פיסי ולהטמיע אותו במודל העיר להבנה, עיון ובחינה. כך בכלים ברורים ופשוטים הציבור הרחב שאינו בקי בהבנת תכניות אדריכליות יוכל להבין את משמעות התכנית- ההחלטות של הועדה התקבלו על סמך הדמיות ותצפיות של התכנית מנקודות שונות בעיר והשפעתם על הסביבה הקרובה והרחוקה ועל סמך אותם הדמיות קיבלו וועדות התכנון את החלטותיהם.**
4. **לדחות את ההתנגדות בעניין שראוי כי התכנית שבנידון כבר בשלב זה תציג מענה מהותי - עקרוני לשאלת השתלבות הבניה המוצעת במרחק העירוני הסובב בכל הנוגע לאופי החזיתות, חומרי הגמר, פרטי הגמר, חתכי רחוב ביחס לבנייה קיימת/היסטורית וכיו"ב- התכנית קובעת בצורה ברורה את אופי המתחם, קוו בניין גובה שימושים ומרחב ציבורי וכל הנושאים המפורטים יותר ייבחנו כפי שמקובל במסגרת היתרי הבניה.**
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהמתחם שבנדון מציע, עפ"י החתכים **בנספח הבינוי**, מבנים של 5 קומות, 9 קומות ו-10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. כמו כן, קומות 9 ו-10 בנסיגה. בנספח סביבה רשום בטעות מבנים של 18 קומות גובה! יש לתקן את האי התאמה לתכנית. עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיוני 2021 יש לשמור על הכלל של 5 קומות בתכנית 55% ו-10 קומות בתכנית של 20%. עפ"י התכנית לא ניתן לבחון העמדה בהחלטה הועדה. יש להציג מסמכים מתאימים- החלטת הועדה המחוזית להפקדה כוללת את התמהיל של גבהי הבניינים אך התכנית לא מחייבת זאת, יש להוסיף להוראות התכנית כי גובה הבניינים בהתאם לחלוקה**

- בהתאם להחלטה היא מחייבת וכי סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת, בנוסף יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת לשימושים השונים המוצעים בתכנית וכי לא יותר להעביר שטחים שאינם למגורים לשטח מגורים, יש לתקן את הטעות לעניין 18 קומות וכמו כן לתקן את שטחי הבניה הסחירים המוצעים בתא שטח 201 שמסתכמים ביותר מ 350 אחוזי בניה.
6. **לדחות את ההתנגדות לעניין שיש לבחון את גובה, חומר ועיצוב החזית בדרך בית לחם.** יש להראות חתך המשלב את הזיתות הבתים ההיסטוריים מהעבר השני של הרחוב ולהגביל את גובה החזית החדשה עד ל- 4 קומות בלבד. ולתת את הדעת לגבי המבנים הגבוהים - מיקום ויחס לרחוב ההיסטורי- הוועדות בחנו את הגובה המוצע במתחם חדש וסברו כי הגובה המוצע הוא ראוי ונכון וכי לא נכון להגביל את הבנייה בדופן הזאת ל 4 קומות.
7. **לדחות את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע זיקת הנאה לציבור** בכל השטחים בקומת הקרקע - סביב המסחר ובשפ"פים כשטחים לטובת הציבור. - התכנית קובעת הוראות בעניין השימושים הפונים לשטחים הציבוריים ואת איסור המגורים לחזיתות אלה ולכן אין צורך בקביעת זיקת הנאה כי השימושים יהיו ציבוריים במהותם.
8. **לדחות את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע מיקום פחי אשפה,** כניסות שירות, פריקה וטעינה עבור העסקים ובתי מלון, על מנת למנוע תופעות והתנהלות כמו במלון אוריינט בדרך בית לחם לעומת החזית הייצוגית ברחוב עמק רפאים – נושאים אלה הם מפורטים וייקבעו בשלב היתר הבניה מול האגפים הרלוונטיים.
9. **לדחות את ההתנגדות בעניין שבהחלטת הוועדה מחזית מיוני 2021 נקבע 350% אחוזי בניה** מקסימליים למתחם כפי שנקבע בתכנית אב. עפ"י מסמכי התכנית אחוזי הבניה המוצעים אינם מסומנים ולכן לא נתן לבחון עמידה בדרישה. מבקשים טבלה מסודרת עם כל שטחי הבניה המוצעים וסימון ברור של אחוזי הבניה המוצעים בתוכנית- סעיף 5 כוללת את כל שטחי הבניה ובהערה מתחת לטבלה רשום ששטחי הבניה הסחירים הם 350 אחוז ( יש לתקן כאמור את השטחים בתא שטח 201).
10. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הטענה כי **התכנית מציגה גובה קומות העולה על 10** קומות כפי שנקבע בטבלה 5 – יש להגדיר בהוראות התכנית כי בתאי השטח בהם ניתן להציע 10 קומות, יתוכנו 10 קומות בכל חתך. יש להסיר את סעיף 4.1(א)(3) מהתכנית כי "יותר הקמת קומה טכנית על גג המבנים למערכות, בריכות שחיה וכדומה, בנוסף למספר הקומות המרבי. קומת מעבר (קומת עמודים) לא תיחשב במניין מספר הקומות" יש לקבוע גובה מעקה גג עד 1.5 מ' ושיותר חדר יציאה לגג המבנה בנוסף יש להגביל את כל גובה הבניינים **בחלק הגבוה ל 31 מטר גובה וזאת** כדי להנמיך במקצת את הנצפות של הבניינים
11. לקבל חלקית את ההתנגדות **בעניין קווי הבניין סביב הבניין לשימור גדולים בהרבה** מהמבנה הקיים? לפי הוראות התוכנית אין התכנות לשינוי המבנה המוגדר לשימור מחמיר, בטח לא להגדלת קווי הבניין, ועל כן אין צורך בקווי בניין אלו. - יש לסמן את קווי הבניין בבניין לשימור בהתאם לתכנון ולשימור הבניין ולא מעבר לכך.
12. לקבל חלקית את ההתנגדות **בעניין שאם מגדירים שטח סביב המבנה לשימור** שיש בו עצים, למה העצים בשטח הזה לא לשימור? מדובר על 4 עצים שתומכים בסביבה ההיסטורית של המבנה לשימור. - יש לבחון את האפשרות לשינוי של קומת החניה לכיוון צפון בניסיון לשמר חלק מהעצים בתיאום עם מהנדס העיר.
13. לקבל חלקית את ההתנגדות **בעניין שהמגוון של עיצוב המבנים והמאסיביות** שלהם לא תואמת לתוכנית האב, המדברת על איזון בין מבנים בני 5 עד 10 קומות בנסיגה נבקש או להטמיע הזמיות יותר ריאליסטיות בתוכנית או לשנות את התכנון שיהיה תואם למקום- יש לוודא כי הבינוי המוצג בנספחי הבינוי תואם להחלטות הוועדה וכאמור להוסיף סעיפים מתאימים בתקנון שיבטיחו כי הבנייה תהיה בהתאם.
14. **לדחות את ההתנגדות בעניין שאיכות השטחים הציבוריים הפתוחים התייחס לשצ"פ** האורכי ולרחבה של המבנה לשימור ככיכר עירונית בכוונה לאחד את השטחים הפתוחים על מנת לייצר מרחב פתוח גדול יותר ומשמעותי יותר. משבר הקורונה הקצין את הצורך לשטחים פתוחים לציבור. ולכן, יש צורך לספק שטחים כאלה גם במתחם שבנדון- המרחב הציבורי נבחן ארוכות ולאור ההחלטות בעניין היקף ההפרשות לצורכי ציבור בתכנית והמגבלות הקיימות כגון המרחקים מתחנת דלק יצרו את המרחב הציבורי הטוב ביותר שניתן היה לייצר בתכנית
15. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שעפ"י **מסמכי התכנית, יש במתחם היום 91 עצים.** התכנית מציעה כריתה של 81 עצים! התכנית אינה מציעה שימור של העצים בסביבת המבנה לשימור, על אף שאין שם הפירה לחניון תת קרקעי ואין צורך לכריתת העצים. כנ"ל בשצ"פ הפינתי, התכנית מציעה כריתה של העצים בשצ"פ (כ-22 עצים בסה"כ). יחד עם ה-10 עצים שהתכנית מציעה לשימור, יהיה ניתן עם עוד מאמץ קטן מצד המתכננים

