מדינת ישראל

יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון לבניה מחוז ירושלים

סדר יום לישיבה מספר 2017013

תאריך הישיבה : יום שלישי , כ"ד תמוז תשעז , 18/07/2017

סדר יום לישיבה מספר 2017013 מקום הישיבה : אולם הישיבות של הועדה המחוזית, רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים

| מטרת הדיון | ישוב | נושא | שעה | מספר |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | הודעות היו"ר | 08:45 | 1 |
| בנייה גבוהה-משמעויות בעיר |  | נושא כללי | 09:00 | 2 |
| דיון בתכנית : | ירושלים | תוכנית - 101-0400812 : גילה, רחוב המרגלית | 11:00 | 3 |
| דיון בתכנית : | ירושלים | תוכנית - 101-0483354 : מגורים, ספורט ונופש בשכונת רמות אלון, ירושלים | 12:30 | 4 |
| דיון בתכנית : | ירושלים | תוכנית - 101-0413658 : נווה יעקב מרכז מסחרי- התחדשות עירונית | 14:00 | 5 |
| דיון בתכנית : | ירושלים | תוכנית - 101-0464859 : הקמת 4 מבנים למגורים ומבנה לשימושים מעורבים, פסגת זאב, ירושלים | 15:00 | 6 |

.1 נושא - מחוז-ירושלים(8) : הודעות היו"ר

 ישוב : שעת דיון 8:45

נתונים כמותיים :

מטרת הדיון : דיון בנושא (1)

.2 תוכנית - 101-0400812 : גילה, רחוב המרגלית

 ישוב :ירושלים שעת דיון : 11:00

עיקרי הוראות לתוכנית :

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לשטח למגורים, שצ"פ ומסחר.

2. שינוי יעוד משטח שצ"פ לשטח מבנים ומוסדות ציבור.

3. קביעת בינוי להקמת 2 בניינים בני 24 קומות על רחוב המרגלית, 3 בניינים בגובה 6 קומות וקומה שביעית בנסיגה לאורך רח' התירוש.

4. קביעת בינוי להקמת 3 קומות תת קרקעיות לחניות, מחסנים וחדרים טכניים מתחת למבנים.

5. קביעת קווי בנין מרביים לבנין.

6. קביעת אחוזי בנייה בהיקף של 320% שטחים מירביים על קרקעיים למגורים ומסחר.

7. קביעת שטחים למרפסות בנוסף לשטחי הבנייה המירביים.

8. קביעתמספר יחידות המגורים במתחם למינימום 270 יח"ד.

9. קביעת הוראות בינוי ופתוח.

10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

מטרות התכנית :

שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לשטח למגורים, שצ"פ ומסחר.

שינוי יעוד משטח שצ"פ לשטח מבנים ומוסדות ציבור.

קביעת בינוי להקמת 2 בניינים בני 24 קומות על רחוב המרגלית, 3 בניינים בגובה 6 קומות וקומה שביעית בנסיגה לאורך רח' התירוש, ו-3 קומות תת קרקעיות לחניות, מחסנים וחדרים טכניים מתחת למבנים.

הקצאת שטח לדרך, והסדרת דרך.

הקצאת שטח לשצ"פ שכונתי.

תאריכים סטטוטורים :

הכנת תוכנית (77) פרסום ברשומות : החלטה בדיון בהתנגדות :

קבלת תוכנית להפקדה : 18/08/2016 החלטה בדיון לאישור התכנית :

בדיקת תנאי סף : 21/06/2017 פרסום לאישור ברשומות (117) :

החלטה בדיון בהפקדת התכנית : פרסום לאישור בעיתונים : פרסום להפקדה ברשומות (89) : פרסום לדחיה ברשומות (117) :

פרסום הפקדה בעיתונים : סיום טיפול :

מקום התוכנית :

מחוז : ירושלים, מרחב תכנון :ירושלים, תחום שיפוט :ירושלים, ישוב :ירושלים

גושים / חלקות :

גוש 28053 חלקות במלואן: 2 , 43

גוש 28054 חלקי חלקות: 31 , 32 , 35

גוש 28054 חלקות במלואן: 26 , 27 , 29 , 30

נתונים כמותיים :