- והמאשרים את התכנית, לשמור כ-35-45 עצים לפחות כמחצית העצים בתכנית.
- מתנגדים לכריתות מיותרות ומבקשים שימור עצים בכל השטחים שאין בהם הפירות לחניון תת"ק או בנייה חדשה- יש לעשות מאמץ לשמר עצים נוספים בעלי ערכיות גבוהה לאל פגיעה בבניוי המוצע .
16. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציע 180 יח"ד בשטח 19439 מ"ר למגורים, לרבות שטחי מסחר, תעסוקה ומלון. במקום הפרשת שטח 35%, התכנית מציעה הפרשה מבונה של: מעון יום 3 כיתות בשטח 440 מ"ר עם חצר של 305 מ"ר ובית כנסת בשטח 250 מ"ר. מבקשים לקבוע מיקום השימושים הנ"ל בתיאום עם מח' למדיניות תכנון והמינהלים הקהילתיים- השטחים לצורכי ציבור הם לא במקום 35 אחוזו הפקעה אלא בנוסף עליהם והם יתואמו בשלב היתרי הבניה עם אגף מבני ציבור.
17. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמתחם כולו מיועד להפוך ל-hub תעבורתי גדול ובו רכבת קלה, רכבת כבדה ורכבל. נוסף על כך, המתחם צמוד למרחבי חניה של הרק"ל בגן הפעמון וחניון של הרכבת הכבדה בדוד רמז. אנו צופים בעיה עקרונית עם כמות החניונים, שייצרו עומס תנועה כבד עד בלתי אפשרי על מערכת הכבישים הקיימים - התכנית כוללת חניות בהתאם לתקן ובנוסף חניה ציבורית כדי לתת מענה לשימושים הציבוריים במתחם ובשימושי התרבות שמסביב כאשר עיקר התנועה היא לא בשעות השיא כאשר הכוונה היא כי בשעות השיא השימוש יהיה בתחבורה הציבורית הטובבת את המתחם.
18. לדחות את ההתנגדות בעניין המענה לצרכי חניה צפויים: על מנת להעריך את ההיבט התנועתי של המתחם, מבקשים לבצע ספירות תנועה בכל המרחב, על מנת להעריך את תפקוד החניונים, בשילוב לתנועה של אוטובוסים לרכבל והתנועה הצפויה במרחב אחרי ביצוע תכניות פינני בינוי המתוכננים במרחב- אזור זה לא מיועד להתחדשות עירונית והוא חלק מהעיר ההיסטורית ולכן מהיבט זה לא אמורים להתווסף תנועה נוספת למרחב זה
19. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הנחיות לגבי שימוש חוזר בחומרי הפירה בשטח, על מנת לצמצם תנועת משאיות ופגיעה באיכות החיים בשכונות הסובבות את המתחם. הנושא יתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתרי הבניה.
20. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הנחיות לגבי מניעת מטרדים באתר בזמן הבנייה, עפ"י הנחיות של הכלי 'שכונות 360' של משרד הבינוי והשיכון והמועצה לבנייה ירוקה - הנושא יתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתרי הבניה.
21. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שיש לערוך ולהציג מסמך / טבלה / תוכנית / הדמיה של מיקום שטח התארגנות, עבודות בשטח המתחם, כניסה ויציאה של משאיות, שינוע חומרי עפר וכלים וציוד, כאשר 3 מתחמים יהיו בתהליך הפירות, שינוע חומרי הפירה ובנייה, ומה המשמעות לגבי נפח תנועת משאיות ברחובות סביב המתחם- הנושא יתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתרי הבניה.
22. לדחות את ההתנגדות בעניין שמקודמות שלוש תכניות נפרדות במתחם כאשר לא ברור מי מחויב לבצע את פיתוח הציבור שביניהם מבחינה פיזית וגם להשלים את הפיתוח של המרחב הציבורי- התכניות תואמו אחת עם השנייה וכל תכנית אחראית כפי שבא לידי ביטוי בשלבויות הביצוע על השטחים הציבוריים בכל מתחם.
23. לדחות את ההתנגדות בעניין שאנו דורשים שתקודם תכנית סטטוטורית שבה יתואמו ויסגרו כל הקצוות של התכנון כי שזה נעשה במקרה של תכנית הכניסה לעיר שהיא מורכבת יותר תכנית כזו תייר את הצורך באישור תכניות אלה- אין כל הגיון לעצור שלוש תכניות מופקדות מתקדמות ומתואמות בשביל להתחיל תכנון כולל סטטוטורי שיגיע לאותה מטרה בדיוק.
24. תשריט התכנית כולל שלושה קווי בניין מעל לקרקע ולא ברור האבחנה ביניהם ולא כולל קווי בניין תת קרקעי - יש לקבוע את קווי הבניין באופן נהיר בתשריט ולסמן בהתאם את קווי הבניין בתשריט עצמו באופן שמייצר את המרחב הציבורי המוצג בנספח הבינוי ולקבוע הנחיות בתקנון לעניין מרחקים מינמליים בין הבניינים.
25. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית


פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב  
תכנית מספר 13 : 718890

**פרטי התכנית**

סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מבני ציבור בסנהדריה המורחבת
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

התכנית יורדת מסדר היום

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
ראש הוועדה המקומית

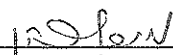
פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב  
תכנית מספר 14 : 990127

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות למלון הרברט סמואל
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום .

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
נ"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבת תשפ"ב  
תכנית מספר 15 : 1016617

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויחיד חדשות רח' אבן שפרוט 6 ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

מדובר על מבנה המהווה חלק ממרקם רגיש בשכונת שערי חסד, ואופייני לשכונות החצר של נחלאות. מרקם ייחודי זה הינו חשוב להכרת מאפייניה של העיר ירושלים מחוץ לחומות. בתחום החלקה ישנו בניין היסטורי שהגרעין שלנו נבנה לפני שנת 1927 ואשר הינו חלק מחלקות טוריות המאופיינות בחצר פרטית מצפון ומעבר ציבורי להולכי רגל מדרום שבו מצוי אחד מבורות המים של השכונה.

התכנית התקפה מס' 2138 משנת 1977 (ביחד עם תיקוניה 2138 א', 2138 ב', 2138 ג'), קבעה מבין מטרותיה תנאים בקשר לשמירת הבניינים הקיימים ובקשה לבניה נוספת בכל שטח התכנית. התכנית הסדירה את השטחים הציבוריים ומעברי הולכי הרגל במקום וקבעה הוראות אשר מאפשרות תוספת מידתית וראויה לשכונה תוך שימור המרקם הקיים.

בנוסף יצוין כי ברדיוס משמעותי מהתכנית המוגשת, באזורים המאופיינים בחלקות קטנות וצרות דוגמת החלקה דנן, לא אושרה שום תכנית נקודתית וחלה תכנית המתאר לשכונה.

התוספות המוצעות בתכנית הינה חורגות מהמצב המאושר ואין הצדקה לחריגה מהמרקם ההיסטורי הקיים ועל כן התכנית מומלצת לדחייה.

יודגש כי ככל שירצה המגיש למצות את אפשרויות התכנון של התכנית התקפה ובהתאם לשמירה על ערכי המרקם הקיים, הוא יוכל לעשות זאת דרך היתרי בניה.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב  
תכנית מספר 16 : 830224

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות דיון ברח' ברכת אברהם 28-22 רמת שלמה
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה


להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יקבע בשלביות הביצוע כי כל עמודה בהינף אחד
2. יש לבטל סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין
3. יש לתקן את סעיף הסטייה הניכרת לגובה באופן שיחול רק לבניין הכלול בתכנית ומקבל הרחבות.
4. יקבע בהוראות התכנית כי תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
5. יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של מבנה נשוא הבקשה בגו"ח 30563/41

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

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב  
תכנית מספר 17 : 1014661

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מחוז הבקשה	הכשרת בניין קיים, ג'בל אל מוכבר, ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים:  
1. ע"פ תכנית האב ערב א-סוואחרה לא ניתן לקדם תכניות נקודתיות אלא תכניות גדולות בהיקף של 50 דונם, זאת על מנת לייצר תכנון רציף וראוי עירונית הכולל שטחי ציבור איכותיים.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 18 : 594663**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	התנגדויות
מחוז הבקשה	בית חולים הדסה הר הצופים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