סך שטח התוכנית בדונם :21.6840

| סך מוצע בתוכנית מתארי | סך מוצע בתוכנית מפורט | (-/+) שינוי למצב המאושר | מצב מאושר | נתון | יחידות מידה |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | מ"ר | תעסוקה (מ"ר) |
|  | 175.000 | 175.000 |  | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
|  | 1600.000 | 1600.000 |  | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
|  | 202.000 | 202.000 |  | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
|  | 31230.000 | 31230.000 |  | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
|  | 68.000 | 68.000 |  | יח"ד | דירות קטנות (יח"ד) |

יחס לישויות :

| קיום | שם | מספר | ישות | יחס |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| כ | שינוי הוראות בניה בשכונת גילה. | 2605 | תוכנית | פירוט |
| כ | תכנית מיתאר לשכונת גילה | 1905 | תוכנית | פירוט |
| כ | תכנית המתאר המקומית לירושלים | 62 | תוכנית | החלפה |
| כ | שינויים לתקן חניה שנקבע בתכנית מס' 5166, גבול מרחב תכנון מקומי ירושלים | 5166/ ב | תוכנית | כפיפות |
| כ | שכונת גילה | 4/ 28/ 5 | תוכנית | פירוט |

מסמכים :

בעלי עניין :

| שם חברה | תעודת זהות | שם פרטי | שם משפחה | תת סוג | סוג |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| עיריית ירושלים |  |  |  | בבעלות רשות מקומית | בעל ענין בקרקע |
|  | 1111111 | עמליה | אברמוביץ | רשות מקרקעי ישראל | יזם |
| רמ"י | 1111111 | עמליה | אברמוביץ | בבעלות מדינה | בעל ענין בקרקע |
| פרייברג מהנדסים ( 2004 ) בע"מ | 22642169 | אילון | פרייברג | יועץ תחבורה | עורך התכנית |
| מן-שנער אדריכלים | 51205417 | עמי | שנער | עורך ראשי | עורך התכנית |
|  | 2222222 | נינה | אלומות עמיר | סוקר עצים | עורך התכנית |
|  | 34253088 | חיים | יעקבי | יועץ תשתיות | עורך התכנית |
| דטהמפ | 27858646 | בני | גטניו | מודד | עורך התכנית |
|  | 1111111 | עמליה | אברמוביץ | רשות מקרקעי ישראל | מגיש התכנית |
| לשם שפר איכות סביבה בע"מ |  | רון | לשם | יועץ סביבתי | עורך התכנית |

מטרת הדיון : דיון בתכנית

.3 תוכנית - 101-0483354 : מגורים, ספורט ונופש בשכונת רמות אלון, ירושלים

 ישוב : שעת דיון : 12:30

עיקרי הוראות לתוכנית :

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כדלהלן:

- מיעוד מרכז ספורט ל: ספורט ונופש, דרך מוצעת, מגורים ג', שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים.

- מיעוד שטח ציבורי פתוח ל: מגורים ג'.

2. קביעת מגרשים להקמת 13 בנייני מגורים חדשים.

3. קביעת זכויות בניה ל-200 יח"ד מתוכם 40 יח"ד קטנות.

4. קביעת שטחי בניה למגורים ביעוד מגורים ג' בשטח 45,955 מ"ר וכן 2,040 מ"ר עבור מרפסות פתוחות מקורות.

5. קביעת שטחי בניה למוסדות ציבור ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח 8,325 מ"ר.

6.קביעת שטחי בניה למבנים ביעוד ספורט ונופש בשטח 3,000 מ"ר.

7.קביעת שטחי בניה למתקן הנדסי בשטח 95 מ"ר.

8. קביעת קווי בנין לכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה.

9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת ופיתוח 200 יח"ד, מבנים ומוסדות לצרכי ציבור, שטחי ציבור פתוחים, שטחים לספורט ונופש ומתקן השנאה חשמלי.

תאריכים סטטוטורים :

הכנת תוכנית (77) פרסום ברשומות : החלטה בדיון בהתנגדות :

קבלת תוכנית להפקדה : 06/03/2017 החלטה בדיון לאישור התכנית :

בדיקת תנאי סף : 22/06/2017 פרסום לאישור ברשומות (117) :

החלטה בדיון בהפקדת התכנית : פרסום לאישור בעיתונים : פרסום להפקדה ברשומות (89) : פרסום לדחיה ברשומות (117) :

פרסום הפקדה בעיתונים : סיום טיפול :

מקום התוכנית :

מחוז : ירושלים, מרחב תכנון :ירושלים, תחום שיפוט :, ישוב :

מחוז : ירושלים, מרחב תכנון :ירושלים, תחום שיפוט :ירושלים, ישוב :

גושים / חלקות :

גוש 30616 חלקות במלואן: 155

גוש 31267 חלקות במלואן: 4 , 7

נתונים כמותיים :

סך שטח התוכנית בדונם :44.6670

| סך מוצע בתוכנית מתארי | סך מוצע בתוכנית מפורט | (-/+) שינוי למצב המאושר | מצב מאושר | נתון | יחידות מידה |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 250.000 | 250.000 |  | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
|  | 6325.000 | 6325.000 |  | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
|  | 200.000 | 200.000 |  | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
|  | 21650.000 | 21650.000 |  | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
|  | 40.000 | 40.000 |  | יח"ד | דירות קטנות (יח"ד) |

יחס לישויות :

| קיום | שם | מספר | ישות | יחס |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| כ | שינוי יעודי קרקע וקביעת בינוי להקמת בניני מגורים חדשים ומרכז ספורט - שכ' רמות | 6576 | תוכנית | שינוי |
| כ | שינויים לתקן חניה שנקבע בתכנית מס' 5166, גבול מרחב תכנון מקומי ירושלים | 5166/ ב | תוכנית | כפיפות |

מסמכים :

בעלי עניין :

| שם חברה | תעודת זהות | שם פרטי | שם משפחה | תת סוג | סוג |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| רשות מקרקעי ישראל |  |  |  | רשות מקרקעי ישראל | יזם |
| יו.די.סי הנדסה | 23347719 | מאזן | בארכת | יועץ תשתיות | עורך התכנית |
|  | 8707614 | עוזי | זלצמן | גיאולוג | עורך התכנית |
| נ. מליס, נ. מלצר. א. כהן אדריכלים | 52624780 | ארי | כהן | עורך ראשי | עורך התכנית |
| "הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ | 42468215 | משה | פלוס | מודד | עורך התכנית |
| ר. ע. מ. הנדסה אזרחית כבישים ותנועה | 58129115 | כינרת | דביר | יועץ תחבורה | עורך התכנית |
| רשות מקרקעי ישראל |  |  |  | בבעלות מדינה | בעל ענין בקרקע |
| רשות מקרקעי ישראל |  |  |  | רשות מקרקעי ישראל | מגיש התכנית |

מטרת הדיון : דיון בתכנית

.4 תוכנית - 101-0413658 : נווה יעקב מרכז מסחרי- התחדשות עירונית

 ישוב :ירושלים שעת דיון : 14:00

עיקרי הוראות לתוכנית :

1. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח ושטח למרכז אזרחי לשטח ציבורי פתוח.

2. שינוי יעוד שטח משטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ושטח למרכז אזרחי, לשטח למבנה ציבור.

3. שינוי יעוד שטח משטח פרטי פתוח, שטח למרכז אזרחי ושטח לדרך, לשטח לשביל.

4. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח, שטח לדרך ושטח למרכז אזרחי, לשטח למבנה מגורים משרדים ומסחר.

5. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח, שטח לדרך, שטח למרכז אזרחי, ושטח לתחנת טרנספורמציה לשטח למבנה מגורים ומסחר.

6. קביעת הוראות בדבר חלוקה תכנונית של מגרשים מס': 10,11,12,13,16,40,53,54,61. שעפ"י תכנית 2447ג', ל-6 תאי שטח חדשים: 101,100, 200, 300, 301, 400, 500.

7. קביעת בינוי להקמת בנינים חדשים בתחום תאי שטח חדשים מס': 200,300,301,400, לשימושים שפורטו בסעיף קטן 1-5 לעיל, בהתאם לנספח בינוי.