**ממליצים לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות בהתאם לפירוט הבא:**

- לקבל חלקית את ההתנגדות לענין כריתת העצים המורחבת שהתכנית מציעה.**  
ראשית יובהר כי בהתאם לכתוב בהתנגדות, מתחם מנחת המסוקים הקיים כיום אכן לא ראוי לדעת מהנדס העיר וחברי הוועדה המקומית לשנות יעודו ולהפוך לשכונת מגורים. מתחם זה, לאור הבנות המתגבשות בהתאם לתכנית המתאר הארצית מס' 49 לצרכי בריאות, יידרש להשאיר בתחום בית החולים לטובת צמיחה והתפתחות עתידית של בית החולים. לאור חשיבותם הרבה של העצים – הן מבחינה בריאותית והן מבחינה גופית, יש לבחון חלופה תכנונית אשר תציע שיפור במיקום ובתכסית המבנים אשר מיקומם כפי שהוצע מצריך כריתת עצים נרחבת. במידת האפשר תבוצע נסיגה ותישמר שורת/שורות עצים משמעותיות לכיוון הדרכים, או יוצעו שינויים מהותיים יותר בהעמדה. כמו כן מנגנון הפיצוי הנופי המוצע במסמכי התכנית (נטיעת 100 עצים כתנאי לטופס אכלוס ראשון, והמשך תיאום מול מחלקת הגנות כתנאי להמשך אכלוס מבנים) ידויק ויורחב בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- לדחות את ההתנגדות לענין החלת מגבלות טיסה ע"י המנחת.**  
חשיבותו של בית החולים ושל מנחת המסוקים עולה בהרבה על מיקום של עוד כמה עשרות יחידות דיור (שמהוות כ-5% מסך יחידות הדיור שהוצעו בתכנית רמ"י), אשר על כן ימוקם המנחת בתכנית במיקום המיטבי מבחינה תכנונית והישים ביותר, ותכניות המגורים בסביבה יושפעו בהתאם.
- יצוין גם כי נראה שנושא ביטול המגבלות על הבניה עשוי להיפתר ע"י השארתו של המנחת במיקום הנוכחי, או תיאום עם רשות התעופה והססת תחום המגבלות. ככל שהקונפליקט ייפתר – מה טוב.**
- לדחות את ההתנגדות בנושא פגיעה בקו הרקיע של רכס הר הצופים.**  
אכן רכס הר הצופים אינו כפי שהיה בשנות הארבעים של המאה הקודמת, לטוב ולמוטב. מבני מעונות הסטודנטים פגעו כבר בקו הרקיע של הרכס, והמגדלים המוצעים בתכניות רשות מקרקעי ישראל בסביבה זו, כמו גם מגדלים שיאושרו בתכניות התחדשות עירונית בשכונה הסמוכה, ימשיכו לשנותו.
- לאור כך, המגדל כבר אינו אירוע יחיד של חריגה וסטייה מקו הרקיע שאפיין רכס זה עשרות בשנים.**  
ישנן דוגמאות רבות מספור של שינויים בנוף – אם ברכס הר הזיתים הסמוך אשר מופיע בתחריטים ישנים עם נוף קדומים פנוי לעיר העתיקה וכיום מבונה הרבה יותר, אם במבנים אשר היו מונומנטים בולטים מאוד בסביבתם, דוגמת שכונות היסטוריות ומבני ציבור ובריאות לאורך רחובות יפו והנביאים וכיום "עטופים" בבניה אינטנסיבית ורוויה. במסגרת התהליך הבריא של ריבוי אוכלוסיה והצטופפות ערים, ישנו אובדן של אופי כפרי ורומנטי. מחיר זה עצוב לעיתים, אך הוועדה סבורה כי נכון לשלמו למען פיתוח העיר ושירותי הבריאות שלה.
- לדחות את ההתנגדות לענין מיקומו הפגיע מבחינה בטחונית של בית החולים.**  
למצער, לא הוכחה עקביות במיקומם של אירועי פח"ע ביחס למיקום גיאוגרפי. ישנם אמצעי בטחון והרתעה, ולא סביר להזיז מיקום של בית חולים קיים ומתפקד (מזה עשרות רבות בשנים, כפי שפורט יפה בהתנגדות, ותוך שימוש במבנה מונומנט), וזאת משיקולים ספקולטיביים וללא הצעה קונקרטית של חלופה הגיונית וישימה.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 19 : 1019686**


**פרטי התכנית**


סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד צור באהר, ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים:

1. המבנה המערבי לא מסומן להכשרה אך בנוי בקו אפס, ובו פתחים לגבול מגרש צידי, ועל כן אינו עומד בתקנות בנושא האוורור: המבנה הקיים לא מאוורר כראוי וכי קיימים חללים וחדרים ללא אוורור כלל.
2. חריגה בקווי הבניין שניתן לאפשר עפ"י המדיניות- מרבית הבינוי להכשרה הינו בקו 0 למגרשים מצרניים המיועדים אף הם לבניה והינם באותו מפלס.
3. לפי ה- GIS נראה כי קיים קירוי ובינוי של הבניין המערבי שלא מוצג בנספחי התכנית
4. אי בהירות במסמכי התכנית: לא ברור מנספח הבינוי איך המבנה מתחבר למפלס הרחוב. החתכים בנספח בינוי לא מספיק מאירים על הסוגיות העולות בממשק בין המבנים עם הרחוב.
5. לא הוצג פתרון או הסבר להנגשת החנייה מהמרחב הציבורי
6. מדובר על מבנים בני קומה אחת בלבד, כמו כן התכנית כלל לא ממצה את הקפי הבניה המתאפשרים לפי המדיניות, ניתן לבחון קידום של תכנית המציעה להריסה את הבינוי הקיים ומציעה בינוי חדש בהתאם למדיניות, חניה בתת הקרקע, שמירה על מרווחי בניה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 20 : 962696**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת בניין מגורים ברחוב שדרות הרצל 131, בית הכרם
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. מהמדידה בתשרי ועפ"י ה-GIS חלק מגדרות הפיתוח של המגרש נמצאות בתחום זכות הדרך. בהתאם לכך, יש לסמן להריסה את הגדר הקיימת החורגת אל תחום הדרך, ולהורסה בפועל כתנאי להפקדה.
2. המדרכה הקיימת צרה מ-3.5 מ' כנדרש במדיניות רק"ל. בהתאם לכך, יש להרחיב את המדרכה ל-3.5 מ', ככל הנדרש לצמצם את הבינוי בהתאם..
3. המסחר המוצע לחזית רחוב במפלס קומת קרקע מצומצם, יש לבחון את הרחבתו עד לקו גרם המדרגות הקיים, תוך שינוי של הנגישות לבניין.
4. מפלס המדרכה לפי תכנית המדידה הינו 789 בקצה הדרומי ו 789.80 בקצה הצפוני, המסחר הדרומי מוצע במפלס 790.10, גבוה ב- 1.1 מ' מהרחוב- דבר שנוגד את המדיניות ואת עקרונות התכנון המקובלים לחזית מסחרית ברחוב, יש להציג את המסחר במפלס הרחוב בהתאם למדיניות, לגבי מפלסי המסחר בהתאם למפלס הרחוב תקבע סטיה נכרת.
5. בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון, יש להפריש שטח לצרכי ציבור כהפרשה מבונה בגודל של כ-50 מ"ר. שטח זה ישמש לצרכי רווחה וקהילה כגון דירה לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים, יש להטמיע זאת בכל מסמכי התכנית, בתאום אגף מבני ציבור
6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום המיקום של השטח הציבורי ואופי הבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של מינהל קהילה.
7. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף רישום והפקעה והפרשה בנויה בתיאום עם מחלקת נכסים.
8. התכנית מציעה פטור חנייה מלא ליח"ד החדשות בניגוד למדיניות. ניתן לתת תקן מופחת ל- 80% מהדירות שגדלן לא עולה על 45 מ"ר על פי מדיניות רק"ל יש להציע פתרון חנייה בהתאם לכך בתאום עם אגף תוש"יה.
9. קווי הבניין יסומנו על קונטור המבנה הקיים והמוצע, יש לקובע סטיה נכרת לקווי הבניין מגובה הבינוי.
10. התכנית מסמנת את פתרון האשפה והמערכות על חזית הרחוב בניגוד להנחיות המרחביות, יש לתקן ולמקם הנ"ל בחזית צידית, יש לקבוע בהוראות התכנית: מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין
11. יש להשלים חוות דעת איכות הסביבה גם בעניין שימושי המסחר המוצעים.
12. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק", יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת.
13. זכויות הבניה /שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרבים לרבות שטחי מרפסות מקורות
14. לא יותר ניוו שטחי מסחר או צורכי ציבור לטובת מגורים וכי המסחר יוצע בק"ק בחזית הפונה אל שד' הרצל, סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
15. בהתאם למדיניות רק"ל יש להוסיף סעיף, על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות. ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף
16. לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי
17. יש לתת מענה למחסנים נוספים לטובת יח"ד החדשות.
18. יש לקובע פקיעת תוקף של 5 שנים לתכנית, על מנת לעודד את מימושה
19. לקובע יחס החלפה לתכניות מאושרות
20. יש להוסיף בהוראות התכנית כי בכל מבנה מגורים תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.
21. יש למלא את הוראות התכנית, חסרים סעיפים רבים כגון:

- פסולת בנין, הוראות הריסה, סטייה ניכרת (גובה, קווי בנין, מסי יח"ד, מפלס כניסה), קולטי שמש על הגג, תנאים למתן היתר בנייה, חילחול מי נגר, היטל השבחה, שלביות ביצוע.
22. על פי חו"ד שפ"ע עצים, אין עצים בוגרים בשטח התכנית. יש לעדכן תכנית המדידה ולהסיר סימוני עקירת עצים.
23. יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
24. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות:
25. כבאות והצלה, תכנית אב לתחבורה, איכות סביבה, תוש"ה (חו"ד עדכנית בהתאם לפתרון חנייה). בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של מבנה נשוא הבקשה ובמגרשים המצרניים, לגוש 30163 חלקות 121,123,124,119.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנתנה 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.

#### הוראות התכנית

יש לתקן סעיף 2.21 ו 2.2 בהתאם:

התכנית מציעה תוספת 5 קומות חדשות על פי מדיניות רק"ל לטובת יח"ד חדשות:

26. שינוי מייעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים ד'.  
27. תוספת 5 קומות חדשות על 5 הקיימות. סה"כ 10 קומות (קומה 4 ו 5 – היא דופלקס ליח"ד 24 ו 25).  
28. תוספת 11 יח"ד חדשות על 14 יח"ד קיימות – סה"כ 25 יח"ד.  
29. תוספת חזית מסחרית במפלס קומת כניסה על חשבון שטח עיקרי ליח"ד 1 ו 2- על פי נספח בינוי.  
30. תוספת מרפסות זיו לחזית רחוב, על פי נספח בינוי.  
31. קביעת שטחי בנייה ל – 2925.26 מ"ר, כדלקמן: מגורים: סה"כ 2846.68 מ"ר, מתוכם 1706.45 מ"ר שטח עיקרי ו – 673.88 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 466.35 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת; מסחר: 79 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.  
32. קביעת קווי בניין חדשים.  
33. קביעת שימושים במבנה המגורים.  
34. קביעת הוראות לפטור חנייה ליח"ד החדשות.

סעיף 4.1.1 שימושים

יש לתקן להלן:

מגורים, מסחר דיור מיוחד לטובת רווחה וקהילה ולהוסיף בטבלה 5 פירוט של השטח הציבורי.

נספח בינוי:

35. להציג תכנית פיתוח  
36. להציג את השטח המופרש לצרכי ציבור  
37. להסיר סימון עצים

מנהלת הוועדה המקומית

י"ח הוועדה המקומית

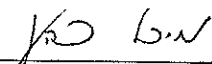
פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב  
תכנית מספר 21 : 1014877

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור ברח' מדבר סיני 21, גבעת המבתר
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

לבקשת יז"ר הוועדה התכנית יורדת מסדר היום לבחינה מקצועית

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 22 : 842674**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מחות הבקשה	הוספת 4 יח"ד חדשות ליצירת סה"כ 12 יח"ד על המגרש, שכי צור באהר
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה מתוך הסיבות הבאות :

1. התכנית מציעה לפי תשריט מצב מוצע להריסה חלק מהמבנה לצורך עמידה בקווי בניין או לרמפת הכניסה לחניה, הנ"ל לא תואם את נספח הבינוי שכלל לא ניתן להבין ממנו מה בנוי מה מאושר מה מוצע ומה מבוקש להכשרה.
2. פתרון חניה לא ברור ולא מקובל- פתרון החנייה מוצע מעל פני הקרקע (במפלס המבנים הסמוכים ממערב - 741) בעוד המגרש ממזרח נמוך ממנו ב- 8 מ', על כן לא ברור על מה יעמדו המכוניות, אם על משטח בטון על עמודים או בינוי, מעבר לפתרון ההנדסי שחסר, תכנון זה לא מנצל היטב את הקרקע, ניתן היה להציע בניין חדש עם חניה תת קרקעית שתיתן מענה לכל הבנוי במגרש
3. לא ברור אם זיקת ההנאה לרכב המוצעת ואמנם קיימת בשיפועים תקינים, מדובר על מעבר תלול בהפרש גובה של 13 מ'
- קיימת אי בהירות בעניין פתרון זה בנספח הבינוי. ב- GIS נראה כי קיימת חניה בקומה מפולשת, בנספח הבינוי מוצעת חניה במפלס 741 פתרון זה מופיע באופן שונה בחזיתות ובחלקים (לדוגמא חתך ב-ב, תכניות הפיתוח לקומה ג' וכל חזית שמוצגת בנספח בינוי) שלא בהתאמה למוצע בתכניות של
4. לפי נספח מוצע בינוי 5 קומות- בחריגה מהמדיניות.
5. קיימים פערים בין הנראה ב- GIS למוצג בנספח בינוי, כמו קומה מפולשת, קירות תמך, מרפסת בחזית המזרחית ועוד.
6. אין התייחסות לעצים שצפויים להעקר בפתרון חניה המוצע ב תכנית.
7. באופן כללי נספח הבינוי אינו ערוך טוב ואינו ברמה מספקת לדיון בוועדות התכנון.
8. ככל ותוגש תכנית תואמת מדיניות ותקינה בהגשתה, ניתן יהיה לבחון אותה לגופה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 23 : 901546**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש ותוספת קומות בבניין קיים ברח' עזריאל 1, י-ם
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**


להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

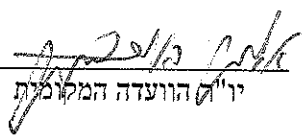
התוכנית המוצעת חורגת ברובה ממדיניות התכנון ע"פ תוכנית האב לשכונה שקובעת 280-320% במגרשים בשטח מעל דונם. מספר הקומות המותר הוא 8-12 קומות. גם בהתייחסות למבנה החדש בלבד (אף ללא התחשבות בקומות מתחת לכניסה הקובעת אשר למעשה על קרקעיות על פי התכנון) מתקבלים 526% שטחי בניה מירביים מדובר על חריגה של מעל 200% בניה. שטח דירה ממוצע (במבנה החדש 112 מ"ר (מירבי). צפיפות 47 יח"ד'. בהתייחסות לתוספת המוצעת עבור המבנה הקיים, גם תוספת הקומות המוצעת חורגת מהמדיניות המקובלת של תוספת 2 קומות מעל הקיים, וזאת על מנת לעודד הריסה ובניה מחדש, חניה בתת הקרקע והסדרה של ממשקי המבנה עם המרחב הציבורי המקיף, על כן יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם :

1. עבור המבנה הקיים ניתן להציע בינוי של עד 2 קומות על הקיים, בהתאם למדיניות. באשר למבנה החדש, יש להתאים את שטחי הבניה למדיניות תוכנית האב בלבד - 320% בניה מרביים עד 12 קומות.
2. נראה כי נספח התנועה אינו משקף את תקן החנייה האיזורי (בינוני) ומציע כמות חניה גדולה מהנדרש. יש להגיש נספח תנועה וחניה מתוקן לאישור מחלקת תושייה לאחר ההתאמות הנדרשות ע"פ סעיף 1 להלך, לא תותר התקנה מקומות חניה מעבר לתקן.
3. נראה כי התכנון המוצע מציג קומות חניה במופע על קרקעי כלפי הרחוב. יש להציע בינוי תואם לטופוגרפיה ולחייב בהוראות התוכנית כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד ובמלואם ולהציגם ללא מופע על קרקעי כלל בנספח הבינוי, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
4. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניין יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.
5. עפ"י חוות המחלקה למדיניות תכנון ובהתחשב ביחידות הדיוור המוצעות בתוכנית, השטח הציבורי הנדרש בתוכנית יכלול 130 מ"ר עבור כיתת גן ובנוסף 175 מ"ר עבור חצר צמודה. כמו כן ידרשו 250 מ"ר עבור בית כנסת. בית הכנסת יהיה בשטח המבונה למגורים
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מיקום ובינוי השטח הציבורי עם המחלקה לתכנון מבני ציבור
7. בסעיף 4.1 יש לציין מגורים ד ומבנים ומוסדות ציבור.
8. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים: גן ילדים ובי"כ
9. בסעיף 4.1.2 בתא שטח מספר \_\_\_\_\_ ייבנה גן ילדים בהיקף אשר לא יפחת מ-130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 175 מ"ר. בתא שטח מספר \_\_\_\_\_ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-מ"ר אשר ישמש עבור בי"כ כל זאת בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
10. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
11. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
12. תאי שטח 3 דרך יירשם ע"ש הרשות המקומית בהוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג לחוק התכנון והבניה.
13. יש להוסיף סעיף איחוד ו/או חלוקה בו יופיעו הסעיפים מטה:
14. ימיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