8. קביעת בינוי להקמת חניון תת קרקעי לשימוש מבני המגורים והשימושים הציבוריים והמסחריים שבתחום התוכנית, מתחת למפלס הקרקע של כל תאי השטח פרט לתא 500, בהתאם לקו הבניין המופיע בנספח הבינוי. קביעת קווי בנין מרביים, בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה, כאמור לעיל.

9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.

10. קביעת הוראות בגין שטחים עם זיקת הנאה למעבר לציבור.

11. קביעת הוראות בגין שטחים עם זיקת מעבר לרכב.

12. קביעת הוראות בגין עצים לשימור להעתקה ולעקירה.

13. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

14. קביעת הוראות בדבר סטייה ניכרת.

15. קביעת הנחיות בקשר לשטחים ציבוריים פתוחים.

מטרות התכנית :

החייאת המרכז המסחרי בשכונת נווה יעקוב ע"י תוספת שטחי מסחר, ועירוב שימושים: משרדים ותעסוקה, מגורים ומבני ציבור.

קביעת בינוי שייצור כיכר ציבורית עירונית מרכזית שתהווה מוקד שכונתי. יצירת חזיתות מסחריות לאורך שדרות נווה יעקב ורחוב מעגלות הרב פרדס, בנוסף על חזיתות מסחריות כלפי הכיכר.

תאריכים סטטוטורים :

הכנת תוכנית (77) פרסום ברשומות : החלטה בדיון בהתנגדות :

קבלת תוכנית להפקדה : 06/02/2017 החלטה בדיון לאישור התכנית :

בדיקת תנאי סף : 09/02/2017 פרסום לאישור ברשומות (117) :

החלטה בדיון בהפקדת התכנית : פרסום לאישור בעיתונים : פרסום להפקדה ברשומות (89) : פרסום לדחיה ברשומות (117) :

פרסום הפקדה בעיתונים : סיום טיפול :

מקום התוכנית :

מחוז : ירושלים, מרחב תכנון :ירושלים, תחום שיפוט :ירושלים, ישוב :ירושלים

גושים / חלקות :

גוש 30643 חלקי חלקות: 10 , 11 , 12 , 13

גוש 30643 חלקות במלואן: 16

גוש 30644 חלקי חלקות: 84

גוש 30644 חלקות במלואן: 53

גוש 30645 חלקי חלקות: 40 , 61

נתונים כמותיים :

סך שטח התוכנית בדונם :13.4370

| סך מוצע בתוכנית מתארי | סך מוצע בתוכנית מפורט | (-/+) שינוי למצב המאושר | מצב מאושר | נתון | יחידות מידה |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 1093.500 | 1093.500 |  | מ"ר | תעסוקה (מ"ר) |
|  | 6970.500 | 2935.500 | 4035.000 | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
|  | 2400.000 | 2400.000 |  | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
|  | 214.000 | 214.000 |  | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
|  | 21150.000 | 21150.000 |  | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

יחס לישויות :

| קיום | שם | מספר | ישות | יחס |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| כ | קביעת גבול החלקות ושטחן בנוה יעקב. | 1978 | תוכנית | שינוי |
| כ | שינוי לרובע מגורים בנוה יעקב. | 1978/ א | תוכנית | שינוי |
| כ | איחוד מגרשים בשד' נוה יעקב רח' מעגלות הרב פרד. | 1978/ ב | תוכנית | שינוי |

מסמכים :

בעלי עניין :

| שם חברה | תעודת זהות | שם פרטי | שם משפחה | תת סוג | סוג |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ארד סימון - אדריכלים ומתכנני ע | 55634844 | אבנר | סימון | עורך ראשי | עורך התכנית |
| עיריית ירושלים- אגף תכנון עיר |  |  |  | רשות מקומית | מגיש התכנית |
| עיריית ירושלים- אגף לתכנון עיר |  |  |  | רשות מקומית | יזם |
| רשות מקרקעי ישראל |  |  |  | בבעלות מדינה | בעל ענין בקרקע |
| מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ |  | ראובן | אלסטר | מודד | עורך התכנית |

מטרת הדיון : דיון בתכנית

.5 תוכנית - 101-0464859 : הקמת 4 מבנים למגורים ומבנה לשימושים מעורבים, פסגת זאב, ירושלים

 ישוב :ירושלים שעת דיון : 15:00

עיקרי הוראות לתוכנית :

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ג' לשימושים מעורבים ומגורים ג'.

2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.

3. קביעת מספר בניינים ל-4 מגדלים ועוד בניין שימושים מעורבים עם חניון מופרד.

4. קביעת גובה הבניינים ל-18 קומות.

5. קביעת מספר יח"ד ל-276.

6. קביעת קווי בניין מרביים

7. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לבינוי ולזיקות ההנאה בין הבניינים.

8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.

9. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט

מטרות התכנית :

יצירת מתחם שימושים מעורבים לאורך ציר הרכבת הקלה הכולל הקמת 4 מגדלי מגורים בני 18 קומות עם חניון תת- קרקעי. כמו כן, הקמת מתחם שימושים מעורבים הכולל מסחר, תעסוקה ו\או דיור מוגן עם חניון תת-קרקעי עצמאי.

תאריכים סטטוטורים :

הכנת תוכנית (77) פרסום ברשומות : החלטה בדיון בהתנגדות :

קבלת תוכנית להפקדה : 20/12/2016 החלטה בדיון לאישור התכנית :

בדיקת תנאי סף : 21/06/2017 פרסום לאישור ברשומות (117) :

החלטה בדיון בהפקדת התכנית : פרסום לאישור בעיתונים : פרסום להפקדה ברשומות (89) : פרסום לדחיה ברשומות (117) :

פרסום הפקדה בעיתונים : סיום טיפול :

מקום התוכנית :

מחוז : ירושלים, מרחב תכנון :ירושלים, תחום שיפוט :ירושלים, ישוב :ירושלים, רחוב :שד דיין משה

גושים / חלקות :

גוש 31397 חלקות במלואן: 11 , 12 , 13

נתונים כמותיים :

סך שטח התוכנית בדונם :6.7790

| סך מוצע בתוכנית מתארי | סך מוצע בתוכנית מפורט | (-/+) שינוי למצב המאושר | מצב מאושר | נתון | יחידות מידה |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 3479.450 | 3479.450 |  | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
|  | 5063.000 | 5063.000 |  | מ"ר | דיור מיוחד (מ"ר) |
|  | 276.000 | 116.000 | 160.000 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
|  | 29288.400 | 12008.400 | 17280.000 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

יחס לישויות :

| קיום | שם | מספר | ישות | יחס |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| כ | תנאים לבנית מעלית חיצונית - מרחב תכנון ירושלים | 5022 | תוכנית | כפיפות |
| כ | תכנית המתאר המקומית לירושלים | 62 | תוכנית | החלפה |
| כ | שינויים לתקן חניה שנקבע בתכנית מס' 5166, גבול מרחב תכנון מקומי ירושלים | 5166/ ב | תוכנית | כפיפות |
| כ | הקמת שכונת מגורים כהמשך לשכונת "פסגת זאב צפון " בת 625 יח"ד. | 11647 | תוכנית | החלפה |

מסמכים :

בעלי עניין :

| שם חברה | תעודת זהות | שם פרטי | שם משפחה | תת סוג | סוג |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| יגאל לוי אדריכלים בע"מ | 58398504 | יגאל | לוי | עורך ראשי | עורך התכנית |
| גטניו ברני מודד מוסמך | 52602984 | ברני | גטניו | מודד | עורך התכנית |
| לשם שפר איכות סביבה בע"מ | 89128 | רון | לשם | יועץ סביבתי | עורך התכנית |
| צ'רנובסקי יועצים בע"מ |  | אולגה | צ'רנובסקי | יועץ תחבורה | עורך התכנית |
| רשות מקרקעי ישראל |  |  |  | בעלים | בעל ענין בקרקע |
| חברת צרפתי שמעון בע"מ | 69747509 | סימון | צרפתי | מייצג בא כח | מגיש התכנית |

מטרת הדיון : דיון בתכנית