15. •לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב'; לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
16. •השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
17. •בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות \_בצבע חום ואשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד. זאת את בהתאם להוראות סעיף 4.1.
18. יש להוסיף סעיף הפקעה.
19. הפקעה
20. 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.
21. תנאים למתן היתר בניה:
22. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר.
23. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
24. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית
25. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
26. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
27. בין תאי השטח קיים ייעוד שביל שלא מפותח, יש לכלול את שני תאי השטח במסגרת קו כחול אחד ובו יכלול הייעוד המאושר (מעבר ציבורי ודרך מאושרת) שבין תאי השטח המיועדים למגורים. המעבר הציבורי יפותח יכלול זיקת הנאה למעבר רכב לרווחת תושבי האיזור ולטובת מעבר לחלקות מצרניות ולחנית המגרש הצפוני (עזריאל 3). יש לתאם מול אגף תושבי"ה ושפ"ע כתנאי להיתר בניה.
28. תנאי להפקדת התוכנית יהיה יישוב אי הבהירות באשר למצב המאושר לפיו המעבר הציבורי בייעוד מגורים. כמו כן במגרש המבונה נראה כי בחלקו הצפוני ישנו ייעוד דרך וואו טיפול נופי. יש לתאם מול מחלקת ממי"ג.
29. בגבול המזרחי של תא השטח 1, קיים מעבר עם גרם המדרגות המשמש מעבר לבניין שממזרח לגבול התכנית, יש לתקן את גבול התוכנית לגריעת המעבר (ע"פ המדידה), שכן זה משרת את הבניין השכן ממזרח. כמו כן אין הצדקה לתוספת זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש המוצע.
30. יש לקבוע כי המפלס כניסה למבנה בתא שטח 2 יוצע במפלס הרחוב ובגמישות של עד 50 ס"מ. תקבע על כך סטיה נכרת.
31. יש להרחיב את זכות הדרך המצטמצמת לאחר הצומת ברחוב קהתי (מעבר לרחוב משולב), על חשבון המגרש (הריק) ולהפקיעה על הקיים בשטח, יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל.
32. יש לצרף למסמכי התוכנית נספח איחוד וחלוקה. ככל שהתוכנית אינה בהסכמת כל הבעלים יש לצרף טבלאות איזון כמתחייב.
33. יש להוסיף לתכנית סעיף רישום והפקעה: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. מרגיש לי שיש פה יותר מדי סעיפי תצ"ר והפקעה. ראה גם סעיפים 8-9. עדיף לרשום שיתואם עם נכסים כתנאי להפקדה.
34. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
35. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להשלים את הוראות ההפקעה של השטחים לצרכי ציבור, אם תחליט על כך, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
36. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.
37. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'.

38. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' ויתוכננו בקווים ישרים ובתאום עם אדריכל העיר. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר.
39. קווי הבניין בתא שטח 2 יהיו כלליים והיקפיים על מנת לשמור גמישות לשלב התכנון המפורט להיתר, ויסמונו במרחק 4 מ' מגבול המגרש לכל הכיוונים. יש לקבוע קו בניין עלי וקו בניין תחת, ולבטל את המיותר, קו בניין תת קרקעי יסומן במלוא שטח המגרש ותקבע תכנית מותרת של 80%.
40. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה.
41. יקבע בהוראות כי התוכנית כ הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.
42. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
43. יש לקבוע הוראות לבניה ירוקה וגגות ירוקים בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה.
44. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. מבנה לשנאי יותר במיקום אחר בתנאי שהוא טמון בקרקע או במיקום אחר במבנה, ולא במבנה נפרד, בתיאום עם מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הצבת תשתיות כלפי הרחוב.
45. לא ברור למה נעקר העץ שמחוץ למגרש המגורים. ככל שאינו מין פולש יש לסמנו לשימור, בתיאום עם אגף שפ"ע.
46. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בכל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם מחלקת שפ"ע.
47. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, תושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר.
48. יש להשלים חוות הדעת: התובע העירוני, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תברואה, אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף שפ"ע - מח' גגות-עצים ותכנון, אדריכל העיר, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה.
49. שליחת הודעות לחלוקת המצרניות 96, 61, 63, 64 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
50. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהגה 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
51. בדברי ההסבר, סעיף 3 בהוראות התכנית יש לתקן כי בשטח קיים בניין אחד ולא שניים כמצוין.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבת תשפ"ב  
תכנית מספר 24 : 986570

פרטי התכנית

סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ויח"ד ברח' קאסוטו 7, שכונת בית וגן, ירושלים.
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

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


1. תנאי להיתר בניה הוא עמידה בתקן החניה התקף עבור תוספת יחידת הדיור המוצעת .
2. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
3. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת תו"ד מחלקת מידע.
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית .
5. 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.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהגה 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 החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 25 : 941153**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לשם הרחבת בית כנסת מגן אברהם ברח' נטרונאי
מספר ועדה	גאון 11
סמכות	2022/2
	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :


1. התוכנית מציעה את האיורור והאור הטבעי העיקריים למבנה בפתחים בחזית הצפונית על קו אפס בגבול מגרש המיועד למגורים (גו"ח 30151/56). מעבר לכך, עפ"י התקנות אסורה על גבול צידי או אחורי של נכס, לא ניתן לקדם תכנון הנוגד את התקנות. יש להציג פתרון תכנוני המאפשר חדירת אור ואוויר לכל קומות המבנה, יש לבחון נסיגות בבינוי.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
4. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להשלים את הוראות ההפקעה של השטחים לצרכי ציבור, אם תחליט על כך, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
5. תנאי להיתר בניה יהא אישור מח' נכסים.
6. גרם המדרגות הקיים נמצא ביעוד דרך ויש לסמנו להריסה במסגרת התוכנית, שכן ניתן להתבסס על גרם המדרגות הפנימי המוצע בתוכנית לשם עלייה לעזרת הנשים ולאולם המתוכנן מעליה מבית הכנסת. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הגרם בפועל.
7. בתוכנית חסר פתרון מיגון. תנאי להפקדה יהיה תכנון ממ"ס, בתיאום עם מחלקת תכנון.
8. על כל המרחבים, הגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות. יש להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
9. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות.
10. יש להשלים חוות הדעת התובע העירוני, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, מנהלת דת.
11. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 56, 59, 60 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
12. 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**

13. תיקון אי התאמה בגובה הכיפה בחדר א-א
14. תיקון החזית של המבנה הצמוד מדרום (מבנה עם גג רעפים).
15. לסמן להריסה את החלון שמעל דלת הכניסה (לכיוון נטרונאי גאון).
16. חסרה חזית לדרום – מעל המבנה הקיים.
17. לתקן את שטחי התוכנית בסעיף עיקרי התוכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
י"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 26 : 875955**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת קומות רח' יוסף גבאי 20-12 ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. על פי היתר בנייה מקורי ישנו שטח מקלט השייך למבנה המגורים בחזית צידית מזרחית. יש להכליל שטח המקלט בתוך גבולות התכנית.
2. יש לבטל הרחבות לחזית צפונית וצידית שאינן שומרות על 3 מ' קווי בנין.
3. בהתאם לסעיף 1, שטח המקלט מתייחר בהתאם לתוספת חדרים מחוזקים וחדרי ממ"ד. יש להציע מחסנים בשטח המקלט לטובת יח"ד החדשות. בהתאם לכך, יש לקזז את שטח המחסנים המוצעים בקומת מרתף והגדלתם, בהתאם להיקף השטחים המוסבים ממקלט למחסנים. בשטחי החללים על פי היתר מקורי יש להציע שטחי חדרי ממ"ד ושטחים עיקריים לטובת יח"ד הקיימות, שכן מדובר בשטחים המצויים מעל הקרקע. בהתאם לכך, יש להנגיש שטחים אלה בנגישות פנימית מיח"ד הקיימות. ביצוע מימוש המחסנים בשטח המקלט המתייחרת רק לאחר מימוש שטחי הממ"דים והחדרים המחוזקים
4. לא יוצעו פתחים לחזית צפונית בקומת מרתף עבור מחסנים, למעט פתחים למחסנים מאושרים כפי שמופיע בהיתר הבנייה המקורי.
5. בהתאמה לביטול המחסנים, יש לבטל את גרמי המדרגות המוצעים להנגשתם.
6. יש לסמן חריגת הבנייה לחזית צידית מערבית להריסה ולא להכשרה. חריגה זו נצמדת בקו 0 לגבול התכנית ויוצרת חזית אטומה לכיוון חצרות לטובת מוסדות החינוך בחלקות מצרניות. יתר על כן מדובר בהריסת חלק מיחידה קונסטרוקטיבית.
7. יש לסמן להריסה את כל הפלישות לכיוון צפון בשטח בייעוד שמורת הטבע. כולל חלק משטח המקלט הבנוי בפועל בשטח ייעוד שמורת הטבע. תנאי להפקדה יהיה הריסת הפלישות.
8. פתרון החנייה במכפילים יתואם מול אגף תושבי"ה.
9. יקבע בשלביות הביצוע כי הבניה בכל חזית תבוצע בהינף אחד, וכל קומה תבוצע בהינף אחד.
10. יש לסמן עץ שלא סומן בתשריט מצב מוצע בסמוך ליח"ד 1 הקיימת.
11. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד: התובע העירוני, תושבי"ה, מידע תכנוני ושפי"ע עצים.
12. תנאי להיתר הניה יהיה אישור תצ"ר.
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנים המצרניים בגו"ח 30234/4.
14. 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:

להציג קו בניין אחד, שכן כל המבנה למעשה מעל הקרקע

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב  
תכנית מספר 27 : 916098

פרטי התכנית

סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	בית מוסדות קק"ל - שינוי קווי בניין תת-קרקעיים, ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית לעניין הערת השר יש לציין כי התכנית אושרה בוועדת השימור ואף תואמת לתכנית המקודמת בסמכות הוועדה המחוזית.

אייל פהן  
מנהל הוועדה המקומית

איילת בן-צור  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 28 : 935106**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מבני מגורים להשכרה ומסחר, מעדון קשישים, פנאי ונופש בעיסאווייה.
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית


**החלטת הועדה**


להמליץ להועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

עיריית ירושלים מקדמת במקום תכנית מתאר לעיסאווייה מס' 790758 מטרתה תכנון והסדרה של הקיים בשכונה תוך ראייה כוללת לצרכים של השכונה. התכנית נמצאת בשלבים מתקדמים לאישורה, על כן יש להתאים את המוצע להוראות התכנית.

1. **שימור** – המבנה המרכזי המוצע להריסה הינו מבנה לשימור בעל כיפות היסטוריות אופייניות. לא ניתן להרוס מבנה לשימור. יש להציע חלופה תכנונית המשמרת את המבנה הקיים ומציעה בניה חדשה בתחום המגרש. החלופה תלווה בתיק תיעוד שייערך ע"י אדריכל שימור ובתיאום עם מח' השימור.
2. **הפרשה לצרכי ציבור** – אין להציג הפרשת שטחים לצרכי ציבור כהפרשה מבונה. יש להפריש מגרש המיועד למבני ציבור ששטחו לא יפחת מ-560 מ"ר. להלן 2 חלופות אפשריות:
  1. חלופה מרבית שעיקרה הגדלת שטח התכנית עד רח' אל מג'ד בצפון תוך הכללת השטח המיועד למבני ציבור המוכר כמגרש th16 והרחבתו מ-1.2 דונם במצב המאושר ל-2.0 דונם במצב המוצע.
  2. הרחבה מצומצמת של גבול התכנון מזרחה, כך שתאפשר דרך חדשה באמצעות הכללת מעבר ממזרח לגבול התכנית וחיבור הדרך עד רח' אל מג'ד. בשל המחסור בשטחי ציבור לחינוך, קהילה ורווחה, ובמיוחד גני ילדים ומעונות היום, המגרש המוצע ישמש לגני ילדים, מעונות יום ולשימושי קהילה, חברה ורווחה. תא שטח מספר 2 ישמש כשטח למבני ציבור יותרו 240% בניה. קווי הבניין בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יהיו 3 מ', למעט במקומות בהם הוא גובל בדרך, שם יותר קו בניין 0.
3. **זכויות בניה** – היקף הזכויות ייקבע בהתאם להפרשה לצרכי ציבור עפ"י הוראות תכנית מתאר עיסאווייה.
4. **חור"ד גורמים:**
5. **אגף נכסים**
6. יש לפעול בהתאם להנחיות המחלקה לעניין מינוח סעיף 4.4.2. וסעיף 6.4.
7. תחת סעיף 6.4 איחוד ו/או חלוקה יופיעו הסעיפים מטה:
8. מיד עם אישורה של תכנית זו, תזן התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
9. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב'; לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
10. סעיף הפקעה – יש להחליף סעיף 6.11 בסעיף הפקעה מטה:

11. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
12. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
13. מח' נגישות - יש לפעול בהתאם להנחיות מח' נגישות.
14. צוות בקרת תכנון פיזי - לצורך התייחסות צוות בקרת תכנון פיזי:
15. נדרש תאום דחוף עם תכנית מתאר עיסויה 790758- במיוחד תכנון הכבישים שנעשה ע"י אינג' כאלד שחאדה.
16. נדרש להגיש נספח כבישים ע"י מתכנן כבישים לאחר התיאום הנ"ל הכולל תכנון פיזי מוקדם : תנוחה וחתכים לאורך ולרוחב.
17. נדרש אישור הסדרי התנועה.
18. יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: תובע עירוני, תברואה, כיבוי אש, מידע תכנוני, שפ"ע – תחזוקה, גיחון, איכות הסביבה, רשות עתיקות, תוש"ה, חב' חשמל, אגף למבני ציבור.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יג"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב  
תכנית מספר 29 : 1029438

פרטי התכנית

סוג דין	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין ברח' רמת הגולן 1 ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

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

1. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
2. 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.
3. הערה:
4. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
5. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבת תשפ"ב  
תכנית מספר 30 : 1032770

פרטי התכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת שני בנייני מגורים עם חזית מסחרית בשכ' שעפאט - ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. גובה קומת המסחר מרצפה לרצפה הינו 5.1 מ', בהתאמה להנחיות המרחביות (מותר עד 5.25 מ'), לכן התכנון מקובל.
  2. יש לקבוע יחס של החלפה לתכנית המאושרת מס' 7613 מלבד ההוראות בנושא האיחוד והחלוקה.
  3. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
  4. השלמת חוות הדעת מחלקות : צוות בקרת תכנון פיזי, מח' לאיכות הסביבה, תברואה, רשות העתיקות, מח' המידע התכנוני, אגף שפ"ע, אגף תושייה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
  5. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
  6. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
  7. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
  8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערות טכניות
9. להשלים הוראות לעניין שימוש זיקות ההנאה.
  10. אין התכנית באה להקים בניין אלא לייצר מסגרת תכנונית חדשה להקמת מבנים. הבקשה להיתר בניה תהווה המסמך להקמת המבנים. יש לתקן את שם התכנית וסעי' 2.1 לתקנון בהתאם.
  11. בנספח הבינוי, אין להציג את תכנון הקומות כהיתר הבניה עקב שהנספח אינו מחייב לעניין כל הפרטים השייכים להיתרי בניה (חלונות, קירות פנים, מדידת הקירות, מדידות כל המפלסים, שמות החדרים).

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 31 : 1033000**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה חדשה לשם הרחבת יחידת דיור - רח' עמרם גאון 41, ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מקומית

**החלטת הועדה**

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

1. התוכנית חורגת ממדיניות התכנון מבחינת גובה המבנה (תוספת קומה לסה"כ 7 קומות מעל הקרקע) ובשל תוספת השטח החרیגה המבוקשת (תוספת של כ 140 מ"ר לדירה קיימת בשטח דומה). על כן יש לצמצם את השטח המוצע על ידי בניית קומה חדשה בנסיגה של 3 מטרים מהחזית לרחוב עמרם גאון (כלפי צפון), בתאום מחלקת התכנון
  2. בתוכנית מוצעת תוספת קומה לשם הרחבת יחידת דיור בקומה נוספת. לדירה מתוכנן גרם מדרגות פנימי. על כן, לא ברור מדוע מתוכננת כניסה נוספת לאותה דירה מחדר המדרגות. יש לציין בהוראות התוכנית כי תותר אך ורק כניסה אחת לכל יחיד והגישה מחדר המדרגות לקומה העליונה תוסר, יש לקבוע סעיף סטיה נכרת למספר יחיד.
  3. תשמר הגישה מחדר המדרגות לגג
  4. תנאי לתחילת עבודה יהיה הריסות כל עבירות הבניה.
  5. יש לבטל סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין.
  6. יש לתקן בהוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב – תתאפשר גישה חופשית לדירי הבניין לגג – לא לגג המעלית.
  7. קווי בניין בתוכניות, בחתכים וחזיתות אינם ברורים ולעיתים כפולים. יש לסמנם בקו אחיד והמשכי בכל מסמכי התוכנית.
  8. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
  9. יש לקבוע בתקנון יחס החלפה לתכניות מאושרות
  10. 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.
  11. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 103, 108 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית,

הערה:

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
י"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 32 : 821744**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	החלטה 15 תוספת קומות ושטחים לצורך הרחבת יח"ד קיימות
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. התכנית מציעה תוספת שתי קומות חדשות עבור הרחבת יח"ד 8, כך שהיחידה מגיעה לגודל של מעל 380 מ"ר. מדיניות הועדה היא כי הרחבות דיוור יתאפשרו בקומה נוספת, ולא בשתיים נוספות. יחד עם זאת הדירה המובקשת להרחבה היא בגודל של 48 מ"ר, וכלואה עם כיוון אוויר אחד. לפיכך ניתן להוסיף את שתי הקומות בהתאם לתנאים להלן.
2. במפלס קומה 3 יש להרחיב את יח"ד 7 על חשבון שטח יח"ד 8. מדובר בשטח דירה קטן היוצר מעין מבואה ליח"ד 8 שמקבלת הרחבה ב- 2 קומות חדשות. הכניסה ליח"ד 8 תהיה במפלס הקומה החדשה הראשונה, כך שהיחידה תתפרס על 2 קומות, ולא על 3.
3. לאור תוספת גדולה מאוד של שטחי בניה עבור יח"ד 8 בשתי קומות חדשות, ניתן להציע מרפסות גג בקומות אלו, במקום מרפסות זיו. יש לבטל אפוא את כל מרפסות הזיו בקומות החדשות וליצור נסיגות עמוקות יותר לטובת מרפסות גג בחזיתות צידיות.
4. בהתאם לסעיף הקודם, יש לבטל יציאה למרפסת גג במפלס הגג ליח"ד 8 במפלס +849.64. התכנית מציעה בנוסף יציאה לשטח גג והגבהה נוספת במפלס נוסף +852.94 לטובת מתקנים הנדסיים. תכנון זה יוצר חזות לא ראויה למבנה. יש לבטל הגבהה שטח מתקנים הנדסיים ולהציעם בשטח הגג החדש במפלס +849.64, ביציאה לגג בחזית אחורית.
5. התכנית מציעה כאמור הרחבות לשתי יח"ד בלבד, בניגוד למדיניות. יש להציע הרחבות וממ"דים לכל יח"ד הקיימות בשמירה על קווי בנין מגבול החלקה. בתאום מחלקת התכנון.
6. יש לבטל סימון חדרי מחזוקים על חשבון שטחים עיקריים. ניתן לאפשר בתב"ע אין הקלה קווי בנין קרובים יותר לגבול המגרש לטובת פתרון מיגון בעמודות ממ"ד. בתאום מחלקת התכנון.
7. ליח"ד 7 עמודת הממ"ד תגיע עד למפלס הקומה הקיימת. במפלס החדש תשמש כמרפסת גג.
8. ליח"ד 8 עמודת הממ"ד תגיע עד למפלס הקומה החדשה הראשונה. במפלס קומה שניה חדשה תשמש העמודה למרפסת גג.
7. קווי הבניין יסומנו על גבי קונטור המבנה הקיים ועל קונטור הבינוי המוצע.
8. יש לסמן שטח המיועד לדרך על פי התכנית המאושרת שמבוטל בתכנית בחזית המגרש, יש לסמן תא שטח נפרד בהתאם ולתקן את כל מסמכי התכנית.
9. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ תאי השטח החדשים שנקבעו בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
10. תנאי הוצאת היתר בניה: אישור אגף הנכסים.
11. 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
- 12.
13. לסמן להריסה מבנים ללא היתר או לחילופין להכשירם.
14. יש לתקן סעיף סטייה ניכרת, להלן:
  15. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
  16. מסי יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
  17. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
18. יש להסיר שמות משפחה מנספח הבינוי ולהשאיר מסי יח"ד בלבד.
19. יש לסמן עץ לשימור בתשריט מצב מוצע.
20. יש לתקן סעיף חיזוק מבנים / תמ"א 38 להלן: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה

בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

21. 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, לגוש 30166 חלקות חלקות 121, 123, 107, 108.

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.

#### הוראות תכנית:

לתקן כיתוב לעברית על גבי המדידה בתשריט המצב המוצע  
יש לצרף לנספחי התכנית תשריט מצב מאושר ולציין זאת בטבלה 1.6 בהוראות התכנית.  
יש להסיר בעלי עניין פרטיים בטבלה 1.8.  
יש להוסיף המצב מאושר בסעיף 3.2.  
יש לתקן סעיף 2.1 ו 2.2 בתאום:

תוספת 2 קומות לשם הרחבת יח"ד קיימות, להלן:

- 22. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
- 23. קביעת בינוי לתוספת קומה חמישית ושישית לשם הרחבת יח"ד 7 ו 8 על פי נספח בינוי.
- 24. תוספת 2 קומות על הקיים. סה"כ 6 קומות לחזית רחוב ו - 5 קומות לחזית אחורית.
- 25. הפיכת שטחים עיקריים לטובת חדרים מחוזקים ליח"ד קיימות.
- 26. קביעת קווי בניין חדשים לבניין.
- 27. קביעת שטחי בנייה ל 1589 מ"ר מתוכם 1066 מ"ר שטח עיקרי ו - 523 מ"ר שטח שירות מעל בכניסה הקובעת.
- 28. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 29. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

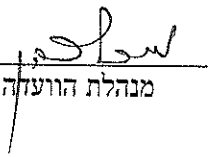
פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב  
תכנית מספר 33 : 837955


## פרטי התכנית

סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב מתן תוקף
מהות הבקשה	הכשרת סגירת קומת גלריה ביה"כ ראשית דוד רח' שמואל נתנא' גבעת משואה
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מקומית

## החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית וזאת מכיוון שמדובר על קרקע עירונית ומגרש המיועד לבנייני ציבור.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 34 : 911396**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת דירות ותוספת יח"ד ברחוב שמעון רוקח 41, בית ישראל, ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית


**החלטת הועדה**

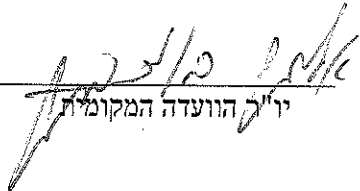
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **שימור** – מדובר במבנה בתחום עיר היסטורית ובמתחם לשימור, על כן יש לשמור על הנחיות שימור הקבועות בתכנית המאושרת 4383.
  2. **דירת מרתף** – מוצעת הכשרת הרחבת יח"ד 2 באמצעות חצר אנגלית, לא ניתן להכשיר בינוי ללא תאורה טבעית ואיזורור עפ"י התקנות, החצר האנגלית נותנת מענה לא איכותי לשני חדרים בלבד, יש לצמצם את הבינוי החדרים ללא אור אוויר. ניתן לשקול החלפת שטחים בין המחסנים בחלק הדרומי של הבניין עם חזית לרחוב עם שטחים עיקריים למגורים.
  3. **גובה הבניין** – עפ"י מדיניות מע"ר צפון ניתן לאפשר בינוי עד 4 קומות בלבד, כלפי רחוב רוקח מוצעת קומה חמישית בנסיגה, כך שמתקבלות 4 קומות בכל חתר.
  4. **הצגת מסמכי התכנית**
  5. קו הבניין מצפון יצומצם ויסומן על קונטור הבניין הקיים. יסומן קו בניין נוסף למרפסות.
  6. מבדיקה מול היתר בת.ב. 98/3 נמצא כי: יש להציג להכשרה הרחבה בתחום מבואה של חדר מדרגות.
  5. לקבוע יחס החלפה תכנית 4383.
  6. לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד
  7. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: תובע עירוני, כיבוי אש, מידע תכנוני, שימור, שפ"ע תחזוקה, תושי"ה.
  8. תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
  9. 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, גוש 30087 חלקות 68, 70.
- 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.

**הערות טכניות**

לתקן בהוראות התכנית בתיאור כי לא יצא היתר בת.ב. 98/3.1.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/01/2022 - יז שבט תשפ"ב**  
**תכנית מספר 35 : 761858**

**פרטי התכנית**


סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מלונאות דרך חברון, ירושלים
מספר ועדה	2022/2
סמכות	ועדה מחוזית

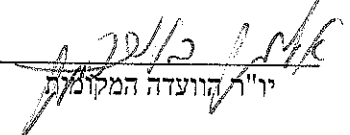
**החלטת הועדה**

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

1. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המופקדת מציעה לכלול בשטחה חלק ממתחם מלון הר ציון שבייעוד מלונאות, לטובת הרחבת דרך שמטרתה לשפר, כביכול, את הגישה למלון החדש. מהלך זה, אם יאושר, צפוי לגרום למתנגדת פגיעה חסרת תקנה, והוא לוקה בחוסר סבירות קיצונית. אלא שחרף הפגיעה האנושה של מהלך זה במתחם מלון הר ציון, המתנגדת כלל לא נכללה בטבלת ההקצאה של התכנית, ועל פי מסמכי התכנית לא מוקצות לה זכויות כלשהן במתחם המלונאי החדש, משל היה מלון הר ציון כרם נבות היזרעאלי – התכנית מציעה לכלול חלק קטן משטח המלונאות של המתנגדים בתכנית וזאת במטרה להסדיר כניסה תחבורתית ראויה ומקובלת לשני המלונאות הקיים והמוצע בתכנית וזאת לאור העובדה כי יש בעיה בנגישות תנועתית לשני המתחמים.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שנספח התנועה של התכנית המופקדת, מציע מפלסי דרך גישה למלון הר ציון, בשונה מהמפלסים שעל בסיסם בוצע התכנון המפורט במסגרת הליך הרישוי להרחבת מלון הר ציון. כל זאת, שעה שקיימות חלופות תנועתיות אחרות, שיאפשרו את מימוש הליך הרישוי להרחבת מלון הר ציון, לצד מענה תנועתית ראוי עבור הגישה אל שטח התכנית המופקדת- מלון ציון נמצא בהליכים של הוצאת היתר בניה על פי תכנית מאושרת ויש למצוא פתרון תנועתי מקובל שישמור מצד אחד על האפשרות להוציא היתר בניה בהתאם לתכנית המאושרת כדי לא לעכב את המתנגדת וגם יתן מענה לתכנית המוצעת.
3. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המופקדת היא בניגוד מפורש לכל מסמכי המדיניות התכנונית והתכנית התקפות, המייעדים כולם את שטח התכנית לשטח פתוח- תכנית מתאר 2000 אינה יכולה לרדת לרזולוציה של מגרש בודד ולראיה ניתן לראות גם את המגרש של המתנגדים שבו כל החלק הדרום מזרחי המיועד למלונאות מסומן גם הוא כשטח פתוח, וועדות התכנון שקלו היטב את השינוי הייעוד המוצע בתכנית והחליטו כי שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח למלונאות במיקום זה הוא ראוי ויש לקדמו, לעניין תכנית מאושרת לטבע עירוני יש לציין כי התכנית אינה מונעת פיתוח או הגשת תכניות אלא כוללת הנחיות שבמידה ומעוניינים לבחון שינוי ייעוד או בניה חדשה אלא אמצעים צריך לנקוט ולבחון הצורה מפורטת את הערכים הקיימים במקום ככול שקיימים ואת הדרכים לשמור עליהם.
4. לדחות את ההתנגדות בעניין שהפגיעה הצפויה במתנגדת אם התכנית תאושר במתכונתה הנוכחית, היא חסרת תקנה ממש. אך גם אם לצורך הדיון נניח כי יש מקום לכלול חלק מחלקה 228 שבבעלות עזריאלי בשטח התכנית, ברי כי במקרה כזה יש לכלול שטח זה בטבלת ההקצאה ואיוון כשטח בייעוד מלונאות במצב הנכנס, ולהקצות לעזריאלי, בהתאמה, זכויות במגרש 101 – ככול ולאחר הבחינה התחבורתית ומציאת פתרון ראוי להתנגדות יהיה חלק מחלקה 228 עדיין כלול בתכנית בייעוד של דרך חדשה הרי שאין כל סיבה תכנונית לכלול אותו באיחוד וחלוקה מכיוון שמדובר על הפקעה של דרך לצורך הסרת מענה תחבורתי הולם ומשופר יותר גם למתנגדת.
5. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין תקופת הזמן המירבית לעמידה בתנאים שנקבעו בהחלטה על הפקדת התכנית שחלפה זמן רב לפני הפקדת התכנית ולכן ההפקדה בטלה מדעיקרא סעיף 86 לחוק התכנון והבניה- יש לפעול כתנאי למתן תוקף לתכנית לקבלת ארכה מהמועצה הארצית להארכת המועדים לאישור התכנית.

6. לדחות את ההתנגדות בעניין ששטח התכנית הוא אתר טבע עירוני – לא התקיים תנאי להפקדת תכנית כשטח שהוא אתר טבע עירוני עריכת חוות דעת מטעם המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים- וועדות התכנון היו ערות לעת הפקדת התכנית כי מדובר על שטח טבע עירוני וביקשו במסגרת ההחלטה להפקדה לערוך סקר שכזה. לבחון אותו ולהטמיע את מסקנות הסקר במסמכי התכנית.
7. לדחות את ההתנגדות בעניין ששטח התכנית המופקדת הוא חלק מאתר הטבע העירוני גיא בן הינום . על פי הוראות תכנית הטבע העירוני המאושרת , תנאי להפקדת התכנית הוא הגשת חוות דעת מטעם המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ביחס ל סקר הטבע העירוני שנערך בקשר למתחם התכנית. דא עקא, בענייננו תנאי זה לא התקיים , ולא נערכה חוות דעת כאמור ולפיכך הפקדת התכנית בטלה מ דעיקרא- טרם הפקדה נערכה חוות דעת סביבתית שנבחנה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים שהעבירה את התייחסותה ללשכת התכנון המחוזית.
8. לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין שסקר הטבע העירוני שהוגש מטעם מגישת התכנית, ב"פרק ד' – הנחיות והמלצות", כולל מספר הוראות בודדות בקשר עם שמירת הטבע במתחם התכנית. מדובר בהוראות מעטות אך מפורטות ומדויקות שנוגעות לשיקום צמחייה, למינים פולשים, לטיפול מקדים לפני תחילת העבודות בצמחים פולשים בתחום העבודות ולתכנון הטיפול בצמחים פולשים ניטור וביעור אחרי סיום העבודות- יש להטמיע את המסקנות של הסקר בתקנון התכנית.
9. לדחות את ההתנגדות בעניין שהוראות התכנית סותרות את ההחלטה על הפקדת התכנית ביחס למספר הקומות- נראה שהתכנית שהופקדה תואמת להחלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית.
10. לקבל את ההתנגדות לעניין גובה הבניין המוצע, סוגיה זו זכתה להתייחסות נרחבת כבר בהמלצת הוועדה המקומית ביחס להפקדת התכנית החלטה מיום 2019.12.11 במסגרתה המליצה הוועדה המקומית להגביל את גובה הבינוי המוצע למקסימום 7 מ' מעל מפלס דרך חברון, בהתאם לגובה שנקבע בתכנית מלון הר ציון: "הוועדה סבורה כי מדובר במיקום בעל ניצפות משמעותית מאוד באגן העיר העתיקה וכי הבינוי המוצע מהווה חריגה משמעותית בגובה הן ביחס למבטים מהעיר העתיקה לכיוון הפרויקט והן מבחינת המבטים מצומת דרך חברון/ רחוב המפקד ומדרום ומערב לפרויקט ולכן יש לצמצם את מופע הבינוי המוצע בצורה משמעותית – לצורך כך יש להגביל את גובה הבינוי המוצע למקסימום 7 מטר מעל מפלס דרך חברון וזאת בהתאם לגובה שנקבע בתכנית מלון הר ציון". - יש לצמצם את גובה הבינוי המוצע מעל דרך חברון ולצמצם אותה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית להפקדה וזאת לגובה של 7 מטר מעל לכביש.
11. לקבל את ההתנגדות בעניין שיש לתקן את הוראות סעיף 2.3 לתקנון התכנית, ולפרט במצב המאושר שטח בהיקף של 173 מ"ר בייעוד מלונאות. – מדובר בטעות טכנית שיש לתקן בהתאם למצב המאושר.
12. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה מחוזית לתת תוקף לתכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית