

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2024/1 מתאריך 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד.
 פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הועדה.

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

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 1 : 1024272

פרטי התכנית

מספר תכנית	1024272
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת דרך חברון בצמתים: התנופה, אשר וינר ושמואל מאיר, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית, להלן:

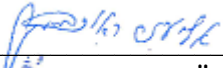
1. **לקבל את ההתנגדות לנושא תשריט מצב מוצע:** יש לשנות ייעוד "דרך מוצעת" לייעוד ל"ייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת". לטובת לטובת עבודות זמניות, הקמת מדרגות, קירות תמך וכדומה.
2. **לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 4.4 בהוראות:** יש להטמיע בסעיף זה להלן: ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת.
3. **לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 4.4.1:** יש להטמיע בסעיף זה להלן: שימושים: ביצוע עבודות זמניות הדרושות לשם הקמת הדרך ולשם התאמת הפיתוח במגרשים הגובלים לדרך כתוצאה מהעבודות להקמת הדרך, לרבות עבודות לצורך הקמת קירות התמך וביסוסם, בניית מדרגות ומעברים עיליים לשם התאמת דרכי הגישה למגורים, ושיקום החצרות ככל ונדרש כתוצאה מביצוע העבודות להקמת הדרך.
4. **לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 4.4.2:** יש להטמיע בסעיף זה להלן: הוראות – הנחיות מיוחדות: בתחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות יחולו ההוראות הבאות:
 5. אין בקביעת ייעוד זה ובקביעת ההוראות המיוחדות כדי לגרוע משטחה של החלקה או משטחו של המגרש, או כדי לשנות את ההוראות החלות מכוח התכנית המאושרת, למעט המפורט להלן.
 6. בתחום ההנחיות המיוחדות לא יינתן היתר לבניה או לשימוש אלא לאחר שרשות הרישוי התייעצה עם הגורם המוסמך ושוכנעה כי אין בבניה או בשימוש המבוקשים כדי לפגוע או להכביד על תכנון הרק"ל, הקמתה, הפעלתה ו/או תחזוקתה.
 7. תנאי לתחילת עבודות בתחום הנחיות מיוחדות יהיה תיאום עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, לשם הבטחת הגישה לדירות הקיימות וצמצום המטרדים לדיירים בשלב העבודות.
 8. בתכנית או היתר לבניה בתא השטח, תותר הריסת קירות התמך, המדרגות וכל אלמנט שהוקם לפי תכנית זו לטובת חיבור המגרש לרחוב, ובתנאי שהבינוי שיוצע יתן מענה לחיבור המגרש לרחוב.
10. **לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 6.1: הפקעות לצרכי ציבור:** יש להטמיע בסעיף זה להלן: הפקעות זמניות: ניתן יהיה להפקיע באופן זמני את השטחים המסומנים בייעוד ע"פ תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות, וזאת לצורך ביצוע העבודות המפורטות בסעיף 4.4 לעיל בלבד ולתקופת העבודות בלבד בהתאם להגדרה בסעיף 2 להלן.
11. **"תקופת העבודות" ביחס לשטח להפקעות הזמניות אשר סומנו בתשריט בייעוד עפ"י תכנית מאושרת בסימון הנחיות מיוחדות, לא תעלה על שנה אחת מיום תחילת העבודות באותה חלקה, מועד תחילת תקופת העבודות יהיה עם מסירת הודעה על-ידי הגורם המוסמך למהנדס הוועדה המקומית על**

תחילת השימוש או העבודות באותו שטח לשם הקמת הדרך, וסיומה עם מתן הודעה על-ידי הגורם המוסמך למהנדס הוועדה המקומית על סיום השימוש באותו שטח, לרבות שיקום שטח העבודות והסרת כל מפגע.

13. מיד עם סיום תקופת העבודות ההנחיות המיוחדות יפקעו, השטח יושב לידי הבעלים באופן מיידי והייעוד יחזור להיות בהתאם למצב התכנוני המאושר טרם תכנית זו.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 2 : 960476

פרטי התכנית

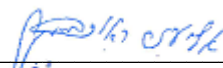
מספר תכנית	960476
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד קיימות , ברח אגסי 58, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א (א) לפי חוק התוה"ב, מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם לפירוט הבא:

- לקבל חלקית את ההתנגדות ולאפשר את הרחבת היח"ד של המתנגד, על מנת לאפשר את ההרחבה נדרשת תוספת בשני מפלסים נוספים מעל הבינוי שבתכנית המופקדת. עורכי התכנית הבהירו כי הושגה הסכמה בין המתנגד לשכניו, שני אלו שבמפלס מתחתיו וזה שבאותו מפלס, לצורך הרחבת הדירות באופן סימטרי. לאור זאת ניתן לאפשר את ההרחבות בתיאום עם מחלקת תכנון, בכפוף לחתימת שלושת הדירות הנ"ל כתנאי למתן תוקף, ובתנאי שאין חריגה מהיקף שטחי הבניה שניתן להוסיף בסמכות מקומית, התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת התכנון.
- ככול ולא יתקבלו חתימות בהתאם לסעיף 1 יערך פרסום על פי סעיף 106ב לתוספות המוצעות למשך 30 יום, הפרסום יעשה על ידי חלוקת הודעות בתיבות הדואר של דיירי הבניין, ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תדון בהם וככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית המתוקנת תקבל תוקף.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 3 : 1114040

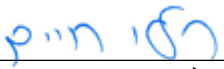
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1114040
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי בינוי מאושר לשם הרחבות דיור ותוספת 3 יח"ד, רח שמשון 13
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

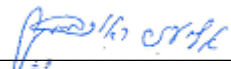
החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית – להלן:

- לדחות את ההתנגדות לנושא חריגה מהיתר בנייה, בינוי באיכות גרועה, יח"ד להשכרה ללא היתר, מבנה במצב ירוד, פתרון מיגון - להלן:**
במגרש אושר היתר בנייה לתמ"א 38/1 תוספות. מימוש היתר הבנייה ישביח את המבנה מבחינת איכות הבינוי ונראותו, ייתן פתרון מיגון לכל יח"ד ויכשיר את כל עבירות הבנייה.
- לדחות את ההתנגדות לנושא בעיית חנייה:** כבר במסגרת היתר הבנייה שאושר ניתן פתרון חנייה על פי התקן. במסגרת התכנית המופקדת ישנה תוספת מינורית של יח"ד חדשות שגם לגביהן ניתן פתרון חנייה על התקן בתחום המגרש.
- לדחות את ההתנגדות לנושא גובה בינוי:** גובה הבינוי נקבע ואושר במסגרת היתר הבנייה לשם חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ואינו מהווה מפגע חזותי בחתך הרחוב. התכנית המופקדת אינה מוסיפה קומות חדשות.
- לדחות את ההתנגדות לנושא המקלט:** המקלט הציבורי משרת את תושבי האזור. כלל יח"ד המאושרות והחדשות מקבלות פתרון מיגון, דהיינו דיירי הבניין לא ישתמשו בעת חירום במקלט הציבורי.
- לדחות את ההתנגדות לנושא בניית בריכה:** בריכת השחייה אושרה במסגרת היתר הבנייה והתכנית מקובלת על ידי הוועדה, מי שרואה עצמו נפגע מכך, רשאי להגיש בקשה לפיצויים במסגרת סעיף 197 לחוק.
- לדחות את ההתנגדות לנושא פגיעה באופי השכונה:** לא מדובר בפגיעה בציביון ואופי השכונה. הבינוי אושר במסגרת היתר הבנייה לתמ"א, כעת במסגרת התכנית מדובר רק בתוספת מינורית של מס' יח"ד.
- בפני הוועדה הוצגה בדיון בקשה של יזם התכנית לתוספת של כ 200 מ"ר בקומה האחרונה עבור תוספת יחידת דיור והרחבה של הקומה שאושרה, בנוסף התבקשה בקשה לתוספת של הרחבות לעמודה שלמה עבור תוספת לדירות ותוספת מרפסות סוכה, בנוסף הוצע להוסיף יחידת דיור נוספת בקומת המרתף- הוועדה סבורה כי ניתן לאשר את התוספות המוצעות על ידי היזם כדי לאפשר את מימוש הפרוייקט בנוסף לאור החשיבות של ייצירת מלאי דירות להשכרה בעיר ובהתאם לדברי היזם בדיון, התכנית תקבע כי 10 מיחידות הדיור בבניין (בשטח ממוצע של הדירות בפרוייקט) יהיו להשכרה לתקופה מינמלית של 15 שנה לפחות, הוראות יוכנסו בהתאם לתקנון התכנית.
- כל מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם מחלקת התכנון.
- התכנית המתוקנת תפורסם על פי סעיף 106ב לתקופה של 30 יום, יישלחו הודעות אישיות לכל הבעלים בחלקות המצרניות לתכנית.
- ככול ויתקבלו התנגדויות הוועדה תדון בהם, ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית המתוקנת תקבל תוקף.

--


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 4 : 1135144

פרטי התכנית

מספר תכנית	1135144
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי קוי בנין, שטחי בניה והוראות בנינו, הולילנד, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

- לדחות את ההתנגדות לעניין שגם כיום משמש המתחם כמתחם סגור המשמש את תושבי המתחם בהיותו מתחם ייחודי ואיכותי- הנושא של סגירות המתחם נידון בהרחבה במסגרת הדיונים בתכנית 125302 ווועדות התכנון סברו כי התכנון הראשוני של המתחם כמתחם סגור הוא טעות תכנונית וחלק מרכזי בשינויים שבוצעו בתכנית נגעו לנושא זה בהתייחסות במסגרת החלטות הוועדה המחוזית בנושא - "הועדה תציין כי נוכח הנסיבות, בעיקרן היותו של המתחם מבונה בחלקו, נדרש שילוב פעולות על מנת ליצור פתיחות במתחם המסוגר. שילוב פעולות המציע חיבורים וקשר פעיל אל השכונות הסמוכות מוצע בתכנית באמצעות פתיחת הדופן המערבית ושינוי ייעוד המגרשים לארכה לשטחי ציבור, יצירתם של כיכר ושדרה במתחם הצפוני והפניית שטחי המסחר המאושרים במתחם הצפוני, אל מחוץ למתחם ואל הכיכר החדשה, וכן באמצעות המבנה הציבורי שבחלק הצפון מערבי של התכנית, המיועד לייצר חיבור בנוי פעיל בין המתחם לשכונות הסובבות, כאמור. באופן זה מוצע בתכנית מרחב ציבורי המשכי ונגיש להולכי רגל, המורכב מהכיכר הציבורית המוצעת במתחם הצפוני, מהשטחים הציבוריים המוצעים בחלקו המערבי של המתחם, והשטח הפתוח שביניהם, סביב המתחם ובתוכו וכי המרחב הציבורי האמור מסתמך גם על השפ"פ הקיים במרכז המתחם ועל המבנה הציבורי הקיים בצפון שטח התכנית".**
גם כיום וועדות התכנון תומכות בתכנון של מתחמים פתוחים לציבור ושיפור של המרחב הציבורי כככול הניתן ולכן טענה זו אינה מתקבלת.
- לדחות את ההתנגדות לעניין העובדה שהתכנית המוצעת משנה את השפ"פ הפנימי לשטח ציבורי לטובת כלל הציבור וזאת מכיוון שגם על פי התכנית המאושרת כל שטח השפ"פ מוגדר עם זיקת הנאה לציבור כך שהתכנית אינה משנה בעניין זה ותוספת השטחים המוצעת לצורכי ציבור לא תשנה מהותית את אופי והיקף השימוש בשטח זה.**
- לדחות את ההתנגדות בעניין שבניית מבני ציבור אשר נועדו לשרת את תושבי השכונות מסביב מהווה פגם תכנוני ויהא בו בכייה לדורות- מבני ציבור בהגדרתם משרתים את הציבור הכללי ולא בהכרח את התושבים במתחם ספציפי בלבד ולכן הטענה או החשש שהמבנים יתנו מענה גם לתושבים שלא מהסביבה הקרובה אינה מקובלת.**
- לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוגשת מדגישה את החששות הרבים שהיו לבעלי הפרוייקט בבחינת "אשר יגורתי בא לי" שכן עם האוכל בא התיאבון והבקשה היא להגדיל ולהעצים את שטחי הציבור ואף ליתן אפשרויות לשימושים נוספים ורבים- מבני ציבור רבים בעיר עוברים**

תהליכים משמעותיים של בחינה מחדש ותוספת משמעותית של שימושים וזכויות בנייה כדי לתת מענה בנושא שטחים ציבוריים בעיר גדלה ומתפתחת, התכנית המופקדת מציעה הגדלה של זכויות הבניה בכ 1000 מ"ר שטחים עיקרים ועוד כ 700 מ"ר שטחי שרות ומציעה סה"כ כ 3500 מכל לקרקע המהווים כ 145 מ"ר מרבי מעל לקרקע בלבד- אחוזי בניה נמוכים בהתייחס לתכניות אחרות המקודמות כיום בעיר על שטחים ציבורים ומציעים אחוזי בניה גבוהים משמעותית מכך.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית הופכת את המתחם למתחם ציבורי מרכזי לאזור כולו, דהיינו לשכונות קריית היוכל בית וגן ורמת שרת- התכנית מציעה שטח ציבורי בהיקפים מצומצמים ואינה הופכת את המתחם בשום צורה למתחם מרכזי לכל השכונות הסובבות את הוולילנד, יש מגרשים רבים לצורכי ציבור משמעותיים יותר בשכונות וכאמור היקף הבניה המוצע בתכנית הוא מצומצם יחסית.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שמדובר בפגיעה שלא תעלה את הדעת שכן כל תוספת ולו הקטנה ביותר תיפגע בצורה בלתי מידתית ובלתי סבירה בפרויקט המקורי ותהווה המשך העצמת הפגיעה בזכויות הדיירים בחוסר איזון תכנוני- התכנית המקודמת מציעה ניצול מיטבי של המתחם למספר פונקציות ולא משנה את אופי השימוש במגרש - מאפשרת לכלול גם שימושים נוספים לטובת חינוך, רווחה וקהילה לגיל הרך והנוער כדוגמת גנ"י, מעונות יום, טיפת חלב, מרכז לגיל הרך וכדומה לטובת גמישות נוספת תחת היעוד לגיל הרך, התוספות המוצעות אינם מהוות פגיעה בדיירים במתחם, יש לתקן את השימושים ולהבהיר כי כל השימושים המוצעים הם בקבוצת השימושים הנותנת מענה לגיל הרך בלבד.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית תעמיס על הקופה הציבורית עקב האפשרות להגיש תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה- הוועדה סבורה כי התכנית ראויה ותואמת למדיניות ומקודמת על ידי עיריית ירושלים בהתאם לצרכים העירוניים, ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהחניון המוצע לא ייתן מענה לשימושים המוצעים כאשר כבר היום קיימת מצוקת חנייה באזור- ע"פ תקן חניה לשימושים הנדרשים במגרש - נדרשים 41 מקומות חניה, התוכנית מציע מגרש חניה מקורה ל 34 מקומות חניה. זאת בכפוף לתוכנית 35166 סעיף 14.6.3ב ע"פ רשאת הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקנת מקומות חניה לגנ"י + מעונות יום ובכך עומדת התוכנית בתקן חניה נדרש.

9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהגדלת השימושים תביא בהכרח למטרדים של רעש והמולה- מקומם של בנייני ציבור הם לצד בנייני המגורים והם חלק בלתי נפרד מהשימושים למגורים ומשרתים אותם- אין בכל השימושים המוצעים במגרש נפרד וייעודי כדי להפריע למגורים שבמתחם או בכלל.

10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שינויים משמעותיים בתכנית מבחינת שינוי קווי בניין, בניה לגובה, בניה לעומר ושינוי שבילים- השינויים המוצעים בתכנית הם שינויים שאינם משמעותיים ושאין משפיעים על הסביבה :

11. שינוי קווי בניין: תוכנית חדשה 1135144 שינתה קו בנין צידי מ 4 ל 3 וק.ב. 0 לחניה מקורה אשר אינה משפיעה על הנראות החיצונית.

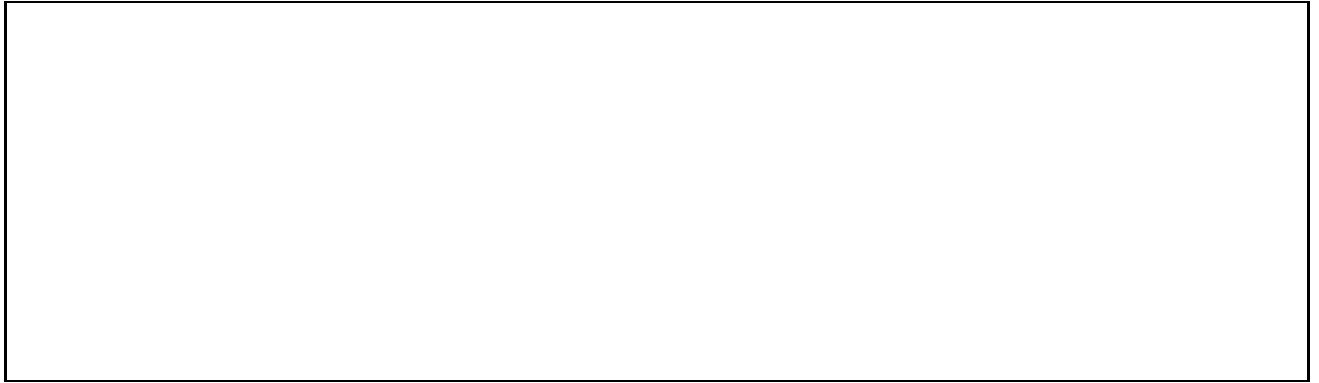
12. שבילים להולכי רגל ואופניים: היה גם בהוראות התוכנית המקורית. ללא שינוי.

13. בניה לעומק: השתנה ק.ב. למטרת חניה בלבד, לא ישפיע על נראות הפרויקט

14. בניה לגובה: תוכנית קודמת 125302 - 16 מטר מעל כניסה קובעת כלומר כ- 20 מ' ממפלס תחתון התוכנית חדשה 1135144 - 10 מטר מעל קומת כניסה קובעת בלבד - סה"כ ממפלס תחתון עד גג קומת יציאה לגג כ- 20.22 מטר כלומר ללא שינוי משמעותי.

15. מספר קומות: תוכנית קודמת 125302 - 4 מעל כניסה גובה, 1 מתחת כניסה קובעת סה"כ 5 קומות ללא גג התוכנית חדשה 1135144 - סה"כ 4 קומות ללא גג - למעשה הופחתה קומה.

16. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.



רמי חיים
מנהל הוועדה המקומית

אילנה גל
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 5 : 1160019

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1160019
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה תשיעית למגורים ושטחי שירות תת קרקעיים, דוד המלך 8
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לתת תוקף לתכנית
1. <u>במסגרת הדיון הוצג כי המתנגד מסייר את התנגדותו.</u>
2. <u>התכנית תקבל תוקף</u>


מנהלת הוועדה המקומית

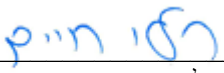

יו"ר הוועדה המקומית

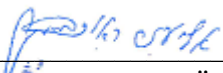
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 6 : 1108331

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1108331
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה עבור יח"ד קיימת רחוב מזל דלי 8 ו - 10, פסגת זאב ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

בפני הוועדה הוצגה הסכמה של המתנגדת והיזם לתקן את התכנית באופן שהתכנית תכלול הרחבות דיור למתנגדת ולדיירים נוספים ככול הניתן.
יש להציג תכנית מתוקנת למחלקת התכנון תוך 60 יום.
התכנית תובא להצגה בפני הוועדה לצורך החלטה להמשך קידום התכנית המתוקנת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 7 : 1044775

פרטי התכנית

מספר תכנית	1044775
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת 2 יח"ד, משעול מורן 18
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

11. כיוון שהתכנית כוללת את מלוא שטח החלקה בה קיימות שתי יח"ד בקיר משותף, ראוי ונכון להציע את הרחבת שתי יח"ד. ההרחבות המוצעות ליח"ד מקובלות תכנונית, אם כי יש להוסיף ממ"ד- בתאום מחלקת תכנון העיר, כמו כן יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי הדירה להרחבה זו, ככל ולא תתקבל, יבוטלו ההרחבות.
12. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים, חישוב השטחים יהיה מסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים עיקריים בתת הקרקע יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14), שטחי שרות שהינם מעל מפלס הרחוב ואינם בתת הקרקע בחתך הקרקע הטבעי- אף הם יחושבו לפי סעיף זה. שטחי שרות בתת הקרקע במלואם יחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש ממ"ד או מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השרות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לערוך תאום בעניין עם מחלקת תכנון העיר.
13. בקומת הקרקע, מוצעת הכשרת שטח הרחבה למטבח ליחידת דיור מספר 1. ככל שהרחבה זו לא חוסמת את החלונות בדירה הצמודה (שירותים וחדר שינה), יש לציין את מפלס סף החלונות כדי להבהיר שאין פגיעה בדירה זו. אם התוספת חוסמת את החלונות, יש לסמנה להריסה.
14. התכנית מציעה שני מקומות חניה בתחום המגרש שמוצגים לכאורה בתת הקרקע אך הינן חניות מקורות במפלס הרחוב. מדובר על רחוב משולב בו מתאפשרת החניה למבנים הקיימים בתחום הדרך ולא במגרשי המגורים, כי שגם נקבע בתכנית המאושרת החלה בשטח- 2644- סעיף חניה- החניה תינתן בחינה בצירי הדרך, חניות אלה פוטרות את מגישי הבקשות להיתרי בניה ממתן פתרונות חניה בתוך תחומי המגרשים. כך גם תכנון אופי הרחוב- גדרות וחצרות. החניה המקורה המוצעת במפלס הרחוב תשנה את אופי הרחוב והינה חניה כפולה, המבטלת אפשרות לחניה ברחוב תוך תמרון רכב בזכות הדרך, לאור כל זאת יש לבטל את החניה המקורה המוצעת בתחום המגרש.
15. בחלק הצפון-מזרחי של התכנית קיימת עפ"י המדידה בריכה שכלל לא מסומנת בנספח הבינוי ויש להתייחס אליה במסגרת תכנית זו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת בריכה, בחזית האחורית בלבד, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 3 מ' מגבול מגרש צידי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות. הבינוי יותאם להנחיות אלה, בתאום מחלקת תכנון העיר.

16. יש להשלים את חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקמה של בריכה פרטית בתחום המגרש, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית
17. בתשריט התכנית מסומנים 18 עצים לשימור. שני עצים בתחום קו הבניין המוצע לבניה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין שימור עצים. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית.
18. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים וההרחבה המוצעת.
19. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בתכנית באופן שכל יחידת דיור תיבנה בהינף אחד ובנפרד מיח"ד השניה. לא תותר בניה בשלבים.
20. התכנית מציעה ביטול מקלט קיים ע"י אטימתו, כיוון שמדובר על שטחים קיימים- ניתן להסבו למחסן ולאחר הקמת הממ"ד, ואין צורך באטימתו.
21. מוצעת חפירה מתחת למבנה קיים, לטובת הרחבת יח"ד. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד הנדסית המאשרת זאת.
22. אין התאמה בין המצב הקיים בפועל למוצג בנספח, יש לסמן בנספח הבינוי עבירות בניה להריסה / הכשרה כמקובל, בתאום ואישור עם מחלקת תכנון העיר ובכפוף לשטחי הבניה שניתן לאשר עפ"י המדיניות ובסמכות מקומית
23. יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ו כי העיצוב האדריכלי (לרבות המעקה, חלונות וסוג אבן), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.
24. יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת.
25. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
26. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
27. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
28. 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.
29. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

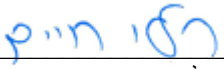
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

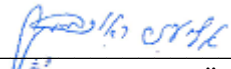
הערות טכניות

הוראות התכנית

30. סעיף 1.4 - יש להשלים לפי סעיף בחוק.
31. סעיף 1.7 - יש להשלים מספר עמודים ותאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית, תשריט מצב מוצע. יש לתקן לנספח הבינוי מחייב חלקית – מחייב לעניין גובה הבניה, מספר הקומות וקווי הבניין.

32.	סעיף 4.1.2א – יש להוסיף תוספת בניה במפלס +5.80. תת סעיף 4. יש להשמיט ניוד שטחים מתחת ומעל 0. יש להוסיף כי נספח הבינוי מחייב גם לעניין קווי הבניין.
33.	סעיף 6.2 ניהול מי נגר – יש לתקן לסעיף הסטנדרטי.
34.	יש להוסיף סעיפים לעניין: עצים לשימור, אלמנטים להריסה.
35.	סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן באופן הבניה תבוצע בהינף אחד עבור כל יחידת דיור בנפרד. לא תותר בניה בשלבים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 8 : 1083443

פרטי התכנית

מספר תכנית	1083443
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	חניון אוטובוסים 4\9 צפון ופארק נחל, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

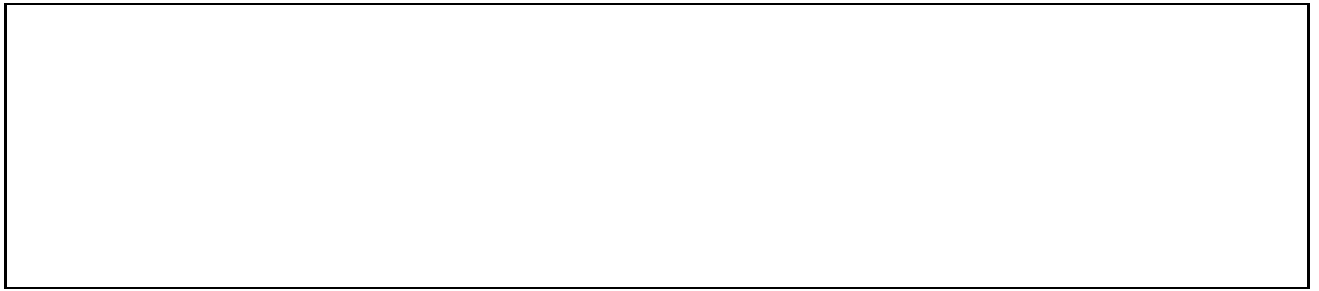
1. התכנית מבקשת להסדיר חניון אוטובוסים תוך ניצול יעיל של השטחים הכלואים במחלף 4/9 בהתאם למצב הקיים, ולטפל בשטחים פתוחים סמוכים. בצפון מערב התכנית נכללו שטחים שאין כוונה לשנות את יעודם או להציע פיתוח ויש להוציאם מגבולות התכנית. יש להוציא מגבולות הקו הכחול של התכנית את החלק המאושר כשצ"פ.
2. התכנית קובעת יעוד קרקע בשטח התכנית לשטח ציבורי פתוח בשטח שכלוא ברמפת גישה לחניון קיים מדרום לשטח התכנית (ת"ש 302) וברצועה צרה בחלק הדרום מערבי (ת"ש 303) הצמוד לכביש שאין אליו גישה לכלל הציבור, ובחלק הדרום מזרחי (ת"ש 301) בשטח הכלוא בין שטח החניון ומחלף יגאל ידין. יש לשנות את ייעוד הקרקע בשטחים אלו לדרך ו/או טיפול נופי.
3. התכנית מציעה הסדרת חניון קיים ופיתוח סביבתי וכן פיתוח פארק לאורך נחל שורק. במסגרת פיתוח הפארק, יש להציג בנספח הבינוי שביל שמחבר בין המגורים לשצ"פ, בכדי להנגיש את השטחים הפתוחים למתחם המגורים מצפון לו.
4. התכנית מציעה בתחום השצ"פ מרכז מבקרים לטבע עירוני, הסעדה, מבני שירות למשתמשי הפארק ומתקנים הנדסיים. בטבלה 5 הוגדרו 150 מ"ר שטחי בניה בתא שטח 100. יש לוודא ששטחי הבניה המוצעים מתאימים לשימושים. יש להגדיר מספר קומות. יש לקבוע מיקום המבנים ולסמן קווי בניין עבור מבנים אלו. יש להגדיר אזור חניה עבור המבקרים בפארק בתיאום ואישור אגף תושבי"ה והמחלקה לאיכות הסביבה.
5. חניון האוטובוסים המבוקש להסדרה קיים בפועל, ופיתוח הפארק מוצע במסגרת התכנית. יש לקבוע שלביות ביצוע לפיתוח הפארק כדי לוודא השלמת הפיתוח בהתאם למוצע בתכנית. ולכן צריך להישאר בקו הכחול
6. התכנית מבטלת מגרש בשטח כ – 11 דונם ביעוד למבנים ומוסדות ציבור תא שטח 201 בתכנית 324616. מאושרים 18,330 מ"ר שטחי בניה כוללים לשימושים – משרדים של עיריית ירושלים שאינם מושכי קהל ובעלי נפח תנועה נמוך. יש לקבל חו"ד המחלקה למדיניות התכנון לביטול המגרש ואפשרות לשילוב שימושים עירוניים במסגרת חניון האוטובוסים.
7. השלמת חוות דעת מהמחלקות הבאות: חברת החשמל לישראל, אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, אדריכל העיר, תכנית אב לתחבורה. תנועה:
8. יש לתאם את נספח התנועה מול אגף תושבי"ה.

איכות הסביבה:

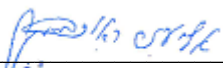
9. יש להגיש סקר טבע מפורט ועדכני בהתאם להנחיות המחלקה להכנת סקר טבע עירוני מפורט כתנאי להפקדת התכנית.
 10. התכנית נדרשת להגיש נספח ניקוז בהתאם ליעדי הנגר לניהול על פי תמ"א 1 תיקון 8.
 11. כיוון שהתכנית חלה בתחום רצועת ההשפעה של נחל שורק המוגדר כנחל ראשי. יש לקבל אישור מרשות ניקוז שורק על המסמך ההידרולוגי.
 12. יש להגיש סקר אקולוגי כפי שפורט בחוות דעת מחלקת איכות הסביבה.
 13. מסמך סביבתי:
 14. במסמך הסביבתי נכתב כי החניון לא יכלול תחנת דלק, תחנת שטיפה או אמצעים לייצור חשמל דוגמת מתקני קו-גנרציה.
 15. כיון שבהתאם לנכתב לא נערכה בחינה סביבתית עבור משמעות תחנת דלק ותחנת שטיפה, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי חל איסור על הקמת מתקנים אלה.
 16. בנוגע לאמצעי ייצור חשמל, מבקשת המחלקה שלא להגביל אמצעים כאלה ואחרים ולהיפך-לאפשר תשתית ליצירת חשמל בתחום התכנית כל עוד נשמרים מרחקי הבטיחות הנדרשים.
 17. המסמך הסביבתי הציג מס' פתרונות אפשריים להורדת מפלס הרעש וביניהם הקמת קיר בגובה 6 מטר בחלק הצפוני של החניון. יש לקבוע הנחייה זו בהוראות התכנית.
 18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינה אקוסטית מפורטת.
 19. לצורך חשמול מלא של האוטובוסים בחניון, מתוכננים חדרי שנאים בשטח התכנית. מיקום חדרי השנאים מוצג בתכנית ולעת מתן היתר בנייה ייבחן בשנית ביחס למבנים הנוספים בתכנית ועל פי תקני המשרד להגנת הסביבה.
 20. יש לבחון במגרש 302 מיקום של מתקן הנדסי ו / או מבני ציבור לחירום וביטחון (כב"א , משטרה), במקום השצ"פ הכלוא המוצע בתכני ואינו אפקטיבי כשצ"פ.
 21. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- 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

22. הוראות התכנית:
23. סעיף 1.6 – יש להשמיט תכנית מאושרת 3958 .
24. סעיף 1.7 – יש לציין תאריך עריכה ויצירה של הוראות התכנית ותשריט מצב מוצע. יש לציין שנספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבינוי ומספר הקומות.
25. סעיף 3.2 – אין התאמה בין שטח התכנית במצב המוצע והמאושר. יש לתקן.
26. סעיף 4.1.1 – יש לתקן שימוש ל - חניון לרכב פרטי. להשמיט – עבור עובדי המקום.
27. סעיף 4.3ב'2 – מצורפות הוראות לפיתוח ת"ש 300. לא ברור למה הכוונה. אין ת"ש 300 בתכנית.
28. נספח בינוי:
29. יש להראות את הכניסה למבנה המשרדים. תשריט מצב מוצע :
30. יש להדגיש את זכויות הדרך/ מנהרה בצורה ברורה יותר (בצהוב).
31. יש להציג את המדרכות בצורה ברורה.




מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

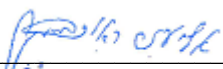
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 9 : 1089580

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1089580
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין למרפסות בבנין לשימור ובמיקום חזית מסחרית - ממילא
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית ע"פ סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה, הוועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בתהלים הבאים:	
יש להטמיע במסמכי התכנית את ההוראות הבאות:	
1.	בצמוד ללובי בית המלון יוקם בית קפה אשר הגישה אליו תהיה דרך הכניסה הראשית לבית המלון.
2.	חזית בית הקפה תפנה לאזור ההעלאה וההורדה של האורחים ולרחוב שלמה המלך.
3.	יותקן שילוט בחזית בית הקפה בגודל מתאים להפניית תשומת לב העוברים והשבים לקיומו של בית הקפה. עיצוב השלט יותאם לאופי הכללי של מתחם ממילא.


מנהל הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 10 : 1278407

פרטי התכנית

מספר תכנית	1278407
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בנית מבנה מסחרי ברחוב גדעון 2, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התוכנית מוצעת הריסה מלאה של שרידי מבנה קמרונות אשר שימש בעברו למאפייה שכונתית והינו שריד אחרון לראשית הבינוי בשכונה בתקופה העות'מאנית, מפאת חשיבות ערכיו, תוכנית 824136 שאושרה בשנת 2022 קבעה את המבנה לשימור תוך הוראות לשיקום, שיפוץ ושיחזור המבנה והקמרונות המקוריים וביטול הפקעה לדרך שקבעה תוכנית 3770 שעלתה על המבנה ההיסטורי. ההריסה המוצעת לטובת הקמת מבנה חד קומתי למסחר אינה מקובלת, יש לשמור על שריד זה שהינו בעל חשיבות רבה לשכונה הן מפאת תקופת בנייתו ושימוש המקורי והן מפאת נצפותו הגבוהה מהיותו ממוקם על רחוב ראשי דרך בית לחם, אי לכך הוראות השימור שקבעה התוכנית החלה ימשיכו לחול על תוכנית זו, יש לשנות את מסמכי התוכנית בהתאם. ניתן יהיה להשתמש בשטח המבנה ההיסטורי כשטח לשימוש המסחר באגף החדש שיוקם, כאשר הגישה אליו תהיה דרך האגף החדש ללא פריצת פתחים בקיר לשימור.
2. היות וע"פ צילומים מעודכנים, לא קיימים עצים שסומנו לשימור בחלק הדרום מזרחי של החלקה, ניתן להציע תוספת אגף חדש למבנה לשימור באזור זה עבור מסחר, תוך שמירה על קו בניין מזרחי ומערבי רציף עם המבנה ההיסטורי, יש להציע פרט הפרדה או לשלב חומרי בניה בהנגדה בין האגף ההיסטורי לאגף החדש בתאום מול מח' שימור.
3. השטח המזרחי בין קיר המבנה ההיסטורי והאגף החדש שיוצע לגבול החלקה יופקע לטובת הרחבת המדרכה להולכי רגל יש לסמן בתשריט שטח ביעוד דרך בהתאם. (יש לציין כי השטח משמש בפועל כחלק מהמדרכה).
4. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר יהיה חו"ד מהנדס שימור לחפירה המוצעת תחת המבנה לשימור.
5. בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה:
6. תנאי למתן היתר יהיה אישור מח' איכות הסביבה לעניין השימושים במסחר.
7. עקב מיקומם הקרוב של חלונות במבנה המגורים הקיים בשטח הקו הכחול לכיוון מבנה המסחר המוצע, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג מבנה המסחר המוצע, בגבול החזית המזרחית לרח' דרך בית לחם, הרחק ככול הניתן מחלונות מבנה המגורים הקיים בתוך הקו הכחול. הפיר הייעודי יכלול מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים

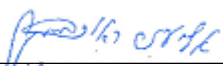
8. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת המרתף. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
9. היות ומתוכננת קומה תת קרקעית ללא אוורור טבעי, יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי יניקת אוויר צח לשימושים המבוקשים בתת-הקרקע ימוקמו במקום אשר אין חשש לזיהום אוויר ממקור תחבורתי, מפליטת המסחר או ממקור כלשהו אחר.
10. בהוראות התוכנית, יש לתקן ולהציע שטחי שירות בתת הקרקע ולא שטחים עיקריים כפי שמוצע.
11. תנאי לטופס 4 בניה יהיה נטיעת 3 עצים לפחות החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.
12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
13. 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 החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 11 : 1098219

פרטי התכנית

מספר תכנית	1098219
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פיצול והרחבת יח"ד ברח' ברים 14
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 4 יחידות דיור חדשות באזור שמוגדר "לא לציפוף" בהתאם למדיניות תכנית מתאר 2000. מדיניות זו נקבעה בסמוך להקמת שכונת רמת שלמה ולא היתה הצדקה לתוספת יחידות דיור. מאחר ומדובר באזור שאינו מאופיין בצמודי קרקע, ועבר זמן מהקמת השכונה, ניתן להוסיף יחידות דיור רק בתנאי שיוצג פתרון חניה בתחום החלקה בתיאום עם מחלקת התכנון, ככול ולא יימצא פתרון כאמור. ניתן לאשר תוספת של דיוריות על פי הנחיות מנהל התכנון לארבע דירות אלה, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. על פי ה-GIS (ממ"ג) נסגרו חלק מהחניות המאושרות בהיתר בחזית הבניין על רחוב ברים ונראה שהוסבו לשימוש אחר. יש להחזיר את השימוש בהתאם למאושר בהיתר לחניה.
3. יש לתקן את התוספת המוצעת לדירה מס' 2 בקומת הקרקע בחזית צפון מזרחית לרחוב ברים באופן שתתיישר עם קו הבניין הקיים.
4. יש לבטל את התוספת המוצעת להרחבת דירות ותוספת מרפסת: דירה 3 (מפלס +3.00), דירה 5 (מפלס +6.00), דירה 4 (מפלס +3.00), בחזית דרום מערבית ובחזית דרום מזרחית, אשר מוצעות בצמוד לגבול החלקה ולכוון השצ"פ. יש לשמור על קו בניין של 3 מ'.
5. כמו כן, יש לבטל תוספת מרפסת המוצעת לדירה 3 (מפלס +3.00) בחזית צפון מערבית בסמוך לרחוב, החורגת מקווי הבניין. דירה זו מקבלת מרפסת בחזית צפונית לכוון הרחוב.
6. במסגרת התכנית מוצעת כניסה נוספת לבניין מדרום למגרש מכון השצ"פ. על פי תצ"א באתר ה-GIS נראה כי בשטח זה קיימים עצים בוגרים שלא סומנו במסמכי התכנית. יש לסמן עצים בוגרים כנדרש, ובהתאם לזאת להסיט את שביל הכניסה לבניין כדי למנוע עקירה של עצים.
7. על פי תצ"א באתר ה-GIS נראה כי חלק מהתוספות המוצעות קיימות בפועל, יש לסמן תוספות אלו להכשרת בניה/ להריסה. ככל ומדובר בתוספות המאושרות בתב"ע וללא היתר בניה, יש לציין זאת במלל על גבי התכנית.
8. .
9. בהתאם להיתר הבניה המאושר מוצג בקומת החניה במפלס רחוב ברים חדר אשפה בהמשך לחניות המקורות בבניין. לא ברור מנספח הבינוי איפה פתרון האשפה הקיים או המוצע בתכנית עבור יחידות הדיור הקיימות והמוצעות. יש לתאם את פתרון האשפה מול אגף התברואה ולקבל אישורם כתנאי להפקדת התכנית.
10. יש להוסיף להוראות התכנית בהתאם לחוות דעת תושייה:
11. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות, פתרון החניה יאושר ע"י מחלקת תושייה. נספח התנועה יהיה מנחה בלבד.

13. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
14. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
15. 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.
16. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
17. 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:

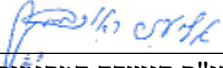
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

18. הוראות התכנית:
19. דברי ההסבר לתכנית – יש לתקן מספר היתר מקורי של הבנין 1993/884.
20. סעיף 1.4 יש להשלים - לפי סעיף בחוק.
21. סעיף 1.5.7 יש להשמיט ציון מגרשים / ת"ש מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות.
22. סעיף 1.6 יש לתקן מספר תכנית מאושרת ל – 14000א', מספר י.פ. ותאריך אישור.
23. סעיף 1.7.1 יש לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ויזירה להוראות התכנית ותשריט מצב מוצע.
24. 1.7.2 יש לציין בנספח הבינוי שהוא מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים. מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין, גובה המבנה.
25. סעיף 2.1 יש להוסיף למטרות התכנית פיצול יחידות דיור ותוספת קומה.
26. סעיף 2.2 יש לתקן את עיקרי הוראות התכנית. יש להוסיף סעיפים לעניין תוספת קומה ולעניין עצים לעקירה.
27. סעיף 4.1.2א' (א') - יש להוסיף כי התכנית מתירה תוספת קומה חדשה לשם תוספת שתי יח"ד חדשות.
28. סעיף 4.1.2א' (ג') – יש לדייק ולהגדיר קו בניין וקו בניין תחתי / תת קרקעי.
29. סעיף 4.1.2א' (ב') – יש לתקן. נספח הבינוי מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה.
30. סעיף 4.1.2ד' – קולטי שמש על הגג – יש להשלים את הסעיף לסעיף סטנדרטי ובאופן שתישמר גישה לכל הדיירים אל הגג.
31. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש לציין את גובה המבנה.
32. סעיף 6.2.1 עתיקות – יש להשמיט. מדובר בתוספת לבניין קיים.
33. יש להוסיף סעיף לעניין עצים לשימור / העתקה / עקירה.
34. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן כמפורט לעיל.

35. סעיף 7.2 יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.
36. יש להסיר את נספח הבינוי מקובץ תקנון התכנית.
37. תשריט מצב מוצע:
38. יש לציין את המרחק מגבול המגרש לקו בניין בכל החזיתות ובמיוחד במקומות בהם המרחק קטן. נספח בינוי:
39. יש לסמן באופן ברור בינוי קיים המוצע להכשרה בקו אדום מקווקו, בכל התכניות, חתכים וחזיתות.
40. יש לסמן את קווי הבניין ע"ג תכניות, חתכים וחזיתות.
41. יש לציין על גבי התכנית את מספרי היתרי הבניה המאושרים.
42. יש לסמן את שטח המחסנים המוצעים בקו אדום בולט.
43. יש לסמן תוספת מוצעת לדירה 6 במפלס +6.00 בקו אדום בולט.
44. תכנית קומה א' (מ'לס +3.00), יש לסמן לאטימה את חלון השירותים הפונה לשטח הרחבת הסלון לדירות 3,4.
45. יש להגדיל ציון המפלסים בחתכים וחזיתות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 12 : 1108364

פרטי התכנית

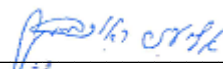
מספר תכנית	1108364
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	רחוב טהון התחדשות עירונית- איחוד וחלוקה
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

14. הפתרון המוצע לצורכי ציבור שתואם מול אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון מקובל.
15. מכיוון שלא ניתן להוסיף שטחים לצורכי ציבור בתכנית בסמכות הוועדה המקומית התכנית תקודם בהתאם להחלטה להפקדה .
16. יזם התכנית יגיש תכנית לתוספת של השטחים הציבורים שסוכם עליהם במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.
17. התנאי שנקבע במסגרת החלטת הוועדה כי :יקבע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה של מעל 130 יח"ד בשטח התכנית כולה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית בסמכות מחוזית לתוספת שימושים אלו. הפרוגרמה תתואם עם מחלקת מדיניות תכנון. מיקום ההפרשות המבונות יהיה במיקום מיטבי מעל פני הקרקע ובנגישות מירבית. ככול וההפרשות לצורכי ציבור ישפיעו על הבינוי, הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו יוטמע בתקנון התכנית.
18. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 19/9/2023 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית

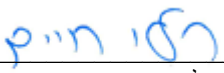

 יו"ר הוועדה המקומית

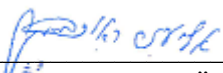
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 13 : 1139120

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1139120
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת קומות ברחוב כתב סופר 14, גבעת שאול, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:	
1.	לדחות את הטענה בעניין מיקום המרפסת, התכנית מציעה בניה סדורה לכל הבניין לרבות הקמת מרפסות, אין במרפסת המוצעת ליח"ד מס' 2 לחסום אור ואוויר לסלון מכיוון שאינה חלל סגור, אלא רק האפשרות להגדיל את המרפסת הקיימת. בנוסף קיימת חשיבות בהסדרה תכנונית של החזית הצפונית לאור הנצפות של הבניין מהכניסה לעיר יצוין כי ככל ולא ירצו בעליי הבית להקים את המרפסת עפ"י שלביות הביצוע שנקבעה בתכנית המופקדת, לא יהיה חייבים בכך.
2.	לדחות את הטענה בדבר מיקום המעלית- מבואת הבניין הינה גדולה ורחבה דיה ויכולה לאפשר הקמת מעלית והנגשה ועל כן מיקומה מקובל תכנונית. בנוסף, החלון הפונה אל החצר הפנימית של המבנה אינו בהיתר ומתאוורר כלפי החזית המזרחית אין מניעה לצמצמו ע"מ לאפשר הקמת מעלית. ו
3.	לדחות את הטענה בדבר ביטול תוספת קומה- התכנית עמדה בתנאי סף הנדרשים להגשת התכנית באישור הוועדה המחוזית. בנוסף מסמכי התכנית ציינו כי מבוקשות תוספות עבור 2 קומות.
4.	לדחות את כל שאר הטענות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 14 : 1136019

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1136019
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	תוספת בינוי במגרש למבנה ציבור ואיחוד וחלוקה - יום טוב עסיס, פסגת זאב
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לתת תוקף לתכנית. בהתייחס להערת ה"שר" :
לפי סעיף 62א.(א)(1) - איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז' וכן תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד והיא כוללת הוראות לחלוקתם, באופן שלו היו בבעלות של יותר מאדם אחד, היה ניתן לראות בה תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז', והכל בלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2), (3).
בהתאם להוראות החוק, תכנית זו עומדת בסמכות הועדה המקומית גם כתכנית איחוד וחלוקה כאשר יש בעלים אחד (הרשות המקומית), ולכן אין צורך לתקן סעיף 1.4 בהוראות התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

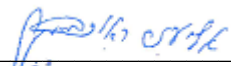
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 15 : 1136035

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1136035
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד בחי אל-עקבה בית חנינה ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

הוועדה מבקשת להוריד את התכנית מסדר היום לצורך בחינת שלביות הביצוע או כל פתרון אחר שיבטיח את הטיפול בכל עברות הבנייה הקיימות בשטח והקמת מתחם חדש כמוצע בתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 16 : 1138577

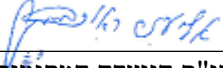
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1138577
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה להרחבת זירות הגג, ניקרגואה 10
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	במקום אושרה תוכנית 12145 להרחבות והסדרת עבירות בניה, אך טרם אושר היתר בניה להסדרת עבירות בניה והרחבות הנ"ל. התוכנית המוצעת מתעלמת מעבירות בניה הקיימות בפועל ואינה מסמנת אותם בנספח בינוי.
2.	יש לסמן את ההרחבות / הכשרות בניה המבוקשות כפי שאושרו בתוכנית 12145
3.	יש להטמיע את כל ההוראות הנדרשות מתכנית 12145 בתכנית המוצעת ולקבוע יחס החלפה
4.	מאחר שיש בינוי שחורג במעט מגבול החלקה, שנראה כחלק מקונטור המבנה המקורי, יש לוודא נכונות המדידה מול מחלקת מידע תכנוני.
5.	יש לספק גישה לגג המשותף לתחזוקה של מערכות טכניות.
6.	יש למחוק בהערות לטבלה 5 סעיף 1 : חדר יציאה לגג משותף
7.	יש לתאם בין הפתחים המסומנים בקומה המוצעת בתוכנית לחזיתות.
8.	שלביות ביצוע, יש לקבוע כי תותר בניה של כל קומה בנפרד
9.	תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסות כל עבירות הבניה בדירות הכלולות בהיתר.
10.	התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
11.	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.
12.	בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
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.	

--


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 17 : 1142595

פרטי התכנית

מספר תכנית	1142595
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ברח' בית וגן 84, שכונת בית וגן, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	התוכנית מציעה מחסנים בחזית הראשית במפלס הרחוב יש לבחון חיבור תוספת הבינוי ליח"ד שמעל לצורך הרחבתה או לצורך דיורית בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין דיוריות. יש לקבל אישור קונסטרוקטור שניתן להנמיך את הרצפה כך שיתקבל גובה סביר עבור מגורים.
2.	ההרחבות בחזית האחורית מוצעות בקו בניין של 1.28 מטר. יש להציע את ההרחבות כך שישמר קו בניין מינימלי של 1.5 מטר למעבר שנמצא ממערב.
3.	התכנית מציעה ממ"דים בקרבה לחלקות המגורים המצרניות ובגדלים משתנים. יש לבחון חלופה להעמדת עמודות הממ"דים בפינת החזית הקדמית, בתיאום עם מחלקת תכנון. כמו כן יש לקבוע כי הממ"דים יהיו בגודל קבוע של 9 מ"ר לאור קרבתם לחלקה המצרנית.
4.	יש להציג בינוי יסודות הממ"דים יורדים עד למפלס התחתון.
5.	יש לשמר את שני העצים המוצעים לעקירה הקרובים ביותר למעבר, וזאת לאור צמצום הבינוי הנדרש במקום זה.
6.	יש לעדכן את נספח הבינוי כך שיציג גישה משותפת לכל דיירי הבניין לעליית גג.
7.	יש לקבוע כי כל התשתיות הנמצאות על גג הרעפים יוכנסו לתוך חלל עליית הגג.
8.	העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
9.	תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסות כל עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.
10.	יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד וקווי הבניין.
11.	עצים- סקר העצים אינו מקובל ואינו מוגש על פי נוהל מבאת. יש להכין סקר חדש על פי הנוהל אשר יאושר ע"י אגף שפ"ע. יש לסמן עץ לעקירה במידה ומוצע בינוי במרחק הקטן מ-3 מטרים.
12.	לתקן חוסר התאמה בין מפלסי תכניות הקומה לבין המוצג בחתכים.
13.	התכנית תערך במחלקה לבקרת תוכניות ממוחשבות.
14.	שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
15.	בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

16. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

בנספח הבינוי יש לצמצם את קו הבנייה המוצעת (אדום) בשטח שאין בינוי מוצע, בחזית האחורית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 18 : 1143122

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1143122
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פיצול יחידות דיור בבניין קיים רח', עזרת ישראל ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים:

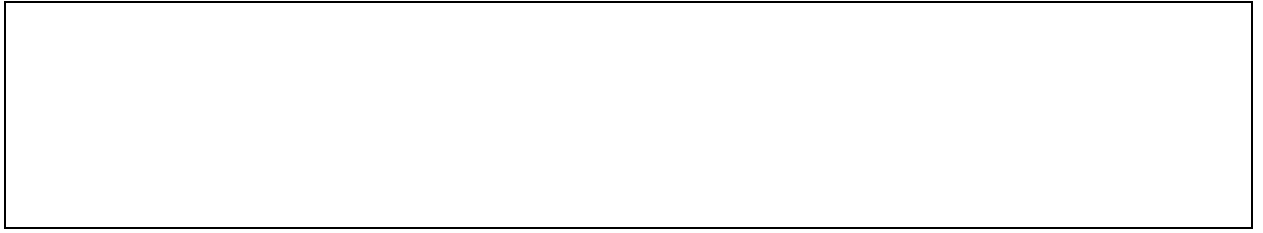
- מאחר והתכנית אינה מוסיפה שטחי בניה, יש לעדכן את טבלה 5, להוציא את שטחי הבניה ולציין "עפ"י תכנית מאושרת". יעודכן רק מס' יח"ד.
יש לסמן שני קווי בניין, אחד כללי שיסומן מסביב לבינוי המאושר והשני עילי למרפסת שתהיה בעומק של עד 1.5 מ'.
- נמצאו הרבה אי התאמות בין הבינוי המסומן כ"קיים" בנספח הבינוי, להיתר בניה אחרון 94/0273, יש לעשות התאמה בין השניים ולסמן את השינויים המבוקשים ע"ג נספח הבינוי בהתאם. לדוגמה פתחים בקומה ההיסטורית חזית מזרחית, דרומית ומערבית (לא ניתן לפתוח פתח בקו אפס לשכנים), וגובה מרצפה עד מדלפות הגג שמסומן בהיתר כ- 1.20 מ' ואילו בנספח הבינוי מסומן כ- 1.50 מ'.
- קומת הגג** – אין להציע יחידות נפרדות בגג הרעפים מהסיבות הבאות:
א. מדרש מרווח עבור מתקנים בחלל הגג על מנת שלא ימוקמו ע"ג החזיתות או הגג. מכיוון שמבוקשות 4 יח"ד מדובר בחלל לא מבוטל שיקטין את שטח יחידות הדיור בגג.
ב. אין היתכנות למיקום 2 מרחבים מוגנים בקומת הגג.
ג. ניתן להציע שטח בקומת הגג עבור הרחבת היחידות בקומה תחתיו.
ד. **מספר יח"ד** - לפיכך יש לצמצם את מספר יחידות הדיור ל-3 לכל היותר – יח"ד אחת בכל קומה או 2 דופלקסים בקומה א' והגג.
ה. **מיגון** - בתכנית לא מוצעים פתרונות מיגון, למעת ממ"ד שנבנה במסגרת ההיתר שהופק ב 1994. יש להציג פתרון מיגון לכל אחת מיחידות הדיור. המרחב המוגן לא ימוקם בחזית לרחוב או בחזיתות הצד במחצית הקרובה לרחוב ולא מחוץ לקווי הבניין או הגג. יש לציין זאת באופן ברור בהוראות התכנית ולהציג בנספח הבינוי.
ו. **מרפסת** - לפי התב"ע המקורית לא ניתן לאפשר מרפסות זיז. לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת מכיוון שמימדיה אינם אופייניים לשכונה ההיסטורית ונצפים מהמעבר שלצד בית מפא"י.
יש לצמצם את אורך המרפסת באמצעות הרחקתה מפינות המבנה והתאמתה לפתחים שבקומה מתחת ויש לצמצם את עומקה כך שלא יחרוג מ- 1.5 מ'.

- ז. **גג** – אין להתקין לוחות סולאריים על הגג בחזית לרחוב על מנת שישמר המראה האופייני של גג הרעפים.
- ח. **שיקום חזית** לרחוב עזרת ישראל – יש לשקם את החזית ולהתאימה לאופי הבנייה ברחוב ולהוראות תב"ע 3912. ע"ע סעיף 5 בתב"ע: "תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה או שיפוץ של כל תוספות הבניה החורגות מאופי הבנייה המסורתי בשכונה ושאין תואמות את הוראות התכנית מס' 3912 ז".
5. **השלמת מידע** – בנספח הבינוי ובתיק התיעוד חסר מידע מהותי ויש להשלימו כתנאי להפקדת **התכנית**:
- א. חזיתות המבנה אינן משורטטות באופן מלא. יש להוסיף עוד חתכים שמציגים את החזיתות ללא מבנים שכנים המסתירים אותן.
- ב. יש לסמן קירות לשימור בסגול בתכניות, חזיתות וחתכים.
- ג. חסרות מידות.
- ד. חסר פתרונות מיגון לכלל הדירות -ניתן להציע חדרים מחוזקים, יש לתאם מול מחלקת תכנון את התכנית.
6. חסר מידע נדרש בתיק התיעוד.
- ככל שיימצאו חריגות מהתב"ע או ממצב היסטורי מקורי, יידרש שיקום החזיתות או אלמנטים.
7. יש להעתיק את הוראות התכנית התקפה הרלוונטיות לרבות סעיפי שימור להוראות התכנית דנן ולקבוע יחס החלפה.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לקו הבניין, ומספר הקומות.
9. בתיאום מח' מידע תכנוני ייקבע הצורך ברישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.
10. התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
11. לקבוע בהוראות התכנית 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-".
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של בעלי הזכויות בשטח התכנית ובחלקות המצרניות, חלקות 43, 45, 112 בגוש 30050
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
14. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערה:

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

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



רמי חיים
מנהלת הוועדה המקומית

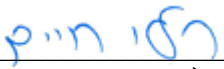
אילנה גולדברג
יו"ר הוועדה המקומית

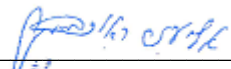
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 19 : 1151042

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1151042
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה לחלקה 76 בגוש 30066, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

התכנית יורדת מסדר היום.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 20 : 1167410

פרטי התכנית	מספר תכנית
1167410	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
איחוד חלקות ובניית בנין חדש ברח' רבן יוחנן בן זכאי 15, ירושלים	מהות הבקשה
2024/1	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית	קוד החלטה

החלטת הוועדה

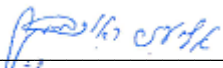
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא :

לדחות את ההתנגדות לנושא בנייה מתחמית ולא נקודתית, חריגה ממדיניות תכנית האב, ומכפיל יח"ד חריג :

1. לדחות את ההתנגדות לעניין חריגה ממדיניות תכנית האב : התכנון המוצע הינו בניה נפחית על פי מדיניות רק"ל, יש לציין שתכנית הקו הסגול לציר הרק"ל עדיין אינו אושר. כל כן יש להציע בינוי עד 8 קומות על פי מדיניות תכנית האב- בהתאם להחלטה של הוועדה המחוזית נקבע סעיף שלביות ביצוע כי היקף זכויות הבניה מכוח תכנית זו בטרם אישור תכנית לקו הסגול של הרכבת הקלה יהא 360% בבינוי עד 9 קומות.
2. לדחות את ההתנגדות לעניין התקן שמאי : המינהל מבקש לקבל את מסמך התקן השמאי ולבחון בחינה עירונית של התכנית על פי התקן- התכנית אינה מקודמת על פי בחינה של תקן שמאי אלא על פי מדיניות רק"ל נפחית.
3. לדחות את ההתנגדות בעניין מכפיל יח"ד חריגגבוה וחריג מהמבוקש באזור. מספר יח"ד גבוה לא יקבל מענה ראוי לצרכי השכונה- מספר יחידות הדיור מוצע בהתייחס לנפחי הבניי בהתאם למדיניות והתכנית כולל הפרשה לצורכי ציבור בהתאם לכך.
4. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין גובה גדרות שלא יעלה על 1.2 מ', קירות תמך ידורגו באופן המאפשר פיתוח ונטיעות ומבקשים שיוטמע בהוראות התכנית כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע במלואם- מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לסעיפים אלה..
5.
6. היבט חברתי
7. דיור בר השגה – ישנו חשש שבמסלול פינוי בינוי תושבי השכונה לא יוכלו לרכוש דירות ובנוסף עלויות התחזוקה והמחיה יתייקרו.
8. לדחות את ההתנגדות בעניין שבטווח הקצר אתר בנייה יהווה מטרד לזיהום אוויר ולכלוך ובטווח ארוך חוסר בשטחים פתוחים וצרכי ציבור- כל בנייה חדשה כרוכה בהפרעה מסויימת בשלב הבנייה, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאכות הסביבה בהתאם לתקנות בעניין מניעת מפגעים.
9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

--


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 21 : 1175926

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1175926
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסה ובנית בנין חדש, רח' דוד שמעוני 31, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הבינוי המוצע חורג מגובה הבינוי שניתן לאפשר במסגרת תכנית האב בקומה אחת ביחס לרח' שמעוני, ניתן לאפשר חריגה זו מאחר והתכנית מציעה קומה שמכילה 6 יח"ד להשכרה לטווח ארוך.
2. הבינוי המוצע חורג ביחס לקוי הבניין שקבעה תכנית האב, קווי בניין יסומנו כמפורט להלן : קו בניין קדמי 3 מ' קווי בניין צידיים 3 מ' וקו בניין אחורי 5 מ'. כמו כן, לא תותר הבלטת מרפסות מקווי בניין, קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
3. הבינוי המוצע חורג בתכסית תת קרקעית ביחס לתכנית האב, יש לצמצם את התכסית התת קרקעית ל- 80%, זאת על מנת לאפשר שמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים.
4. הבינוי המוצע חורג באחוזי הבנייה שניתן לאפשר במסגרת תכנית האב, יש לצמצם את אחוזי הבנייה ל 360% אחוזי בנייה מירביים למעט הדיור להשכרה. לעניין זה, יש להוסיף הערה בטבלה 5 לתוספת זכויות לדיור להשכרה ל-20 שנים בהתאם לסעיף התוספת השישית בחוק.
5. יש לקבוע כי הדיור המוצע להשכרה יהיה לטווח של 20 שנים ולא 10 שנים כפי שנקבע בהוראות התכנית.

צורכי ציבור ופרוגרמה :

6. יש לקבוע הפרשה מבונה בגודל של כ- 130 מ"ר, עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי, כגון מועדון/מרכז פנאי/מרכז לחיים עצמאיים וכדומה.
7. השימוש הציבורי הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה. יש לעגן בתקנון התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר הבנייה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה ציבורית.
8. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

בינוי ופיתוח :

9. יש לתת פתרון מרחב מוגן לכל הדירות המוצעות בתכנית לרבות יח"ד המוצעות להשכרה.
10. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
11. התכנית מציעה פתרון לחדרי אשפה בחזית רחוב שמעוני, יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').

- פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'.
- תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום המרחב ציבורי.
- יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
- גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
- יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
- יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע כאמור לעיל.
- יש לקבוע סטיה נכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.
- גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

נכסים:

- בסעיף 4.1.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
- בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: בתא שטח מספר 1 ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ 130 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי, כגון מועדון/מרכז פנאי/מרכז לחיים עצמאיים וכדומה, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
- בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי
- מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה
- להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
- תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
- תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
- יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
- 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 ממגיש התכנית.
- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
- א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
- ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

תשתיות תנועה וחנייה:

29. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית תוך התייחסות להערות כמפורט להלן:

29. בתיאום עם תושי"ה נדרשת בחינה של הרחבת זכות הדרך ביחס לחתכי הרחוב בהתאם למוצע בתכנית האב. יש לוודא רוחב מדרכה של לפחות 3 מ'. בהתאם לכך, יש לקבוע הוראות בניה ופיתוח הדרך.

30. יש לשנות את הכניסה לחניון כך שתהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.

31. פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן בתחום המגרש ובתת הקרקע. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.

32. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

33. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

עצים:

34. בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים, רובם מוצעים לכריתה- סה"כ 21 עצים עקב הבינוי בתת"ק. יש לצמצם את התכסית בתת"ק ע"מ לשמור על העצים בייחוד כלפי רחוב שמעוני וחלקה 196 שם מתקיים מפגש עם מרחב ציבורי. תחת שטחי אלו אין לחפור.

35. בנוסף, יש לשמר את העצים בעלי הערכיות בשולי המגרש ככל הניתן. בעיקר באזור הצפון מזרחי וכן באזור הדרום מזרחי של המגרש.

36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.

37. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

38. יש להשלים תיאום מול אגף שפ"ע עצים.

כללי:

39. יקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה.

40. 20% מסך יח"ד חדשות יהיה בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי וממ"ד.

41. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

42. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.

43. תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפ"ע עצים. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.

44. יש לקבוע הוראות מחייבות כי הבינוי יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.

45. לא יותר ניווד משטחי בנייה של שטחי שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.

46. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

47. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- תושי"ה, , כבאות, , חח"י, רשות העתיקות, תברואה, שפ"ע, , צוות בקרת תכנון פיזי, המחלקה להיטלי השבחה, נכסים והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.

48. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.

49. 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 ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

50. יש להוסיף בנספח הבינוי קו קק"ט בחתכים ובחזיתות.

51. יש לצרף נסח טאבו עדכני.

52. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-20.06.2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה.

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

חיים חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה נאמן

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 22 : 1176791

פרטי התכנית

מספר תכנית	1176791
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת ופיצול יח"ד בפרויקט 'אור וברכה', שכונת גילה, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

- לקבל** את ההתנגדות לעניין מיקום השטח המוצע למבנים ומוסדות ציבור. במסגרת התוכנית מוצע שטח של 200 מ"ר לצרכי ציבור, השטח המוצע כולא בתת הקרקע במפלס 9.45- מתחת לכניסה הקובעת ומאוורר ע"י פתח אחד הפונה לכיוון חצר אנגלית משותפת ליח"ד. כמו"כ הגישה אל השטח המוצע אינה מונגשת באופן מלא ע"י מעלית ועוברת דרך מדרגות. המיקום המוצע אינו ראוי ולא מקובל עבור שטח לטובת הציבור, שטחים למטרות אלו יתוכננו במיקום מונגש, איכותי ומיטבי. יש להציע בתיאום מול מח' תכנון מבני ציבור, מיקום חילופי מעל פני הקרקע, באופן נגיש, עם פתחי אוורור ראויים. לקבוע כי השטח לשימוש מבנים ומוסדות ציבור יהיו מעל הקרקע ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. בסעיף 4.1.1 בנוסף לשימוש המגורים, יש להוסיף שימוש עבור קהילה וחברה.
- השטח הציבורי המוצע ייוחד לרשות המקומית
- הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
- לדחות את יתר התנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 23 : 1182468

פרטי התכנית

מספר תכנית	1182468
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיוור ברח' פליקס פרנקפורטר 11-13 רמות
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

- יש לסמן את קוו הבניין בתשריט בהתאם לתוספות המבוקשות בנספח ולא מעבר לכך.
- במסגרת התכנית מבוקשת תוספת בניה להרחבת יח"ד הקיימות. תוספת שטחי הבניה תהיה בהתאם לסעיף 14 בסעיף 62א(א) בחוק התו"ב. ככל ומבוקשים שטחים מעבר למה שניתן לקבל על פי סעיף 62אא14, ניתן להציע שטחים במסגרת סעיפים נוספים בחוק. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, לרבות נספח חישוב השטחים והוראות התכנית, בתיאום מחלקת התכנון.
- התכנית מבקשת להכשיר בחזית הדרומית בינוי ללא היתר, שגובל בקו 0 בגבול החלקה ובמעבר משותף להולכי רגל. יש לבטל תוספת מוצעת זו ולסמנה להריסה, שכן לא ניתן לאשר בינוי בקו 0 לגבול חלקה ולמעבר הולכי רגל.
- יש להציג בנספח הבינוי את הבינוי המבוקש בעמודה הצפון מזרחית, במסגרת בקשה להיתר מספר 1978/0539.01 כשטח מוצע בתכנית זו ולציין "היתר בתהליך". יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
- במסגרת בקשה להיתר 1978/0539.01 מבוקש ממ"ד ומחסן ליח"ד בעמודה הצפון מזרחית וכן גם מוצגים מחסנים עתידיים ליח"ד נוספות מתחת לבניין הקיים. במסגרת התכנית המוצעת, ניתן לבחון תוספת של מחסנים בתת הקרקע עבור יח"ד נוספות, בהתאם לתקנות ואישור קונסטרוקטור, בתיאום מחלקת התכנון.
- התכנית מציעה תוספת ממ"דים בעמודה הדרום מערבית עבור 2 יח"ד מעל ממ"ד מאושר וקיים בהיתר. בהליך רישוי נפתחה בקשה להיתר גם עבור ממ"ד ליח"ד בעמודה הצפון מזרחית. יש להציע ממ"ד גם לשתי יח"ד הנוספות בקומות שמעל בעמודה זו. יש לבחון אפשרות להוסיף ממ"ד גם לשש יח"ד שלא מקבלות ממ"ד במסגרת התכנית, ככל שניתן, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
- יש לסמן לאטימה את החלונות במחסן המוצע להכשרה במפלס 2.55- מתחת למרפסת שמצוין שמאושרת בהיתר 78/539, בחזית הדרומית. יש לתחם בקו אדום מקוטע כתוספת קיימת המוצעת להכשרה גם את המרפסת, שלא נבנתה בהתאם למאושר בהיתר, וגם את המחסן המוצע מתחתיה.
- גבול התכנית אינו חופף לגבול החלקה המערבי ופולש לחלקה 6 (גוש 30719) בתחום מעבר משותף.

9. יש לתקן את גבול התכנית כך שיהיה חופף לתחום חלקה 7 בלבד ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
 10. יש לוודא התאמה בין הבינוי הקיים, המאושר בהיתרים והמוצע, ושטחים המבוקשים להכשרה במסגרת התכנית בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לסמן שטחים מאושרים במסגרת תכניות בניין עיר בצבע ירוק ולציין גם במלל. יש לסמן שטחים המבוקשים להכשרה בקו אדום מקוטע. בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
 11. יש לציין מספר יח"ד בתכניות של כל הדירות.
 12. מוצע עץ לעקירה בחזית מערבית. יש לסמן אותו לשימור כיוון שהבינוי הסמוך אליו קיים כבר בפועל.
 13. יש לתקן את סעיף 4.1.2 א(א) כך שיירשם "לא תותר סגירת מרפסות בחומרים קלים".
 14. יש לתקן את ההוראות לעניין חיזוק מבנים בהתאם לת"י 413.
 15. תנאי להפקדת התכנית הוא חו"ד שפ"ע לעניין עצים בתחום התכנית.
 16. תנאי לתחילת עבודה בכל יח"ד יהיה הריסות כל עבירות הבניה בתחום יח"ד.
 17. התוכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות.
 18. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 19. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
 20. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

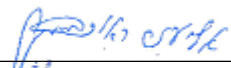
21. יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את קיומה של בקשה להיתר 1978/0539.01, שהיא בסטטוס פתיחת תיק מיום 17.4.24, ומטרותיה (תוספת בניה ומרפסת, סגירת מרפסת באלומיניום + ממ"ד, מחסן וריצוף חצר)
22. יש לתקן בהוראות התכנית בסעיף 1.4 את מספרי הסעיפים שעל פיהם מוגשת התוכנית בסמכות מקומית
23. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'
24. יש להוסיף בסעיף 1.6 תכנית מאושרת 4535.א. יחס החלפה
25. סעיף 1.7 יש להשלים תאריכים. יש לתקן בנספח הבינוי למחייב חלקית
26. יש לרשום שימוש מגורים בסעיף 4.1.1
27. יש להשמיט בסעיף 4.1.2 – (א) הוראה המתירה סגירת מרפסות בחומרים קלים. (ב) יש לתקן – נספח הבינוי מחייב חלקית ולא מנחה
- סעיף 4.1.2 - יש להסיר את הסעיף המתייחס לתקן החנייה, שכן התכנית אינה מוסיפה יח"ד ואינה מבטלת מקומות חנייה מאושרים. יש להשמיט התייחסות גם בתנאי להיתר

יש לתקן את מספר הקומות בטבלה 5 ל – 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

יש להשמיט סעיף 6.2 עתיקות. מדובר בבניין קיים

סעיף 7.2 יש להשלים – יש לציין מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 24 : 1193739

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1193739
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח' קדימה 11-13 ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

32. תכנית 1023084 במתכונת דומה במגרש זה נדחתה בועדה המחוזית בתאריך 13.2.22, כיוון שהציגה תכנון שאינו ראוי, הסבת שטחי מחסנים וחניה למגורים ללא פתרון לאור, אוויר ומיגון. התכנית החדשה גם היא מציגה תכנון מאולץ ופתרונות אוורור ואור חלקיים עבור שתי יח"ד החדשות הנולדות מפיצול דירות מספר 14, 16. הסבת שטח החניה ומחסן ליח"ד במפלס 3- מוצע כהרחבה של יח"ד שמעל. בהתאם לכך, יש להציע תכנון שמציג פתרונות אור ואוויר ראויים עבור שתי יח"ד החדשות, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף בסעיף סטיה ניכרת בהוראות התכנית, שלא ניתן יהיה להוסיף יח"ד מעבר למבוקש במסגרת התכנית. ככול שלא ימצא פתרון ראוי לעניין אור ואוויר יבוטלו יחידות דיור אלה.
33. התכנית מבטלת 6 מקומות חניה מאושרים ושטח מאושר למחסנים לשימוש למגורים ולמחסנים. במקומן מוצעת חניה מקורה עבור 8 מקומות חניה חדשים. יש לציין על גבי התכנית במלל ביטול חניה מאושרת בהיתר בניה והסבתה למגורים. כמו כן, יש לסמן את החניות המקורות המוצעות בצבע אדום. יש להצמיד את החניות המוצעות לדירות שבוטלו להן החניות.
34. תנאי להפקדה הצגת חוות דעת קונסטרוקטיבית לעניין חפירת החניה המוצעת.
35. תנאי לקבלת היתר בניה לביטול חניות יהיה הקמת החניה התת קרקעית החדשה.
36. תנאי להפקדת התכנית, יהיה אישור תושי"ה לפתרון החניה המוצע.
37. התכנית מציעה הסבת חניות למחסנים במפלס רחוב צבי פרופס. על פי התצ"א באתר ה- GIS העירוני, נראה כי חלק מהמחסנים משמשים בפועל ליח"ד יש להציג את המצב בהתאם לקיים בפועל. תתאפשר הסבת כל שטחי החניה להרחבות דיור ולא מחסנים. ככל שיבוטלו מקומות חניה עבור ההרחבות, יהיה צורך לתכנן חניות אחרות במקומן.
38. יש להשלים סעיף 7.1 סעיף שלביות ביצוע בהוראות התכנית. יש להגדיר כך שהקמת החניה התת קרקעית תבוצע לפני פיצול יח"ד ותוספת שתי יח"ד בקומת קרקע וקומה 1-, והרחבת הדירות והסבתן מחניה למחסנים ומגורים בקומה 3-.
- תוספת הבניה להרחבת הדירות בקומות העליונות תבוצע לכל דירה בנפרד.
39. בנספח הבינוי, יש להציג בצורה ברורה בינוי חדש מוצע לבין בינוי קיים שמיועד להכשרה. יש לסמן להריסה עבירות בניה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע.

40. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
41. יש להשלים חו"ד אגף תושי"ה.
42. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
43. 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.
44. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
45. 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.
46. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

47. סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק - יש להוסיף ס"ק 4 (שינוי קווי בניין).
48. סעיף 1.6 – בסוג יחס לתכנית 2262ב' – יש לציין כפיפות.
49. סעיף 1.7.1 – יש להשלים תיאור מסמך, מספר עמודים ותאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית ותשריט.
50. סעיף 1.7.2 – יש לציין כי נספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בניין, גובה הבניה ומספר קומות.
51. סעיף 3.2, טבלה 5 – אין התאמה בין שטח המגרש במצב המאושר, המוצע והמצוין בטבלה 5. יש להתאים את שטח המגרש.
52. סעיף 14.1.2ו' – יש לציין שהחניה תהיה על פי תקן ובתחום המגרש בלבד.
53. סעיף 7.1 – יש להשלים סעיף שלבי ביצוע כמפורט לעיל.
- נספח הבינוי:
54. יש לסמן קו בניין בתכניות בנספח הבינוי.
55. יש לסמן תוספות מוצעות באדום.
56. יש לציין במלל כי התכנית הופכת חניה למגורים בתכנית קומה 3-
57. יש לציין במלל שטחי שירות שמבוקש להסב לשטחים עיקריים.
- תשריט מצב מוצע:
58. יש להשלים מדידה בשטח הגובל ממזרח התכנית.

רמי חיים
מנהלת הוועדה המקומית

אריס נאמן
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 25 : 1225861

פרטי התכנית

מספר תכנית	1225861
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הפיכת מרתף קיים לדירה חדשה ברח יוסף חיים, ירושלים.
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

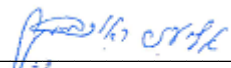
- מדובר במבנה בעל מרתף היסטורי ועליו בנויות 2 קומות מעל הקרקע וגג רעפים המשמשות לבית כנסת. מוצעת הפיכת חלל מרתף קיים היסטורי בעל קמרונות לשימור השימש ככל הנראה כבור מים או יקב בקומת מרתף מוגבהת חלקית מעל הקרקע, כמו כן מוצע פיצול גובה חלל קיים זה ל-2 מפלסים עבור יח"ד חדשה. קומת המרתף העליונה (1-) הינה מוגבהת חלקית מעל הקרקע ולכן ראויה להיות יח"ד.
- עם זאת, החלל המוצע במרתף במפלס 2- **מוצע בעומק הקרקע, ללא אוורור וללא אור ולכן לא ראוי עבור מגורים. ניתן להציע בחלל קיים זה שטחי שירות ופתרון מיגון עפ"י צורך.**
- נדרש לתקן בהוראות התוכנית כי קיימות 12 יח"ד בהתאם לתשריט בית משותף ומוצעת תוספת של יח"ד אחת וסה"כ 13 יח"ד בשטח המגרש.
 - יש להטמיע במסמכי התכנית את** חו"ד שימור על פי הפירוט הבא: הוראות התכנית:
 - יש להוסיף בהוראות התכנית: " בשלב היתר הבניה ייבחן הצורך בשימור הקמרון מול מחלקת שימור.
 - יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטיה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם."
 - נספח הבינוי:
 - יש לסמן בנספח הבינוי את הקירות והאלמנטים לשימור בסימון סגול כמקובל.
 - חניה- המגרש ממוקם כ- 250 מ' מקו רכבת קלה קיים. המגרש לא יכול להכיל פתרון חניה בתחומו מדובר על מגרש בעל מבנים הסטוריים צפופים וחצר קטנה במרכז. על כן ניתן לפתרון מפתרון חניה לשיקול דעת הוועדה.
 - לקבוע בתקנון התכנית כי לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.
 - יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
 - תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה בקומת המרתף.
 - יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניית חצר אנגלית, עבור אוורור חללים מתחת לקרקע.
 - 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.

14. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
15. שפ"ע- בחצר המגרש קיים 2 עצים בוגרים יש לסמנם לשימור.
16. 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.
17. שליחת הודעות לחלוקת המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
18. התכנית תערך על ידי המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות

הערות טכניות

19. יש לתקן את הוראות התוכנית בהתאם לתשריט בית משותף – קיימות 12 יח"ד ולא 10 כמצויין.
20. יש להוסיף להוראות התוכנית הוראות שימור למבנה ההסטורי ולסמנו לשימור תשריט מצב מוצע.
21. יש לסמן בתשריט מצב מוצע את 2 העצים הקיימים לשימור.
22. לקבוע בתשריט קווי בניין אחרת לא יהיה ניתן להוציא היתר בניה והתכנית תבטל את קווי הבניין המאושרים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 26 : 1226166

פרטי התכנית

מספר תכנית	1226166
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מבוא הצרי 5-6
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

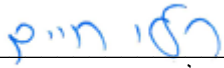
1. למרות שלא ניתן להציע מקום חניה בתחום המגרש כפי שלא ניתן היה לתת במסגרת התמ"א 38 ולאור העובדה שניתן להציע דירה חדשה בשטחים אלה הניתנים לאוורור יש לקבוע פטור מחניה.
2. מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחוזית.
3. בתיאום מול מח' תכנון, יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע.
4. יש להשלים חוות דעת מחלקת מידע תכנוני, אגף תושי"ה, אגף תברואה. במידת הצורך, מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להערות המחלקה.
5. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
6. 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.
7. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום 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 והבניה.

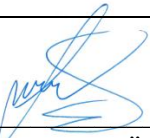
הערה :

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

הערות טכניות

1. יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר', בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
2. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית 10038 ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ותכנית 5022א'.
3. בטבלה שבסעיף 5, יש לקבוע את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.
4. בסעיף 7.2, יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.


מנהל הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 27 : 1226851

פרטי התכנית

מספר תכנית	1226851
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מבוא הקציעה 2
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. למרות שלא ניתן להציע מקום חניה בתחום המגרש כפי שלא ניתן היה לתת במסגרת התמ"א 38 ולאור העובדה שניתן להציע דירה חדשים בשטחים אלה הניתנים לאזורור יש לקבוע פטור מחניה.
2. מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחזית.
3. יש להשלים חוות דעת מידע תכנוני ונכסים. במידת הצורך, מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להערות המחלקה.
4. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
5. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
6. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

הערות טכניות

1. בטבלה 5 ישנה טעות בחישוב בסה"כ שטחי הבנייה, יש לתקן לפי הנכון מבניהם.
2. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית 10038 ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ותכנית 5022א'.
3. בסעיף 7.2, יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 28 : 1230150

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1230150
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח' זווין 1 ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :	
59.	התכנית מציעה הרחבות דיור לרבות ממ"ד לעמודה הדרום- מזרחית, יש לבחון בתאום מחלקת התכנון הרחבות דיור לכלל יח"ד , ולכל הפחות ממ"ד.
60.	כל בינוי שלא עפ"י היתר, לרבות מרפסות שרות שהוסבו לשטח עיקרי, יסומנו כשטחים להכשרה/ מוצעים במסגרת התכנית, ויוחשבו בשטחי הבניה.
61.	יש לצרף מסמך המעיד כי שטחי הבניה המוצעים הינם בסמכות מקומית, המסמך יהיה מסמך רקע שיצורף לצרופות במערכת מבא"ת, ולא חלק ממסמכי התכנית.
62.	תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
63.	להוסיף לשלבויות ביצוע- הינף נפרד לבניה על הגג וכל דירה תוכל לבנות בנפרד , הינף נפרד לבינוי בתת הקרקע
64.	שלבויות הביצוע בתקנון תשונה מהינף אחד לעמודה לבנייה מלמטה למעלה.
65.	לעניין ההרחבה המוצעת של דירה 2, יש להציג הרחבה זהה גם אם באופן של תכנית צל לדירה 1- בתאום מחלקת תכנון העיר, תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס לחפירה תחת בנין קיים.
66.	לקבוע סטיה נכרת למספר יח"ד ולמספר קומות.
67.	גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
68.	העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
69.	תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום ואישור אגף שפ"ע.
70.	לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
71.	תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדרישות של מחלקת מידע תכנוני וקבלת חו"ד המעודכנת
72.	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.
73.	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.
בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.	
הערה :	
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	

רפ"י חיים
מנהלת הוועדה המקומית

אריס נאמן
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 29 : 1230341

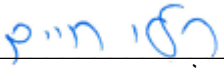
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1230341
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קביעת בינוי במגרש למבני ציבור- מורדות כרמית, קרית יובל
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

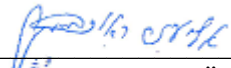
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים:

1.	התכנית מטייבת את המרחב הציבורי ואת המענה לצרכי ציבור באזור באמצעות חילופי קרקע בין שצ"פ לא נגיש לבין שב"צ שקיים בו שטח פתוח נגיש עם עצים בוגרים שנתון למגבלות תמ"א 18 (תחנת דלק). ע"פ עבודת הבקרה לתכנית האב יובלים גנים ישנה חשיבות ליצירת שצ"פים נגשים שישרתו את שכונת קריית יובל ההולכת ומצטופפת, וכן לתת מענה מיטבי לצרכי ציבור באמצעות שימוש בטופוגרפיה.
2.	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התוכנית.
3.	התוכנית תוגש ללא נספח בינוי בהתאם למקובל בתכניות בשטחים ציבוריים ריקים.
4.	יש להוסיף לסעיף 4.1.1 שימוש עבור חברה
5.	יש להגביל את גובה הבינוי בתא שטח 4 למפלס שצ"פ עליון מדרום ולקבוע כי גג המבנה יהיה גג ירוק מפותח ויפותח בחיבור לשצ"פ הקיים.
6.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
7.	יש להוסיף לתשריט מספור עצים בהתאמה לסקר עצים המצורף לתוכנית
8.	התוכנית מסמנת לעקירה מספר רב של עצים מערבית לתא שטח 4 לטובת מעבר עתידי בין מפלסי השצ"פ הדרומי והצפוני. יש לנסות ולשמור על עצים בוגרים וערכיים ככל הניתן ולשלבם בפיתוח העתידי במקום ולשמור על מירב השטח כשטח אקסטנסיבי.
9.	יש להוסיף להוראות התוכנית כי בתחום תא שטח 4 ביעוד שצ"פ ומבני ציבור תותר בניה של אמצעי הנגשה מכנית לטובת קישוריות לכיוון תחנת רק"ל מדרום ברחוב הנריטה סולד
10.	בשטח התוכנית ישנם 2 שצ"פים קיימים ומפותחים, אחד ברחוב כרמית עליון ואחד ברחוב כרמית התחתון שטחים אלו בשימוש נרחב של תושבי השכונה וכיום מובאים במניין שצ"פים לתוספת יח"ד משמעותית בשכונה במסגרת פרויקטי בינוי בסביבה. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי יש לשמור על שטחים אלה נגשים ופעילים במהלך העבודות.
11.	תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מאגרי השהיה וויסות לפי חוות דעת הידרולוגית ובתיאום מחלקת איכות סביבה.
12.	יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה עריכת סקר גאופיטים, אישורו ע"י הרשות לאיכות סביבה וקבלת הנחיות העתקה במקרה הצורך.
13.	סעיף ההפקעה ישונה לסעיף הבא: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".

14. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 30 : 1233071

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1233071
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד, תוספת קומה והרחבת יח"ד ברח אדוניהו הכהן 48
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

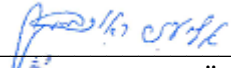
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	תכנון: יש לתקן את נספח הבינוי כך שיציג את הקומה הקיימת העליונה במפלס +12.60 להכשרה ולסמן את עבירות הבניה.
2.	יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין יחידות הדיור.
3.	יש לסמן להריסה את הבינוי בזיז בחזית האחורית- מדובר על סגירת מרפסת בעמודה שלמה באופן שאינו מקובל מבחינה תכנונית
4.	קומת מרתף: ניתן להציע מגורים בשטח החניה בתיאום עם מחלקת התכנון וזאת מאחר ומספר החניות הקיים הינו זניח ולא נותן מענה ליח"ד הקיימות כמו כן, ניכר כי לא קיים תמרון בירידה לקומת החניה ולכן היא איננה בשימוש בפעל. ככל והחניה מתפקדת בפועל יש לשלוח תמונות מצב קיים לנ"ל).- לאור הקרבה לרכבת הקלה ניתן לתת פטור מחניה ולבטל את מקומות החניה המאושרים.
5.	ניתן להציע יח"ד בקונטור הבניין הקיים ככל שלכל יח"ד יהיה פתרון מיגון. כעת מוצעות יח"ד חדשות במפלס הפונות לחזית הדרומית, ללא פתרון מיגון
6.	ניתן להציע שטחים עיקריים עד קו אפס לטובת בריכה בתת קרקע בתיאום עם מחלקת התכנון .- (יש לשלוח תמונות מצב קיים לחלל זה).
7.	פתרון מיגון- נדרש להציע פתרון מיגון עבור יח"ד 14,15 החדשות בתחום עמודת הממ"דים הקיימות.
8.	התכנית מציעה שטחים עבור מקווה , חדר כושר ובריכה בקומה תת קרקעית – מדובר על שטחים עיקרים ולא שטחי שרות על פי תקנות חישוב שטחים והתקנון לא קובע שטחים בהתאם לכך- יש לתקן ולקבוע שטחים עיקרים עבור שימושים אלה בתת הקרקע.
9.	להוסיף בסעיף 4.1 שימושים – מקווה בריכת שחיה וחדר כושר.
10.	יש לקבוע כי לא תותר העברת שטחים עיקרים מתחת לקרקע אל מעל לקרקע- הוראה זו תהיה מחייבת וסטיה ממנה תחשב סטייה ניכרת.
11.	להשלים סעיף 7.2 מימוש התכנית .
12.	לתקן בסעיף 3.2 – דרך מאושרת קיימת במצב המאושר ולא במצב המוצע.
13.	יש לבחון מול תושיה את הצורך בשטח המיועד לדרך בפינה של המגרש וככול ואין יש לבטלו, ככול ויותר יש לקבוע הוראות בתקנון לעניין ייעוד קרקע לדרך מאושרת.

14. עצים- יש לצמצם את מיקום ח. המכונות עבור הברכה בחזית מערבית לעד קו הבניין הקיים בחזית צד ובשטח זה להציע שתילה של 3 עצים בוגרים.
15. תשתיות- לא ימוקמו תשתיות בחזית הקדמית לרחוב אלא בגדרות צד ככל הניתן.
16. להטמיע בהוראות התכנית כי 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
17. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
18. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל התוספות המסומנות להריסה של מגיש הבקשה להיתר.
19. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
20. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
23. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה

הערות טכניות

יש לציין בהתאם לנוהל מבא"ת את איזור המגורים המוצע.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 31 : 1235860

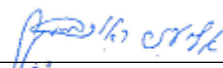
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1235860
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ברחוב מחניים 10, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים:	
1.	התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל 3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מחסנים מאושרים בתכנית 280099, ליצירת מבנה בן 5 קומות וקומה שישית מובלעת בחלל גג רעפים. בשנים האחרונות אושרו מספר תכניות בגובה בינוי של 4 קומות וגג רעפים בסביבה . התכנית מציעה גובה ומספר קומות הנוגדים את המדיניות לאזור. על כן, במסגרת התכנית המוצעת ניתן להוסיף קומה אחת, לבינוי שיהיה תואם את המדיניות.
2.	בקומת המרתף מוצעות חצרות אנגליות בצד הדרומי והמזרחי של קומת המחסנים לצורך שחרור עשן וחלונות לכוון החצר. לא ברור איזה עשן צריך לשחרר בקומת מחסנים. יש לבטל חצרות אלו. קומת מחסנים תהיה בלי חלונות.
3.	בהמשך לאמור לעיל, התכנית מציעה הרחבה של קומת המחסנים. מוצעים 5 מחסנים בגדלים שונים. יש לוודא ששטח מחסן לכל יח"ד יהיה בגודל של 8% ועד 20 מ"ר משטח הדירה.
4.	התכנית מציעה תוספת של 2 חניות במכפילי חניה עבור תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. תיאום פתרון חניה יעשה מול אגף תושייה ובאישורם.
5.	יש לסמן קו בניין בהתאם לבינוי המוצע והמאושר על גבי התשריט ונספח הבינוי. יסומן קו בניין וקו בניין תחת – תת קרקעי.
6.	יש לתכנן מתקן לעגלת אשפה בנפח 1000. בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע פגישה נוספת לקביעת מיקום מתקן האשפה וגודלו מול אגף התברואה.
7.	יש להסיר סעיף 4.1 ז בתקנון בתכנית – לא תותר גמישות של 1 מטר לגובה המבנה.
8.	יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת להוראות התכנית לעניין קווי בנין, גובה בינוי, מספר קומות, מספר יח"ד.
9.	בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין המאושר בתכנית המאושרת והיתר הבניה שהופק, למוצג במסמכי התכנית.
10.	ינטעו 2 עצים בוגרים בחזית המגרש ובתאום עם אגף שפ"ע.
11.	לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
12.	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.

13. 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.
14. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תושי"ה שפ"ע אחזקה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הערות טכניות:**
- הוראות התכנית –
15. סעיף 1.4 יש להוסיף לפי סעיף בחוק.
16. סעיף 1.5.7 יש להשמיט מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות.
17. סעיף 1.7 – יש לציין תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית, תשריט מצב מוצע. יש לציין בנספח הבינוי כי הוא מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין גובה הבניין.
18. סעיף 4.1.2 א – ס"ק 4 – יש לתאם אחוז חזיתות באבן מול אדריכל העיר. ס"ק 6 – יש לתקן את הסעיף ל – 8% משטח הדירה עד 20 מ"ר, בהתאם לתקנות.
19. סעיף 4.1.2 ו – ניהול מי נגר. יש לתקן ל – 20% בהתאם לסעיף הסטנדרטי.
20. יש להסיר את סעיף 4.1 ז' – גמישות להיתר.
21. יש להסיר סעיפים 4.1.2 א (1) (2) (3)
22. סעיף 5 – יש לתקן את טבלת זכויות והוראות בניה.
- נספח הבינוי –
23. יש לסמן קווי בניין בתכניות חתכים וחזיתות.
24. יש להסיר את הסימון האדום ממכפיל החניה לחניות 1,2 המאושרות בתכנית 280099.
25. מידות התכנית אינן תואמות את המידות בתכנית המאושרת.
- תשריט מצב מוצע –
26. יש לסמן קו בניין תחתון וקו בניין עליו.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 32 : 1238633

פרטי התכנית

מספר תכנית	1238633
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תיקון לתכנית מס' מק/6743 ברחוב אשר גולאק
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית קובעת קו בניין שאינו תואם לבינוי המאושר בתכנית 6743' או לתוספת המרפסות המוצעת בתכנית. יש לתקן את קווי הבניין המסומנים בתשריט לשני קווי בניין, אחד לבניין הקיים + התוספות המאושרות ולקו בניין למרפסות מוצעות.
2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת בשטח של עד 14 מ"ר לכל יח"ד.
3. .
4. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
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 הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

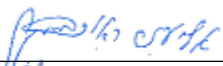
הערה:

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

הערות טכניות

7. סעיף 1.4 סוג התכנית – יש לתקן לתכנית מתאר מקומית.
8. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.
9. סעיף 7.1 – שלבי ביצוע. יש לתקן כמפורט לעיל.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 33 : 1239375

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1239375
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת קומה ברחוב שמואל תמיר 19, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	המבנה הנדון הינו אחד מתוך 6 מבנים שנבנו באותו אופן ברחוב, כאשר החזית הקדמית נבנתה בקו בינוי אחיד ובעיצוב זהה. במסגרת התכנית מוצעת תוספת של מרפסות זיז מעל דרך מאושרת בחזית הקדמית שלא בהתאמה ליתר המבנים ברחוב, ובאופן שנותר מעבר מתחת למרפסת בגובה של פחות מ – 2.50 מ'. תוספת זו אינה מוצגת בחתכים וחזיתות. יש לבטל את מרפסות הזיז המוצעות בקומות א' (+0.00) ו- ב' (-2.80). יש להשמיט קו בניין עילי מהתשריט ולתקן בהתאם את נספח הבינוי. ניתן לשקול תוספת מרפסות זיז עבור יח"ד אלו בחזית מזרחית ומערבית, כל עוד ישמר מרחק של 1.50 מ' מגבול החלקה לכוון הבניינים השכנים וגבול החלקה, בתיאום מחלקת תכנון.
2.	מוצעת תוספת בנייה וחדר מחוזק בקומה העליונה עבור 2 יח"ד מתוך 8 קיימות בבניין, ללא תכנון כולל עבור כל יח"ד בבניין. יש לבחון הרחבות דיור ותוספת ממ"ד עבור יתר יח"ד בבניין, בתיאום מחלקת תכנון עיר.
3.	בתחום המגרש קיימת בניה ללא היתר. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה שאינה לפי היתר. יש לקבוע בהוראות התכנית בתנאים להיתר, כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבניה ללא היתר של הדירה המבקשת הרחבה.
4.	יש לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית באופן הבא – יש לבטל התייחסות לעניין מרפסות הזיז והבניה על הגג. במקומם יש לקבוע – תוספת הבניה בקומה ג' (מפלס +5.60) תתאפשר לכל

5. יח"ד בנפרד.. ככל שתתאפשר תוספת בניה גם לדירות אחרות בבניין, יהיה צורך להגדיר גם עבורן שלביות ביצוע, בתיאום מחלקת התכנון.
6. יתוקן הסעיף בתקנון לעניין מרפסות – כל מרפסת תיבנה בנפרד ולא בצמידים.
7. יש להשמיט התייחסות לעניין עיצוב מרפסות הסוכה בסעיף 4.1.2ג', שלא רלוונטי לתכנון המוצע במסגרת התכנית.
8. בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני - בטבלה שבס' 1.5.5 בהוראות התכנית ובטבלת גושים וחלקות שבתשריט מצב מוצע, יש להשמיט את חלקה 56 היות ותכנית זו לא חלה עליה.
9. יש לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.
10. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
11. 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.
12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

14. סעיף 1.2 – יש לתקן את שטח התכנית.
15. סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.
16. סעיף 1.5.5 – יש לתקן טבלת גושים וחלקות בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני.
17. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים בטבלה.
18. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.
19. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את מספר יח"ד הקיים.
20. סעיף 7.1 – יש לתקן את שלבי הביצוע.

תשריט מצב מוצע

21. יש להשמיט קו בניין עילי.

חסי חיים
מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גליצמן
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 34 : 1241611

פרטי התכנית

מספר תכנית	1241611
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת שימושים וזכויות למקווה טהרה - מלחה, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התוכנית נועדה להכשיר מקווה טהרה הנמצא במפלס חניון של הבית כנסת ולצורך כך מטרות התכנית יהיו : תוספת שימוש למקווה.
2. קביעת זכויות הבניה ל 925 מ"ר עיקרי כפי שאושר בהיתר הבניה ונבנה בפועל.
3. בחזית דרום מערבית במפלס 1- (מפלס המקווה) נראה פתח רחב המופיע בהיתר וכיום סגור בבולקים. ניתן לשקול לשלב פתח זה בתכנון תוך יצירת חזית אסתטית ופונקציונלית לחלל המקווה תוך שמירה על פרטיות באי המקום והכנסת אור ואוויר טבעי לחלל הפנימי
4. תוכנית הבינוי מסמנת 6 חניות עליות במפלס 1- (מפלס המקווה) עם רמפת גישה בצפון המגרש. יש להציג בשלב ההיתר תוכנית תנועה עם מספר חניות לפי תקן.
5. במפלס הרחוב ישנה רחבה מרוצפת. לפי היתר תחום רחבה הצמוד לכביש מיועד לחנית רכב נכה בפועל כל הרחבה משמשת לחנייה. יש לסמן חניית נכים לפי תוכנית תנועה מעודכנת ולשמור על שאר הרחבה פתוחה לציבור.
6. תוכנית קומת כניסה לא תואמת תוכנית קומת 1- בתחום רמפות כניסה בצפון ובדרום של התוכנית. יש לתאם בין תוכניות
7. בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש לעדכן סעיף 6.1.2 בדבר מיקום שנאי בהתאם.
8. יש לקבוע כי פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע
9. תנאי להיתר אישור מחלקת איכות סביבה ומשרד הבריאות.
10. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

הערות טכניות

11. יש לסמן קוי בניין לפי קונטור מבנה קיים
12. לתאם שטח מצב מוצע בטבלה 3.2 לשטח התוכנית כפי שמסומן בתשריט

רפ"ר ח"י
 מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר ח"י
 יו"ר הוועדה המקומית

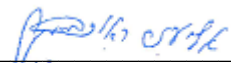
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 35 : 1243880

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1243880
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התרת גישה מוטורית בשכ' בית צפפה - ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת לאפשר כניסה מוטורית למגרשי המגורים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 36 : 1245828

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1245828
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	משה קול 19 - תוספת 2 יחידות דיור , והרחבות דירות קימות
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	למרות שהתכנית חורגת מהמדיניות שהינה לפי תכנית מתאר 2000 של אזורים לא לציפוף (שאינה מאפשרת להוסיף יחידות דיור) , האזור של רמת בית הכרם מאופיין בבנייה רוויה וקיימים בו שטחי ציבור פתוחים ושטחי ציבור מספקים רבים כך שניתן לאשר את התכנית לתוספת יח"ד מינורית בכפוף לפתרון חניה בתחום במגרש.
2.	התכנית מציעה תוספת מקומות חנייה במפלס חניה קיים בתת"ק. חלק מהחניות מסומנות בתחום מיסעה או חוסמות חניות קיימות . יש להגיש נספח מסודר לאישור מחלקת תוש"ה. יש לקבל אישור קונסטרוקטור לחניות מחוץ לקו חניון קיים,
3.	התכנית מציעה מרפסת זיזיות בקומה החדשה (מפלס 18.9) בחזית הצפון מערבית לכיוון שצ"פ והשב"צ. יש לבטל מרפסת זו מכיוון שאינה אופיינית לחזית זו במבנה אין מרפסות הפונות לאותה החזית אשר נמצאות מעל מפלס הקרקע.
4.	יש לסמן בתשריט עצים קיימים ולסמנם לשימור ונטיעת 3 עצים בחזית בתיאום עם אגף שפ"ע
5.	יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת למספר יח"ד ומספר הקומות.
6.	יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.
7.	חדר היציאה מגרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג יהיה בגובה של עד 2.20 מטר.
8.	העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
9.	כיוון שהתוכנית מקודמת בסמכות מקומית, יש להציג את תוספת השטחים בהתאם לסעיפי הסמכות המקומית בחוק התכנון והבניה. ככל ויש חריגה, יש לצמצם בתאום מחלקת תכנון העיר.
10.	התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות .
11.	שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.

12. 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.
13. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

14. יש לסמן בנספח הבינוי כל בינוי מוצע בקו אדום רציף היקפי, כולל מרפסת מוצעת בחזית הצפונית במפלס 18.9.
15. יש לסמן את המרפסות הקיימות בחזית הדרום מערבית בקומה הרביעית והחמישית.
16. התכנית מסמנת חנייה במפלס תת קרקעי מחוץ לבניין ללא התייחסות להריסה הקיר הקיים ובניית קיר חדש.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

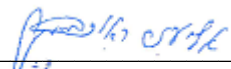
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 37 : 1246909

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1246909
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעודי קרקע והכשרת בניין קיים בבית חנינא,ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מהסיבות הבאות:	
1.	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית ועל מנת לשפר את התכנון והחלוקה בין השטחים הפרטיים לציבוריים.
2.	הצטרפות הוועדה המקומית לא מחליפה את הצורך להוכחת בעלויות בתחום המגרשים הפרטיים בהתאם לתקנות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 38 : 1247378

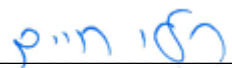
פרטי התכנית

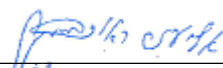
מספר תכנית	1247378
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה ברחוב ניסן ב"ק 29, ירושלים.
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי התוספת המוצעת בגובה הבניין היא מקובלת וניתן לאשר את השינו לגג שטוח מכיוון שקיימים בניינים נוספים בחלקה הכוללים גג שטוח.
2. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
3. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
4. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
5. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
6. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 39 : 1158146

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1158146
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בית הנוער העברי
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

הוועדה המקומית ומהנדס העיר מברכים על קידום התכנית היזומה ע"י אגף תכנון באמצעות חברת עדן, להקמת מתחם חיים מעורב שימושים, מדובר על תכנית חשובה ומשמעותית במרחב, המתואמת וצפויה לתת מענה רחב, לצורכי ציבור קיימים ועתידיים, לשימושי חינוך, תרבות, פנאי וספורט, כמו גם מענה לדיוור להשכרה לטווח ארוך, תעסוקה ומסחר, קישוריות מהשכונה לציר רכבת קלה הממוקם ברחוב הרצוג, שטחים פתוחים וכיכר עירונית שוקקת.

1. הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.
2. שלביות הביצוע תקבע להינף אחד. לאור גודל ומורכבות המתחם תתאפשר גמישות בתאום עם הוועדה המקומית.
3. יש לקבוע שטחי בניה ויח"ד לצורך תחזוקה ארוכת טווח (שבר ומנע) למגדל המוצע , והוראות בהתאמה.
4. כיוון שמדובר על תכנית גדולה ומשמעותית ולצורך הותרת גמישות, התכנית תקבע אפשרות להריסת המבנה הקיים, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. איכות סביבה, תנאי להיתר יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה:

1. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות (העליונים והמרקמיים) ומחזיתות המגדלים.

2. רוחות- על פי המלצת המסמך יש לקבוע בהוראות התכנית כי ישולבו פתרונות אדריכלים מבונים למיתון הרוחות, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו, כמו כן יש לחזור על הבדיקה שנית לעת מתן היתר בנייה בתאום מחלקת איכות הסביבה. פתרונות נופיים של עצים יתאפשרו רק היכן שקיימת חריגה של רוחות 'לא נוחות' ולא כפתרון בלעדי לכלל הגברות הרוח שאופיינו במסמך.

7. **רעש** - יקבעו הוראות להפחתת המפגע מרעש באמצעות מיגון אקוסטי ובאמצעים אדריכליים כגון תכנון של מרפסות בולעות רעש בחזיתות הפונות לרח' הרצוג- החזית הדרום מערבית במבנה הדרומי והחזית המערבית במבנה הצפוני.
8. יקבעו הוראות להפחתת המפגע מרעש של גני הילדים באמצעות שני קירות אקוסטיים בגובה 2 מ'.
6. **הערות להוראות לתכנית**
1. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההנחיות הסביבתיות המומלצות במסמך הסביבתי.
 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מגדלי המגורים המותכננים בתכנית יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
 4. יש להרחיב את סעיף 4.2ג המאפשר שימוש בגגות ולקבוע חובה לניצול ויעילות של גגות התכנית הן עבור השימושים שפורטו בהוראות והן עבור השהיית מי נגר (כפי שנכתב במסמך הסביבתי), מתקנים פוטו-וולטאים וכו'.
 5. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח נגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות.
 6. בהתאם לסקר האנרגיה (הנדרש להשלמה להפקדה) יש לקבוע יעד מחייב להפקת אנרגיה בשטח התכנית.
 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
 8. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
 9. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
 10. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל

- מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
11. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
12. יקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג, אצירת אשפה, מחזור, מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה ועוד של המסחר יהיו בקומת החניון התפעולי.
13. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, ניתן לאפשר גג טכני, אך לא בסמיכות לגג בעל שימושים של שהות בני אדם.
14. יש לקבוע עבור שימושי הבריכה כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור וימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג מבנה המגורים הגבוה, ניתן לאפשר גג טכני, אך לא בסמיכות לגג בעל שימושים של שהות בני אדם.
15. יש לקבוע הנחיות להיתר כי מגדל המגורים הדרומי יהיה ללא תאורת לד על מנת למנוע פגיעה וזיהום אור בפארק עמק הצבאים הקיים ממול.
16. יש לקבוע הנחיות עבור הדברת מינים פולשים בשטח התכנית טרם תחילת עבודות, ומניעת התבססותם במהלכן ו-3 שנים לאחר סיומן.
17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
18. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה עבור מגרשי הספורט יהיה חו"ד אקוסטית לבחינת ההשפעה על בתי המגורים אשר תכלול קביעת הגבלה על שעות פעילות והקמת מתרסים אקוסטיים.
19. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

7. תנועה וחניה:

1. להטמיע את הנחיות צתא"ל כמפורט:

- 5.1.1. לא תותר כל הפרעה להקמה או הפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל.
 - 5.1.2. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי רק"ל
 - 5.1.3. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראים לתאום הפרויקט עם ההשפעות האפשריות של הקמת והפעלת רק"ל, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים, ולכלול במידת הצורך מיגון מתאים.
 - 5.1.4. תנאי להיתר יהיה תאום הבקשה עם צתא"ל.
 2. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
 3. יש להשלים את התאום עם אגף תושי"ה וקבלת אישורם כתנאי להפקדה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון פיזי והסדרי תנועה לאישור אגף תושי"ה.
 4. תקן החניה למגורים יהיה מקום חניה אחד לכל יח"ד, יח"ד שקטנות מ- 55 מ"ר יהיו פטורות מתקן חניה.
 5. יתאפשר פטור מחניה לשימושי תעסוקה ומסחר.
 6. תתאפשר הקמת חניות אורחים בשיעור של 10% ממספר יח"ד המוצעות בתכנית
 7. ניתן יהיה להתקין מעליות, מכפילי חניה ומתקני חניה אוטומאטיים בהתאם לתקן הישראלי.
 8. ניתן יהיה להוסיף קומות ושטחי חניה בהתאם לצורך וללא צורך בהליך נוסף או הקלה.
 9. יותר שינוי במיקומי הכניסות לחניון בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו
 10. יש להוסיף להוראות התכנית כי תתאפשר חניה תחת הדרך המאושרת, ככל והדבר לא יחייב פגיעה בעצים בוגרים המסומנים לשימור, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו
- 8. כללי:**
1. יש לקבוע כי בבניין הנמוך ו 8 קומות הראשונות במגדל יהיו מרפסות סוכה ל 50 אחוז מהדירות בקומות אלה.
 2. יש לקבוע כי 20% מיח"ד יהיה בשטח של 55 מ"ר.
 3. יש לתאם את השימוש והמיקום של ההפרשות המבונות בתאי שטח 101 ו- 102 כתנאי להיתר בניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
 4. יש לקבוע בהוראות כי על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, עם איוורור ואור טבעי, בנגישות מלאה ובעלי כניסה נפרדת.
 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ככל וידרשו חצרות שימוקמו על גג קומה, יתוכננו עם אדמה בעומק 50 ס"מ
 6. ייקבע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.
 7. מרפסות זיז במגרשי מגורים יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
 8. יש לאפשר גמישות בגובה הבינוי של עד 2 מ' מהמוצג בנספח הבינוי.
 9. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבינוי בלבד.

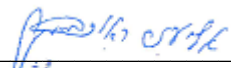
10. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה.
11. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.
12. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.
13. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה. תותר הצבת גנטור, מאגרי מים, מתקנים טכניים או כל חדר טכני אחר בגגות המבנים, הפתרון התכנוני לאמצעי הסתרת המתקנים טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
14. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה/ קרקע טבעית או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
15. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי ככל הניתן יש להמנע הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי, ציבורי/ציבורי.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
17. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
18. **עצים** - יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ.
19. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
20. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. ככל וידרשו בכל זאת קירות תמך יתוכננו באופן המאפשר פיתוח ונטיעות.
21. **עצים** - להציע לכריתה גם את 6 העצים שנותרו לשימור אך הינם מסוג פולש, במסגרת טיפול במינים פולשים
22. תנאי להיתר יהיה תאום עם אגף שפ"ע.
23. המגרש מצוי בשולי תחום המודל העירוני, תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

9. תשתיות-

1. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת שנאי בתחום כיכר עירונית/ שצ"פ, ולא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

3. להטמיע בהוראות התכנית כי כל המתקנים הטכניים והתשתיות בתחום הפרוייקט לרבות אצירת אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכדומה, 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 או כלפיי מרחבים ציבוריים, פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבינוי.
4. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
5. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
6. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
7. **תברואה** - פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה
10. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 40 : 1249549

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1249549
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיוור ברחוב מזל אריה 2, פסגת זאב, ירושלים.
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: 1. ההרחבות המוצעות ליח"ד מקובלות תכנונית. יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי הדירות להרחבות בשטחים מוצמדים, ככל ולא יתקבלו, יבוטלו ההרחבות, בתיאום מחלקת התכנון. 2. אין מניעה לסמן קירות סגירה לחניות כפי שמבוקש מכיוון שהם מתחת לבניין, יש להציע קירות אטומים וללא חלונות כפי שמוצע, אין צורך בחלונות לחניה. 3. יש לבצע התאמה בין המאושר בהיתרי בניה/ תכנית מאושרת למוצג בנספח הבינוי. יש לסמן בנספח הבינוי עבירות בניה להריסה/ הבשרה, לרבות סגירת מרפסות בחזית הדרומית. 4. יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 באופן שתוספת הבניה בכל הקומות תהיה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כמפורט להלן: הבניה תבוצע בשלבים מהקרע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. 5. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. 6. 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. 7. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית 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 והבניה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

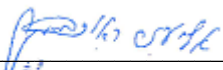
הוראות התכנית:

9. דברי ההסבר – יש להשמיט ציון תכנית 4356.
10. סעיף 1.4 – יש לציין לפי סעיף בחוק.
11. סעיף 1.6 – יש להשמיט תכנית 4356.
12. סעיף 1.7 – יש להשלים תאריכים. יש לציין תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה בניין וקווי בניין.
13. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.
14. יש להוסיף מס' יח"ד לטבלה 5. יש לתקן את השימוש למגורים.
15. יש להוסיף הוראות לעניין עצים לשימור.
16. סעיף 7.2 – יש לציין מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים.

נספח הבינוי:

1. יש לסמן מרפסות לביטול.
2. יש לסמן סגירת חניות במפלס -0.00 להריסה.
3. יש לתקן את טבלת השטחים באופן ששטחי הבניה יתווספו מכוח סעיף 14. ככל ויהיה צורך בשטחי בניה נוספים, ניתן יהיה להשתמש גם בסעיף 12.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 41 : 1250927

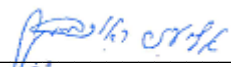
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1250927
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברח' צונדק 8א, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. ככל הניתן, יש להציע תוספת ממ"ד ליח"ד שאין לה ממ"ד קיים או מאושר בתב"ע / היתר בניה, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
2. יש לסמן את זיקת ההנאה למעבר להולכי רגל במסמכי התכנית- יש לקבוע הוראות בהתאם לתוכניות המאושרות 2745 ו- 5237 הקובעות שיש להבטיח מעבר חופשי להולכי רגל ללא הפרעות, לרבות שמירה כי הבינוי המוצע בתחום זיקת ההנאה יאפשר גובה פנוי למעבר הולכי רגל, שלא יפחת מ- 2.30 מטר
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 24/01/2024 ימשיכו לחול


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 42 : 1255355

פרטי התכנית

מספר תכנית	1255355
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הוספת מרפסות עיקריות לבניין קיים בבית חנינה
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. במסגרת התכנית המאושרת נקבע כי שטח מרפסות מקורות יהיה עד 10 מ"ר לדירה והוראה זו נקבעה כסטייה ניכרת. במסגרת התכנית המוצעת מבוקש להוסיף שטח למרפסות בלבד. שטחי המרפסות יוצעו על פי התקנות עד 14 מ"ר ליח"ד ובממוצע של עד 12 מ"ר לכל יח"ד. יש לתקן את שטחי הבניה המצוינים בטבלה 5 בהוראות התכנית בהתאם למאושר בתכנית 205468. שטח המרפסות יצוין בעמודה נפרדת כמקובל. לא תתאפשר במסגרת התכנית תוספת שטחי בניה מעבר למאושר בתכנית 205468, למעט שטח המרפסות המוצע שיצוין בנפרד. אופן הרישום יתואם עם מחלקת התכנון וזאת כדי שלא לחרוג בתכנית מאחוזי הבניה המקובלים בשכונה בהתאם למדיניות.
2. יש לקבוע קו בניין למרפסות 3 מ'. יש לתקן את קו הבניין בתשריט ולציין בהוראות התכנית. יש להשמיט התייחסות לקו בניין בהתאם לתכנית 762708 בהערה לטבלה 5.
3. יש להוסיף לטבלה בסעיף 1.6 בהוראות התכנית את תכנית 101-0205468 והיחס לתכנית זו יהיה כפיפות והערה ליחס תהיה: "תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0205468 ממשיכות לחול".
4. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, בשילוב עם המבנה הקיים, וייקבע על פי היתר הבניה שיינתן.
5. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
6. 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.
7. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית 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. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

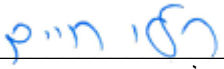
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

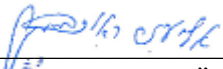
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. דברי הסבר לתכנית – יש לתקן את דברי ההסבר ואת מספרי החלקות.
2. סעיף 1.2 – שטח התכנית אינו תואם לשטח המצוין בסעיפים 3.2, וטבלה 5. יש לוודא התאמה.
3. סעיף 1.4 – יש לציין לפי סעיף בחוק.
4. סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש למוסדר.
5. סעיף 1.5.7 – יש לתייג ת"ש 1 בתכנית 205468.
6. סעיף 1.7 – יש להשלים נתוני תאריך. יש לציין עבור נספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה בניין וקווי בניין.
7. סעיף 2.2 – יש לתקן לשינוי קווי בניין ותוספת שטחי בניה למרפסות מקורות.
8. סעיף 4.1.2 – יש לציין כי ההוראות יחולו לפי תכנית 205468.
9. יש להשלים סעיף 7.1 שלביות ביצוע באופן שתוספת המרפסות תהיה בהינף אחד.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 43 : 1257104

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1257104
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה ברחוב משעול היערה 19 בשכונת רמות
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	התכנית תקודם בהתאם לסעיף 62 א 14 המאפשר להוסיף 50 אחוז תוספת זכויות מסך הזכויות המאושרות בבניין – לצורך כך יש להציג חישוב שטחים של השטחים המאושרים בבניין ולאפשר תוספת של עד 50 אחוז שטחי בניה מרביים, בתיאום עם מחלקת התכנון.
2.	בתחום החלקה ישנם מספר עצים בוגרים אשר מחוץ לבינוי המוצע בתכנית. יש לסמן את העצים לשימור, ולא לעקירה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף עצים לשימור.
3.	תנאי להפקדת התכנית הוא השלמת סקר עצים.
4.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת בריכה, בחזית האחורית בלבד, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 3 מ' מגבול מגרש צידי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות.
5.	תנאי להיתר הוא אישור הרשות לאיכה"ס לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.
6.	לאור מיקום התכנית על גבול אתר טבע, יש להטמיע את ההנחיות הבאות בהוראות התכנית:
1.	לא תותר פריצה של דרכי גישה חדשות בשטח הטבעי.
2.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תשריט סביבתי לשלב ההקמה אשר יציג בין היתר את דרכי הגישה לכלים הנדסיים, גידור זמני לשמירה על עצים ומניעת דרדרת לשטחים הפתוחים, מיקום מערומי פסולת ועוד, בהתאם להנחיות המחלקה.
3.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול מי נגר לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
4.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין תכנון תאורה בגבול השטח הפתוח
7.	יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ו כי העיצוב האדריכלי (לרבות המעקה, חלונות וסוג אבן), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.

8. יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת.
9. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
10. 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. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות.
11. 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.
12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

14. סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי סעיף בחוק
15. יש לתקן סעיף 1.7 – הוראות התכנית לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ותאריך יצירה.
16. תשריט מצב מוצע- יש לציין תאריך עריכה ותאריך יצירה
17. תשריט מצב מאושר- יש לציין את מספר המגרש בתכנית המאושרת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 44 : 1261437

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1261437
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה ברחוב רחמילביץ 155 ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:	
1.	הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה תוספת של שתי קומות באמצעות הגבהת חלל גג רעפים במפלס +11.24, וקומה נוספת בגובה מלא (3.25 מ') עם גג רעפים במפלס +14.05, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ג'). מכאן שמבוקשות במסגרת התכנית 6 קומות ולא 5.
	ניתן לראות בחתך 2-2 כי הקומות החדשות גבוהות ואינן מתוכננות על כל קונטור המבנה המוצע, מתקבל מופע שאינו מתאים לשורת המבנים האחרים הסמוכים ברחוב.
	יש לבטל את הקומה האחרונה המוצעת במפלס +14.05, ולהציע הגבהת חלל גג הרעפים במפלס +11.24 בלבד, להרחבת הדירות בקומה ג'.
2.	מפלס +11.24 מוצע כ"אופציה לקומה נוספת". לא יוצעו שטחים כאופציה לתוספת שטח בעתיד. התכנית תציג כל הבניה המבוקשת. שטחי הבינוי המוצעים בתכנית יבואו במניין שטחי הבניה המוצעים בתכנית.
3.	תוספת הממ"דים המוצעת בחזית הצפונית חוסמת חלונות קיימים של הדירות בצד זה. יש לצמצם את הממ"דים, באופן שלא יחסם החלון הקיים, או להציע חלון במיקום אחר, ככל הניתן, בתיאום מחלקת התכנון. יש לפרט את התכנון כמקובל ולהראות פתחים מוצעים וקירות להריסה.
4.	בקומת הקרקע מאושר וקיים מקלט שמשמש את כל דייר הבניין. יש לציין על גבי התכנית כי שטח זה יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים, לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין.
5.	במסגרת התכנית מוצעים מחסנים עבור כל יח"ד בבניין בקומת המחסנים שאינה קיימת / מאושרת במפלס -2.45. יש לסמן את הקומה כמוצעת בתכנית זו.
6.	התכנית מציעה "תוספת בניה עיקרי מוצע". אם מדובר בהסבה של שטחי מרפסות ושטחי שירות לשטחים עיקריים. יש לציין זאת על גבי התכנית באופן ברור.
7.	לפי תכנית המדידה, בשטח המגרש ישנם 6 עצים מחוץ לתחום הבינוי המוצע. יש להשלים סקר העצים עפ"י הנדרש בהנחיות המבא"ת. יש לסמן את העצים לשימור בתשריט ונספח הבינוי ולקבוע הוראות בהוראות התכנית.

8. נראה שבמבנים הקיימים קיימת בניה ללא היתר, מחסן פח וסככות בקומת הקרקע. יש לסמן כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה או להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר.
 9. התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות בקומת חלל גג רעפים בו ממוקמים דודי מים של כל דיירי הבניין. יש להציג מיקום המערכות הטכניות ואופן הגישה אליהן בהתאם למאוסר בהיתר המקורי של הבניין.
 10. יש לתקן את שלביות הביצוע באופן הבא:
הבניה בחזית המערבית תהיה בהינף אחד. תוספת הממ"דים בחזית הצפונית תהיה בהינף אחד. חפירת קומת המחסנים תהיה בהינף אחד ותתאפשר הקמתה בנפרד מהבניה המוצעת בשאר הקומות. הגבהת חלל גג הרעפים כתוספת קומה תהיה בהינף אחד ותתאפשר בנפרד מיתר הבניה המוצעת. תוספת הבניה בחזית הדרומית תתאפשר לכל יח"ד בנפרד. לא תותר בניה על עמודים.
 11. יש להוסיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות וגובה הבניין.
 12. אין התאמה בין שטח התכנית המופיע בסעיף 3.2 וטבלה 5 בהוראות התכנית. יש להתאים את השטח.
 13. יש לוודא התאמה מושלמת בין הקיים בפועל, המאוסר בהיתר ובתכניות בניין עיר והמוצע בתכנית כחדש / הכשרה / הסבה משטח שירות לעיקרי / הריסה.
 14. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 15. 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.
 16. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית.
 17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
18. תיקון על פי ההערות הטכניות.

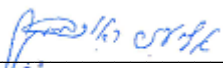
הערות טכניות

הוראות התכנית

19. סעיף 1.4 – יש לציין לפי סעיף בחוק.
20. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין.
21. סעיף 2.2 – לתקן עיקרי הוראות התכנית.
22. סעיף 3.2 – יש לוודא התאמה בין שטח התכנית במצב המאוסר המצב המוצע וטבלה 5. ישנו פער גדול מדי.
23. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.

24.	סעיף 4.1.2ב – יש להשמיט סעיף בינוי המפרט שלביות הביצוע. יש לתקן את שלבי הביצוע במפורט לעיל.
25.	סעיף 4.1.2ג – סטייה ניכרת – יש לתקן את ההתייחסות לשלביות הביצוע. שלבי הביצוע יהיו כמפורט בסעיף 7.1. לא תותר בניה על עמודים.
26.	סעיף 4.1.2ה – קולטי שמש על הגג – יש להוסיף לסעיף כי המתקנים המשותפים יועתקו על ידי מגיש הבקשה לתוספת בניה על הגג ותישמר גישה לכל הדיירים.
27.	סעיף 7.2 – יש לתקן מועד משוער למימוש התכנית ל – 10 שנים.
נספח חישוב שטחים	
28.	יש להציג את תוספת שטחי הבניה במסגרת התכנית לפי סעיף 14 לחוק ההסדרים ולא סעיף 12. במידה וסעיף 14 אינו מספיק, ניתן להשלים באמצעות סעיף 12. יש לציין סה"כ שטחי בניה מבוקשים. יש לתקן את הטבלה בהתאם.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 45 : 1262161

פרטי התכנית

1262161	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות עליית הנוער 16 ירושלים	מהות הבקשה
2024/1	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. נספח הבינוי מציין במפלס 2.50- שימוש עבור "חדר הסקה". לא יוצע במסגרת התכנית שטח לחדר הסקה. התוספת המוצעת בקומת המרתף תשמש למגורים ו/ או מחסנים, בהתאם לתקנות, בתיאום מחלקת תכנון עיר.
2. התכנית מציעה תוספת של 3 ממ"דים לשלוש יח"ד הקיימות, מעל הרחבות מאושרות בתכנית 5237, שנראה שטרם מומשו. יש להציג את יסודות הממ"ד ולהתאים את הבינוי המוצע והמאושר. ככל שיש צורך, יש לסמן שטח מאושר לביטול. יש להציג בנספח הבינוי את קו הבניין המאושר על פי תכנית 5237 כדי שניתן יהיה להבין את היחס בין המאושר והמוצע בתכנית.
3. יש לסמן את קווי הבניין בתשריט בקונטור הבניין הקיים והתוספות המבוקשות בלבד ולא מעבר לכך. יש להציג את קו הבניין גם בנספח הבינוי.
4. שטחים שאינם מאושרים בתב"ע או היתרים, יסומנו כמוצעים/ הכשרה/ הריסה, במסגרת התכנית המוצעת.
5. יש לסמן להריסה בניה מחומרים קלים
6. תנאי לתחילת עבודה בכל יח"ד יהיה הריסות כל עבירות הבניה בתחום אותם יח"ד.
7. יש לתקן את סוג הגוש במסמכי התכנית, תשריט ותקנון, ל"מוסדר".
8. התוכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות.
9. 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.
10. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
11. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

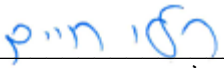
12. סעיף 1.4 יש להשלים - לפי סעיף בחוק, היתרים והרשאות, סוג איחוד וחלוקה.
13. סעיף 1.7 יש להשלים - תאריכים. לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. לתקן תשריט התכנית – תשריט מצב מאושר.
14. סעיף 5 יש לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת – 1. יש להשמיט הערה מתחת לטבלה לעניין עובי קיר.

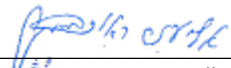
תשריט

15. יש להציג בתשריט את מידות לקווי הבניין מגבול המגרש.

נספח בינוי

16. יש לציין מספרי הדירות בכל התכניות בכל המפלסים.
17. יש להוסיף גבהים אבסולוטיים ומפלס יחסי בכל תכניות הקומות, חתכים וחזיתות.
18. יש להוסיף לחתכים ולחזיתות את כבש הולכי הרגל של הכניסה הראשית לרחוב עליית הנוער.
19. יש להציג בחתך א-א את התוספת המוצעת במפלס 2.50-.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 46 : 1266014

פרטי התכנית

מספר תכנית	1266014
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת שטחי בניה ותוספת יח"ד חדשה ברח' נופי מדבר 18, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. עפ"י תיק פיקוח 2023/4764 - ככל הנראה קיימות 2 יח"ד דיור לא חוקיות במבנה ולא רק אחת כמוצג במסמכי התכנית. תנאי להפקדה יהיה אישור פיקוח על הבניה להתאמה מלאה של הבינוי הקיים לנספח בינוי. ככל הנדרש יש לסמן את יח"ד המוצעת - להכשרה.
2. יש להציע ליח"ד החדשה - פתרון מיגון – חדר מחוזק או ממ"ד, בקונטור הבניין הקיים, בתאום מחלקת תכנון העיר.
3. ככל ואכן מדובר על שטח חדש מוצע ולא שטח להכשרה - יש לבחון בתאום מחלקת תכנון העיר הצמדות לקיר הקיים בצפון המגרש.
4. תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת לבניין קיים.
5. יש לצרף מסמך המעיד כי שטחי הבניה המוצעים הינם בסמכות מקומית, המסמך יהיה מסמך רקע שיצורף לצרופות במערכת מבא"ת, ולא חלק ממסמכי התכנית.
6. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
7. תקבע סטיה נכרת למספר יח"ד.
8. קווי הבניין יסומנו סביב קונטור הבניין הקיים והמאושר בהיתר בניה.
9. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
10. להוסיף סעיף חיזוק לפי ת"י 413.
11. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן/ ניתן.
12. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדרישות של מחלקת מידע תכנוני וקבלת חו"ד המעודכנת 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 המצויים.
15. 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.

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

הערה :

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

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

רפ"ר חיים
מנהלת הוועדה המקומית

אריס נאמן
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 47 : 1236579

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1236579
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מתחם גוננים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה לתכנית על מנת לאפשר מסגרת תכנון והסדרת מבני ציבור בשטח התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

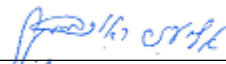
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 48 : 1273663

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1273663
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברח' רש"י 113, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 49 : 1274489

פרטי התכנית

מספר תכנית	1274489
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות בניה ליח"ד ברחוב מרדכי היהודי 14
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. ניתן להציע הרחבה של דירה מס' 5 בעליית הגג בדומה למוצע לדירה מס' 6. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה כי מגישי התכנית יפנו בכתב לבעלי הדירות של דירה 5 אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיח כי פנו לבעלי דירה 5 וזאת באמצעות דואר רשום, במידה ובתוך 30 יום מיום קבלת המכתב לא תתקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ובתנאים הבאים :
2. מאחר ומדובר בהכשרת מצב קיים, נדרש להסדיר גם את גובה גג הרעפים של דירה מס' 5, כדי לא לייצר מספר גבהים ושיפועים שונים של גג הרעפים לחילופין לסמן להריסה את ההגבהה שבוצעה בפועל גם בדירה 5.
3. בחלק מחלקה 50 קיים מעבר ציבורי, התכנית מבקשת לשנות את היעוד ולהפוך אותו למגורים למרות שאינה מציינת זאת במטרות התכנית או במסמכים לה, יש לתקן את התשריט המוצע ולסמן את המעבר הציבורי בהתאם לתכנית 3770. יש לתקן את התכנית בהתאם ולקבל על כך את אישור מח' מידע תכנוני.
4. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה לרבות מרפסות זיז.
5. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי, מס' הקומות, וכן לעניין קווי הבניין.
6. יש להשלים את התייחסות מח' שימור כתנאי להפקדת התכנית. התכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה
7. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
8. 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.
9. שליחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולכל בעלי הבניינים במגרשים המצרניים לתכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

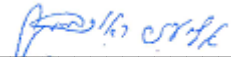
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית :

11. יש להוסיף בטבלה 5 משבצת של סה"כ שטחי הבנייה.
 12. בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות וכן יחס של כפיפות לתכנית 5166' ותכנית 5022'א'.
 13. בסעיף 4.1.1, יש להוסיף שימוש למגורים.
 14. בסעיף 7.1 בשלביות ביצוע יש לציין כי הבנייה תבוצע בהינף אחד.
- בסעיף 7.2 יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 10 שנים מיום אישורה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 50 : 1277839

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1277839
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחים בקומת המרתף בפינת רח' תלמודי 5 ורח' ישא ברכה, ירושלים.
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

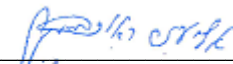
16. מדובר במבנה קיים היסטורי בשימוש ציבורי עבור תלמוד תורה. למבנה אושרה תוכנית מספר 812966 המאפשרת בינוי של 6 קומות מעל הקרקע בהתאם למדיניות המע"ר המאפשרת חריגה בקומה עבור מבני ציבור.
17. קומת מרתף- מוצעת חפירה של קומת מרתף עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות במאזוררים באמצעות חצרות אנגליות. יש לצמצם את שטח החצר האנגלית המוצעת למינימום עבור אוורור החלונות הפונים לשטחי המשרדים עד לקו החלון הצפון מערבי בלבד ולא עד פינת הבניין כמוצע.
18. עצים וחילחול מי נגר- במגרש קיימת חצר מרוצפת ללא שטחים המאפשרים חלחול מי נגר. נדרש לשמור על 20% הפנוי מבינוי עבור קרקע טבעית ושטילה של לפחות 5 עצים בוגרים בחצר.
19. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום כל סוגיית השימור אל מול מחלקת השימור, כולל הטמעת הוראות שימוריות, סימונים נדרשים בתשריט וכד'.
20. שימור- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
21. חצרות אנגליות : יש לתאם את החצרות האנגליות המוצעות מול מחלקת תכנון
22. צמחיה בוגרת : יש להציג נטיעות עצים בוגרים בכמות משמעותית בתכנון המוצע. ולשפר את מופע החצר ההיסטורית. יש להגיש חוו"ד אגרונום מתאימה, בתיאום מול מח' שימור.
23. תשריט : יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי).
24. הוראות התכנית :
25. יש לתקן בדברי הסבר לתכנית את הכתוב ("הבנין מורכב משני אגפים שנשנו בתקופות שונות") ולפרט את כל הארועים שקדמו להגשת התכנית ומס' תיק הפיקוח ככל שקיים.
26. תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות,
27. פתרון המיגון יהיה בהתאם לתקנות הג"א.
28. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הקיים המתייחס לנושאים אלו.
29. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו : הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תכנון העיר – מח' השימור, אדריכל העיר.
30. 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.
31. 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 החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 51 : 1286988

פרטי התכנית	1286988
מספר תכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הארכת תוקף תכנית 11215
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

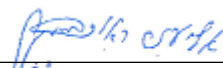
התכנית מוגשת לחידוש תכנית 11215 אשר פג תוקפה ב- 2018 .

לאור חשיבות התכנית להקמת מרכז למחקר וטיפול רפואי אוניברסיטאי בשכונת א-טור (א צוואנה), וכיוון שהדיונים שנערכו לגביה והרגישות הקיימת באזור רלוונטיות גם כיום, מקובל לחדשה באותה המתכונת שאושרה תכנית 11215.

כיוון שפג תוקפה של תכנית 11215 לא ניתן להאריך תוקף אלא לחדשה בתכנית חדשה, קרי- התכנית זו תכלול את כל הוראות תכנית 11215 תשריטיה ונספחיה, לרבות שינוי ייעוד, זכויות בניה קווי בניין, הוראות שימור, סטיה נכרת, שימור עצים וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 11215.

כיוון שהתכנית לא מומשה עד שנת 2018, 7 שנים לאחר אישורה, ומאז ועד היום חלפו 6 שנים נוספות, יקבע תוקף למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה, באם לא תמומש יפוג תוקפה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 52 : 1287390

פרטי התכנית

מספר תכנית	1287390
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	נחלת צדוק 8
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. ניתן יהיה להכשיר את הבינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הצפונית בפינה המערבית, מאחר ומדובר על בינוי שמאפיין את הבינוי לאורך כל החזית הצפונית של המבן הטורי בו משולב המבנה שבנדון. יש לסמן במסמכי התכנית את הבינוי להכשרה.
2. בהתאם לתיאום שנעשה עם אדריכל התכנית יש לצמצם את גובה הבינוי המוצע לגובה של המבנה הקיים בחלקה הסמוכה ממזרח באופן ששיא גג הרעפים יהיה במרכז הבניין והגובה יהיה זהה. (חלקה 28 נחלת צדוק 6)
3. יקבע סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר הקומות, גובה הבנייה, קווי הבניין, ומס' יח"ד (1).
4. עפ"י ה GIS קיימת תוספת בניה מאוחרת שנבנתה ללא היתר ובצמידות לחזית דרומית שסומנה לשימור בתכנית התקפה, יש לזמן אותה להריסה.
5. יש לסמן את השטח המוצע בתת הקרקע כשטח עיקרי למגורים ולעמוד בתקנות לנושא האוורור. יש לקבוע כי קומת המרתף תהיה הרחבה ליח"ד הקיימת ולא יח"ד נפרדת. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
6. יש לקבוע בהוראות שבניית קומת המרתף תהיה מותנית בחו"ד הנדסית הנוגעת להיתכנות הסדרת מפלס זה מבלי לפגוע בחזיתות המסומנות לשימור (הותרתם במקומן, ללא פירוק והרכבה).
7. לקבוע בהוראות תאום מול מח' שימור בנושא שילוב פרטי בניין קיימים במבנה החדש.
8. יש לקבוע סעיפי סטיה ניכרת בנושא שימור כדלקמן: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום : לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או אלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה

באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.

9. לקבוע בהוראות כי במידה ויידרשו שינויים בתכנון (עקב דרישת גורמי תכנון, בקרה ופיקוח נוספים ו/או אילוצים שונים), המשפיעים באופן ניכר במרכיבי השימור, יש להציגם שוב למחלקת השימור ולקבל אישור חדש של מחלקת השימור.

10. יצורף אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור וטופס מינוי חתום ע"י אדריכל.

11. יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור המופיע ברשימה באתר מח' השימור והמאושרת ע"י מח' שימור. על חוות הדעת להתייחס להשלכות ההנדסיות בכלל, ולהיתכנות התקנת קומות המרתף ללא פגיעה בחזיתות לשימור בפרט. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו.

12. תנאים שיירשמו בהיתר הבניה:

א. יצורף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.

ב. יצורף לפרויקט מהנדס שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור.

ג. הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.

ד. היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור.

ה. תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור.

ו. תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה - אישור מחלקת השימור לאבן המוצעת להרכבה.

ז. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בר פתחים.

ח. לא יותר בכל מקרה דיקוק הקירות המיועדים לשימור. עובי הקיר המקורי יישמר במלואו.

ט. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המיועדות לשימור.

י. לא תותר התקנת צנרות חיצוניות על בחלל הפנימי על הקירות המיועדים לשימור.

יא. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.

יב. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מח' השימור בעיריית י-ם.

תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מח' שימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.

יד. ההריסה תבוצע בהתאם להנחיות הרישוי כתנאי לתחילת עבודות להוצאת היתר.

13. בהתאם לחוו"ד מח' מידע תכנוני, יש להתאים את מידת הגבול המזרחי והמערבי של חלקה 27 לתצ"ר 299/1924. יש לתקן את הקבצים הדיגטליים וכן התשריט המוצע בהתאם.

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

15. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

16. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: כבאות, שפ"ע.

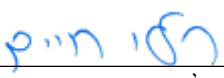
17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

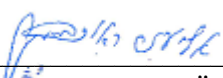
בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 53 : 1287630

פרטי התכנית

מספר תכנית	1287630
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימת ברחוב מדבר סיני 22 גבעת המבשר, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. **סמכות מקומית**
2. התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62(א) 14. קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14, יש לצמצם את השטחים למותר בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר.
3. **מס' קומות** – התכנית מציעה תוספת קומה אחת מעל הבניין הקיים של 2 קומות, מקובל ותואם את מרקם הבינוי בסביבה. יחד עם זאת מעל הקומה החדשה מוצע מעקה גג בגובה של כ- 1.98 מ', גובה המעקה אינו מקובל מאחר ומייצר מופע של קומה נוספת, יש להנמיך את המעקה לגובה של 1.1 מ' בלבד.
4. **עבירות בניה**
5. התכנית מציעה הכשרה של סגירת מרפסת בחזית צפונית אחורית. סגירת מרפסת מחומרים קלים אינה מקובלת, ניתן לאפשר בתחום המרפסת תוספת בניה מחומרים המקובלים כגון קירות בלוקים בחיפוי אבן, אחרת יש לסמן להריסה את הסגירה הקלה.
6. בקומת הקרקע מאושר מחסן בהיתר בת.ב. 69/730.2 אשר בפועל מתפקד כשטח עיקרי "חדר", יש לסמן להכשרה, לחילופין להתאים להיתר.
7. בקומת קרקע מסומן מחסן קיים אשר עפ"י ההיתר בת.ב. 69/730.2 הוא שטח מילוי של הבניין, יש לסמנו להכשרה, לחילופין להתאים להיתר.
8. **הצגת מסמכי התכנית**
9. בחזית הקדמית מאושרת מרפסת זיז אשר לא קיימת בפועל, יש להציע את המרפסת מחדש ולא לסמנה כקיימת.
10. יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכנית המדידה ולהציע את שימורם.
11. **כללי**
12. יש להוסיף סעיף סטיה נכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה.
13. להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413.
14. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
15. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע הקיים.

16. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

17. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד שפ"ע תחזוקה, תברואה.

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


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 54 : 1290105

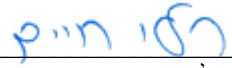
פרטי התכנית

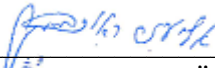
מספר תכנית	1290105
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינויים בבינוי
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

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

- 1. צמצום שטחי מסחר לטובת מגורים – התכנית מציעה צמצום משמעותי של שטחי מסחר/ משרדים לטובת שטחי מגורים, בין היתר ע"י ביטול קומות גלריה וחלל כפול של המסחר. בכך הופכת התכנית שטחי מסחר לפחות אפקטיביים ומצמצמת אפשרויות שימוש בהם.**
התכנית נמצאת על ציר יחסית מרכזי שבו עוד בשנת 1984 קבעה תכנית מתאר לשכונה מס' 2902 חזית מסחרית, לאחרונה יצאו היתרים אשר מציעים מסחר אפקטיבי בקומת הקרקע התומך את הציר המרכזי, אין שום סיבה לצמצם שטחים הנ"ל לעוד שטחי מגורים.
- 2. הגבהת הבניין – התכנית מציעה הגבהת הבניין בכ 2.15 מ' (+796.75 פני בטון תקרה אחרונה) ביחס לתכנית המאושרת (+794.60) וזאת לאחר קבלת היתר אשר הגביה את הבניין 8 במקום 6 קומות ו 2 קומות גלריה. יצוין כי התכנית נמצאת באזור לשימור המאופיין ע"י מרקם בינוי יחסית נמוך.**
- 3. קווי בניין – התכנית מציגה חריגה של המרפסות מקווי בניין של 3 מ' בחזית המערבית.**
- 4. הצגת מסמכי תכנית – נספח הבינוי אינו בהיר מאחר ומציג חלק משטחים מאושרים בהיתר כמוצעים, כגון מרפסות זיז, בינוי במפלס +19.80 וכו'.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 55 : 1290550

פרטי התכנית

מספר תכנית	1290550
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת יח"ד חדשות ברחוב האדמור מסדיגורא 19-21.
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

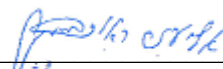
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 4 יחידות דיור חדשות באזור שמוגדר "לא לציפוף" בהתאם למדיניות תכנית מתאר 2000. מדיניות זו נקבעה בסמוך להקמת שכונת רמת שלמה ולא היתה הצדקה לתוספת יחידות דיור. מאחר ומדובר באזור שאינו מאופיין בצמודי קרקע, ועבר זמן מהקמת השכונה, ניתן להוסיף יחידות דיור רק בתנאי שיוצג פתרון חניה בתחום החלקה בתיאום עם מחלקת התכנון, ככול ולא יימצא פתרון כאמור. ניתן לאשר תוספת של דיוריות על פי הנחיות מנהל התכנון מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון.
 2. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 3. 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.
 4. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

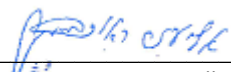
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 56 : 1300458

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1300458
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם מוסיוף
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית ירדה מסדר היום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 57 : 689901

פרטי התכנית	
מספר תכנית	689901
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיון ותוספת יח"ד חדשה ברח' רוז'ין 23, ירושלים.
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

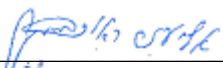
מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	התכנית מציעה קו בניין 0 אשר אינו כולל בינוי. יש להציג קו בניין אשר נצמד ומתאר את הבינוי הקיים והמוצע.
2.	על פי תצלומי אוויר נראה כי יש עבירות בנייה בשטח התכנית, יש לסמן את חריגות הבנייה להכשרה או להריסה. תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש היתר יהיה הריסות כל עבירות הבנייה בדירות הכלולות בהיתר.
3.	יש לקבוע בשלביות הביצוע שהבנייה תבוצע מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה, רק עבור הבינוי שמוצע להיבנות על גבי בינוי מוצע בקומה תחתונה.
4.	לדיררים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג. לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.
5.	יש לערוך את נספח הבינוי כך שחדר היציאה מגרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג יהיה בגובה של עד 2.20 מטר ולהתאים את ההוראות.
6.	התכנית מציע אורן גדול לעקירה. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים כלפי הרחוב, בתיאום עם אגף שפ"ע.
7.	בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס של תכנית 966/ג מ'כפיפות' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 966/ג בתחומה".
8.	בנספח הבינוי, יש להראות גבהי קומות מתאימים בחזיתות ובחלקים
9.	התכנית תערך במחלקה לבקרת תוכניות ממוחשבות.
10.	שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
11.	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.

12. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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 החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 58 : 759589

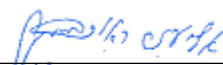
פרטי התכנית

מספר תכנית	759589
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין מאושרים, רחוב עוזיאל מס 26, ירושלים.
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

- מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל הערת השר ולתת תוקף לתכנית כמפורט:
5. יש לתקן תשריט מצב מאושר ולסמן את שצ"פ מצפון מערב לתוכנית בהתאם לתוכנית 1042 המאושרת במקום, בתיאום עם מחלקת מידע תכנוני.
 6. יש לתקן את תשריט מצב מוצע בתחום תא שטח 670 ביעוד שצ"פ ולהגדילו בהתאם לתשריט מצב מאושר המתוקן לפי הנחיות חו"ד זה.
 7. יש לבחון תוספת של מרפסת בקומה האחרונה כפי שמבוקש על ידי אדריכלית התכנית בכפוף לקבלת הסכמה כתובה של כל הדירות הפונות לחזית זו.
 8. כככול ולא יתקבלו הסכמות כאמור התכנית תפורסם על פי 106 ב באמצעות חלוקת הודעות לכל דיירי הבנין, ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תדון בהם, ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית המתוקנת תקבל תוקף.
 9. יש להוסיף סעיף הפקעה בגין השצ"פ בשטח התוכנית: " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 59 : 778035

פרטי התכנית

מספר תכנית	778035
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם נהוראי, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל את ההתנגדות של תאום נוסף מול רכבת ישראל:**
יש להטמיע בהוראות התכנית:
בשלב התכנון המפורט וכתנאי לקבלת היתר בנייה יש לשמור על 15 מ' לפחות מרום מנהרת הרכבת העתידית לבין תחתית הביסוס של פרויקט נהוראי.
תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת תאום מול רכבת ישראל לנושא הרכבת הכבדה.
תנאי לקבלת היתר בנייה וחפירה יהיה קבלת אישור הרכבת לנושא הביסוס.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי בניית מגדלים עשויה לפגוע באיכות חיים בשל הגדלת הוצאות האחזקה:**
בנייה חדשה ומודרנית אכן מצריכה עלויות תחזוקה גדולים יותר מהמצב הקיים לצורך כך הוועדה קובעת גם כי היזם ישלם את וועד הבית למשך 10 שנים לדיירים הקיימים וגם כי תוקם קרן אחזקה לטווח ארוך לצורך תחזוקה של הבניינים גם לטווח ארוך- הוועדה סבורה כי סעיפים אלה מבטיחים כי גם הדיירים הקיימים יוכלו להתמודד עם התחזוקה גם בטווח הקרוב וגם בטווח הרחוק.
6. **לקבל חלקית את כל ההתנגדויות של הנושא החברתי (מגוון אוכלוסיות) והטענות להליך איסוף החתימות הלקוי בין היזם לדיירים:**
מספר ההתנגדויות שהוגש הוא חלק קטן יחסית מכלל הדיירים במתחם והוועדה אינה יכולה לבדוק את כל היחסים בין היזם לכלל הדיירים ויש לבחון אותם במידת הצורך במוסדות המתאימים.
לנושא החברתי בכל הנוגע לאוכלוסייה מבוגרת או מיוחדת, יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל.
7. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין הטענה בדבר לעומסי תנועה ורכבים וכן בנוגע לטענה כי במסגרת התכנית אין פתרון לתחב"צ:**
התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ויועץ התנועה של לשכת התכנון המחוזית ונמצאה ראויה. באופן כללי הרצון הינו לעידוד צמצום השימוש ברכב פרטי בעיקר באזורים מוטי תח"צ והסעת המונים.
התכנית נמצאת בקרבת ציר הרק"ל הנמצא במרחק של 150 - 200 מ' מתחנת הרק"ל המתוכננת בכביש הברך מדרום מערב ועל כן ההנחה היא שמרבית הדיירים ישתמשו באמצעי התחבורה. בהתאם לכך, במסגרת התכנית יש לקבוע תקן חנייה מפותח בנושא יח"ד של 1:1 עבור כלל יח"ד המוצעות בתכנית. יחד עם זאת, יוצעו חניות נוספות עבור אזרחים בהיקף של 10% מיח"ד המוצעות.

8. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לנושא המסחר:** יש לצמצם את קומות המסד מ - 2 קומות לקומה אחת בלבד. אכן מדובר בקרבה לאזור תעשייה תלפיות ואין צורך בהיקף בינוי של 2 קומות מסחר לפרויקט וביצירת מוקד מסחרי שהוא מעבר למקומי, ניתן לשנות את השימוש בקומה השנייה לתעסוקה במקום מסחר.
9. **לדחות את ההתנגדות לנושא של בה"ת חלקי:** הבה"ת הוכן בהתאם להנחיות של לשכת התכנון ועל פי המסקנות שהוסקו נראה כי עד שנת יעד 2035 במימוש מלא של הפרויקט, צפויה רמת שירות סבירה בכל הצמתים שנבחנו ללא צורך בשיפורים. יצוין כי ללא קשר לכך, במסגרת התכנון, נערכות בחינות תנועתיות ברמת השכונה באופן שוטף על ידי הגורמים העירוניים ופתרונות מתאימים יינתנו בהתאם לצרכים עתידיים.
10. **לדחות את כל ההתנגדויות לנושאי כביש 34 והפגיעה בפארק המסילה:** כביש 34, הינה דרך מאושרת מכוח תכניות קודמות, כבר בתכנית 1718 משנת 1974, התכנית לא משנה את קביעה זו אלא רק נסמכת על דרך זו, התכנית לפינוי בינוי במתחם נהוראי לא כוללת את תחום הדרך המאושרת המכונה כביש 34, ולא מציעה בו שינויים. במסגרת התכנית מתוכנן בנספח התנועה המנחה כביש 34 כרחוב עירוני שכונתי עם חזית מסחרית ממותן תנועה הכולל נתיב נסיעה אחד לכל כיוון. יחד עם זאת, מדובר על נושא של הסדרי תנועה כאמור אשר ייקבעו בשלב הרישוי. יצוין כי בנוסף בתחום התכנית מוצעים מעל 2 דונם שטח שצ"פ לטובת תושבי השכונה.
11. **לדחות את ההתנגדויות לנושא קביעת המדיניות בהתאם לתכנית האב / מדיניות רק"ל/ תקן 21 וצביון שכונה:** התכנית אינה מקודמת בהתאם למדיניות רק"ל אלא על בסיס חישוב של תקן שמאי כנהוג בתכניות פינוי בינוי, היקפי הבינוי נגזרים מתקן זה שנבחן ע"י שמאי הועדה המחוזית. תבנית הבינוי הינה שקלול של היקפי הבניה הנדרשים לכלכליות הפרויקט ופיזור מבנים רבי קומות בכל תחום התכנית, שילוב של בניה עד 10 קומות ומענה לצורכי ציבור שאף הוא נגזרת של בניה לגובה ופינוי קרקע לצורכי ציבור, שכוללים מעברים, הרחבות דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים. בנוסף, יש לציין שתכנית האב מסמנת את המתחם כמתחם המיועד להתחדשות עירונית וכי היקף הבינוי יקבע בתכנית מפורטת. על כן, אין מדובר במדיניות כמו בשאר שכונת גוננים, המאופיינת בבינוי נמוך בין 7 ל-9 קומות. התכנית מציעה בינוי נמוך יחסית בצד השכונה ובינוי גבוה בצד הפונה לציר רחב ומשמעותי הכולל את כביש 34 המאפשר בינוי גבוה יותר.
12. **לדחות את ההתנגדות לנושא אפליה תכנונית לשכונות מצרניות:** אין מדובר באפליה לרעה. עבור כל שכונה נקבעת מדיניות על בסיס תכניות אב או מתאר המאושרות ע"י ועדות התכנון. בשכונת גוננים נקבעה מדיניות על פי תכנית האב אשר ניתן לפיה לקדם תכניות להתחדשות עירונית כפי שמקודם בשכונות רבות בעיר. במסגרת תכנית האב סומנו מספר מתחמים שכיום הם בצפיפות גבוהה יותר מיתר הבניינים בשכונה הכוללים בניה של בניינים הכוללים 4-8 יחידות דיור בלבד ותכנית האב אפשרה בהם הגשת תכנית שונה מבחינה תכנונית ועל פי הבדיקות השמאיות.
13. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להתנות מתן היתרים עד להפעלת הרק"ל:** פרויקטים למימוש ציר הרכבת הקלה מתבצעים במקביל להגשת תכניות התחדשות עירונית בעיר ובפרט בשכונת גוננים ואין מהווים תנאי או קביעה לשלביות ביצוע.
14. **לדחות את ההתנגדויות לעניין פגיעה ויזואלית בחתך רחוב:** התכנית במתכונתה המופקדת משפרת את המרחב והשלד הציבורי- התכנית מייצרת חזיתות פעילות לחזית כביש 34 העתידי ומציעה שטחי ציבור משמעותיים. כמו כן, התכנית משלבת מגוון טיפוסי בינוי לרבות בניה מרקמית (עד 10 קומות) לצד בניה גבוהה למגדלים.
15. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי סביבה כגון הצללה וחסימת אור ואוויר ופגיעה בירידה בערך הנכס:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חווי"ד המקצועיות הנדרשות. לנושאי הצללת יתר, על מנת לתת מענה לציפוף יח"ד במתחמי התחדשות עירונית אין מנוס בבינוי מגדלי. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיציא טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

16. **לדחות את ההתנגדות בעניין הטענות כי התכנית המוצעת לא מציעה (תועלות ציבוריות) דיור בר השגה והשכרה:** מדובר על תכנית פינוי בינוי בה היקפי הבניה נגזרים מתוך התקן השמאי, כל תוספת של דיור להשכרה ובהישג יד (התוספת השישית) עלולה לייצר דרישה לתוספת של יח"ד רגילות וזאת על מנת לעמוד בכלכליות של הפרויקט.
17. **לדחות את ההתנגדויות לכל הנושא הפרוגרמתי, היעדר ראייה מרחבית ונושא הפרוייקטור:**
18. הנושא הפרוגרמתי ברמה השכונתית נבחן באופן שוטף ע"י מח' מדיניות תכנון וכן באמצעות הפרוייקטור. בהיבט זה יצוין כי העירייה פועלת לעיבוי שטחי מבני הציבור וייעול השימוש בקרקע וזאת על מנת לתת מענה לצרכי הציבור הנדרשים. בהתאם לכך, מקודמת תכנית לעיבוי השטח הציבורי במתחם דנמרק הסמוך- התכנית כוללת הקמת בתי ספר חדשים, גני ילדים וכן שימושי ציבור נוספים. כמו כן, התכנית בנדון מציעה שטח ציבורי מבונה לצרכי ציבור לצורך מתן מענה פרוגרמטי עבור הביקושים הנוצרים וזאת בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.
19. לנושא תוספת 18 יח"ד (מגורים מותנה) מדובר בתוספת מינורית שאינה אמורה להשפיע על המענה הפרוגרמטי שנקבע.
20. כמו כן, בחינת הפרוייקטור השכונתי אינה מהווה תנאי להפקדת תכניות. עבודת הפרוייקטור מתבצעת במקביל להגשת תכניות להתחדשות עירונית בשכונה.
21. **לדחות את ההתנגדויות לנושא תשתיות ויכולת נשיאה של תשתיות השכונה:**
התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הגדלה של שטחים ציבוריים קיימים, מוסיפה עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים, מוסיפה דרך חדשה, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמטי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרוייקטור השכונתי וזאת על מנת שמימוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.
22. **לדחות את ההתנגדות בעניין הטענה כי התכנית מקודמת באופן לא תקין – ללא שיתוף ושיקוף לדיירים הקיימים:** על פי התסקיר החברתי, התכנית הוצגה לתושבים במסגרת הליך שיתוף ציבור עם המנהל הקהילתי לפני הדיונים להפקדת התכנית בוועדות התכנון ובכל מקרה החוק אינו מחייב ערכית שיתוף ציבור.
- התנגדות מינהל קהילתי דרום:**
23. **לקבל התנגדות לנושא הטמעת הוראה לעניין גדרות:** יש להטמיע סעיף בהוראות: תיאסר הקמת גדרות בכל שטח התכנית בממשק עם המרחבים הציבוריים. ביתר המרחבים גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'.
24. **לקבל התנגדות לנושא הטמעת הוראה לעניין קירות תמך:** יש להטמיע סעיף בהוראות: קירות תמך ידורגו באופן המאפשר פיתוח ונטיעות. גובה הקירות יצומצם ככל האפשר.
25. **לקבל התנגדות לנושא הטמעת הוראה לעניין חנייה:** יש להטמיע בסעיף 4.1 ס"ק ב: כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע במלואם.
26. **לקבל התנגדות לנושא הטמעת הוראה לעניין חזית מסחרית:** יש להטמיע בסעיף 4.1 ס"ק ה: חזית המסחר הפונה לכיוון ההפרשה הציבורית תהיה אטומה לחלוטין ופתח הכניסה למסחר מכיוון רח' נהוראי יורחק ככל הניתן מחצר ההפרשה הציבורית. - לא הבנתי
27. **לקבל את ההתנגדות לנושא רוחב מדרכה לאורך המסחר:** יש להטמיע בסעיף 4.1 ס"ק ה: להלן: יש להבטיח רוחב מדרכה של 3.5 מ' לאורך חזית מסחרית הפונה לכביש 34 העתידי.
28. **לקבל התנגדות לנושא גמישות בסעיף שימושים לצרכי ציבור:** יש להטמיע בסעיף 4.1.1 להלן: יש לאפשר גמישות השימושים לעת מתן היתר בנייה בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לשימושי חינוך, קהילה, חברה, תרבות ופנאי.
29. **לקבל את ההתנגדות לנושא נגישות בית הכנסת:** יש להטמיע בסעיף 6.1 להלן: תנאי בהליך רישוי יהיה קבלת חו"ד מחלקת נגישות לנושא נגישות להפרשות המבונות.
30. **לקבל את ההתנגדות לנושא שבילי אופניים לציבוריות לפארק המסילה:** בהליך הרישוי, יש לתאם ולבחון תכנון שביל אופניים לציבוריות לפארק המסילה בתא שטח 4 בייעוד רך המתחבר לכביש 34 ומשם לפארק המסילה – בתאום אדריכל העיר ואגף תושבייה.

31. **לקבל את ההתנגדות לנושא תכנון מפרצי העלאה והורדה לגני הילדים:** בתאום אגף תושבי"ה, יש להטמיע בנספח תנועה מפרץ הורדת ילדים בת.ש 4 ביעוד דרך, בסמיכות להפרשות המבונות בבנייה המרקמית.
32. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא המשכיות לשצ"פ גוננים / רשב"ג:** השביל המחבר בין השצ"פ המוצע לשצ"פ גוננים ממזרח הינו מחוץ לגבולות התכנית. יש להוסיף לסעיף 6.1 ס"ק 1 להלן: יש לתאם מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר המשכיות נגישה בין השצ"פ המוצע לשצ"פ גוננים ממזרח.
33. **לדחות את ההתנגדות לנושא נסיגה בקומות המגורים מעל קומות מסד:** מגדל המגורים מתוכנן על קומת מסד רחבה. קומת המסד העליונה יוצרת נסיגה למגדל ובכך נותר חתך ראוי. אין צורך בעוד נסיגות בקומות המגורים במגדל.
34. **לדחות את ההתנגדות לנושא אדמה גננית מעל חניון:** סעיף זה מצוין בהוראות התכנית – 4.3.2 ס"ק 1.
35. **לדחות את ההתנגדות לנושא השצ"פ הפנימי:** השצ"פ המוצע הינו נחלת הכלל וישרת את דיירי הפרוייקט ומבקרים מחוץ לגבולות הפרוייקט והוא פתוח למרחב הציבורי.
36. **לדחות את ההתנגדות לנושא פיתוח ציבורי במקביל לפיתוח פרטי:** הוראות התכנית בסעיף 6.10 מפרט תנאים למתן תעודת גמר בין ביצוע המגורים לפיתוח שטח וצרכי ציבור.
37. **לדחות את ההתנגדות לנושא תחזוקת שצ"פ בשלב התב"ע:** שלב זה הינו בשלב הליך רישוי.
38. **לדחות את ההתנגדות לנושא שיתוף ציבור לנושא השצ"פ:** לא רלוונטי בשלב זה במסגרת התב"ע.
39. **לדחות את ההתנגדות לנושא רמפת החנייה:** רמפת החנייה מצוינת בנספח התנועה בחיבוריות עם כביש 34 העתידי. בכל אופן, מדובר על נושאים שיתואמו בשלב הרישוי.
40. **לדחות את ההתנגדות לנושא תכנון צומת כניסה למתחם:** נספח התנועה מציג צומת כניסה מכביש 34 ליעוד דרך בת.ש 4. כמו כן נושא זה יבחן בהליך הרישוי כחלק מהבדיקות התנועתיות והסדרי התנועה.
41. **לדחות את ההתנגדות לנושא התאום הנדרש מול צתא"ל וחזירת תכנית הרק"ל לתחומי שטח התכנית:** במסגרת ההוראות הוטמע תנאי להליך רישוי תאום מול צתא"ל וכן שלא תותר חזירה של התכנית מתחם נהוראי לתחומי הרק"ל בכל אלמנט אדריכלי או הנדסי על הקרקע ובתת הקרקע.
- התנגדות עצמית – שיכון ובינוי נדל"ן**
42. **לקבל את ההתנגדות לנושא זכויות תוספתיות מותנות:** מדובר בניוד זכויות בנייה בין 2 המגדלים המוצעים בתא שטח 2. יש לציין בהערה קטנה תחת טבלה 5 שניוד הזכויות הינו בין מגדלי המגורים ולא בבנייה המרקמית. בהתאם לכך, ניתן לבטל ס"ק 11 ו 12 תחת טבלה 5. בנוסף בסעיף קטן נוסף נקבע כי חישוב הזכויות יכלול גם שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ושטחי שירות חניה מתחת לכניסה הקובעת.
43. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא עיצוב מרפסות בפרויקט:** יש לשנות את הסעיף כמבוקש: 'מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין ויתאפשרו מרפסות סוכה'.
44. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא תקן 21:** נושא זה יבחן מול שמאי מטעם הוועדה המחוזית.
45. **לדחות את ההתנגדות לנושא קרן תחזוקה בצמוד למדד:** אופן רישום זכויות מוקנות לקרן תחזוקה ארוכת טווח יבחן מול השמאי והיועצת מטעם הוועדה המחוזית.
46. **לדחות את ההתנגדות לנושא אי תלות בביצוע דרך מחוץ לגבול התכנית:** לא ניתן לבטל סעיפים אלה. לא ניתן להתעלם מפיתוח מצרני עתידי (כגון כביש 34) לגבולות התכנית עליו מתבססת התכנית מבחינה תנועתית.
47. **לדחות את ההתנגדות לנושא תאום מול רכבת ישראל:** לטענת ההתנגדות של רכבת ישראל התאום לא הושלם. על כן לא ניתן לשנות את הסעיפים המתייחסים לכך ויש לקבל אישור רכבת ישראל.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית**

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 60 : 916254

פרטי התכנית

מספר תכנית	916254
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח' מלאכי 24-26 ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

- לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין העדר הסכמות להגשת תוכנית:**
התוכנית בסמכות הוועדה המחוזית ונושא הבעלויות כבר נבחן במסגרת של בדיקת תנאי הסף והתוכנית נמצאה כי הינה עומדת בתנאי סף. ככל שישנן טענות לעניין חוסר הסכמות השכנים להגשת התוכנית, הנושא ייבדק מול היועצת המשפטית של הועדה המחוזית במסגרת של הדיון למתן תוקף. - ככול ואין הסכמות מספקות בהתאם לתקנות יש לדחות את התכנית.
- לקבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה מציעה תוספת להכשרה בקומת הגג ומתעלמת מהעובדה כי קיימת בשטח זה עברת בניה (על פי נספח הבינוי המופקד) - יש לכלול במסגרת התכנית תוספת שטח זה כהרחבה ליחידת הדיור שמתחת.**
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 61 : 978031

פרטי התכנית

מספר תכנית	978031
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת יחידות דיור, בניית בניין חדש ותוספת בנייה לבניין קיים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

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

- לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי לא ניתן לתת פתרון חניה בתחום מגרש הספורט שממערב לתכנית:** פתרון החניה לטובת בעלי הדירות אשר מוצע במגרש הספורט ממערב לתכנית אינו מקובל, מאחר ומדובר בשטח חום והדבר יהווה פגיעה במגרש הספורט הקיים בו. הוועדה המחוזית ביקשה לבחון שם הקמת חניון ציבורי אך לא ניתן לכרוך זאת כתנאי לתוספת המצומצמת של יחידות דיור המבוקשות בתכנית זו ביחס לאפשרות פתרון החניה בתחום המגרש, הקמת פתרון חנייה יפגע באופי החלקה לרבות החצר הקיימת, ויחייב תמרון בתוך המגרש הסמוך, ובנוסף לכך, מכיוון שהתכנית עוסקת ברובה בבניין לשימור, ניתן לאשר פטור מחנייה לתכנית. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי יש לשמור על קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה הקיים:** ניתן לחרוג בקומות העליונות המוצעות כדי לאפשר מרפסות זיז-יש לתקן את הבינוי ולקבוע כי מרפסות הזיז ישמרו על מרחק של שלושה מטרים מגבול החלקה לכיוון חלקות המגורים ולא כפי שמוצע, תותר חריגה של עמודת הממדיים ופיר המעלית לכל גובה המבנה, מאחר ומדובר על שימור החזיתות ככול הניתן ומיקום חדר המדרגות.
- לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי בהוראות התכנית אין סעיף סטייה ניכרת בנוגע לגובה ומספר הקומות וכן לקווי בניין ועוד:** יש להוסיף להוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת בנוגע למספר הקומות וגובה הבניין וקווי הבניין.
- לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי גובה הקומה הטכנית בגג הרעפים גבוה מהרגיל ועלול לשמש כיח"ד:** יש לצמצם את גובה גג הרעפים כפי שמקובל מבחינת השיפוע של הגג של 30 אחוז ותחילת הגג ללא הגבהה, ובמידת האפשר מערכות הטכניות יוטמעו בתחום חלל גג הרעפים.
- לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי בעת הבנייה יינתנו ערבויות לכך שלא ייפגעו עצים ממשאיות וכדומה:** נושא זה יתואם בשלב הליך הרישוי.
- לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי תקן החנייה שאושר בוועדה מתייחס לבניינים לשימור, וכי המבנה מדרום אינו לשימור ועל כן תקן החניה הינו רגיל:** כאמור לעיל, מאחר והתכנית עוסקת ברובה בבניין לשימור והוועדות סבורות כי יש חשיבות גם לשימור של החצר, יש לתת פטור חנייה למגרש.
- לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי קומת המרתף משמשת כיום כיחידה ולא כמחסנים:** מנספח הבינוי נראה כי בקומת המרתף קיימים מספר מחסנים וחלק מהדירה אשר בקומת הקרקע. ככל וייבנה בינוי שלא בהתאם לתכנית המוצעת והדבר ייעשה ללא היתר בנייה, נדרש לפנות לגורמים העירוניים המוסמכים לטיפול בכך.
- לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי עקב גובה הקומה הטכנית וכן קומת המרתף שנמצאת בחלקה מעל הקרקע, הבניין יהיה בן 6 קומות, ובחריגה מהמדיניות הקובעת 4 קומות:** בשכונת אבו תור המדיניות קובעת 4 קומות מעל הקרקע ובאזור שמתאפיינים בגגות רעפים - וגג רעפים מעל. על כן, התכנית המוצעת עומדת במספר הקומות לפי המדיניות באזור. לעניין הטענה כי קומת המרתף נמצאת בחלקה מעל הקרקע, לאחר בדיקת

- נספח הבינוי נראה כי החלק הנמצא מעל הקרקע הינו מינורי וכי הוא נובע מהפרשי הטופוגרפיה במגרש, ע"כ קומת המרתף הינה תקינה ואינה מחושבת במסגרת הקומות שניתן לאשר בהתאם למדיניות.
8. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי סעיף 7.1 בהוראות התכנית לא ייושם ועל כן לא ניתן לאשר את התכנית:** תנאי למתן תוקף התכנית יהיה הריסת הקיר הממוקם בשביל הציבורי בתכנית מצפון, אך יש להסיר סעיף זה מהוראות התכנית מסעיף 7.1 מאחר ולעת מתן תוקף, סעיף זה לא יהיה רלוונטי לתכנית.
9. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לכך שהמעבר הציבורי מצפון חסום בקיר וכי המקום משמש כחנייה לא חוקית:** כאמור לעיל, יש לבצע הריסה של הקיר מצפון תכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית.
10. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי המרפסות בחזית הדרומית והמזרחית חורגות מקו הבניין ב-1.5 מטר וכי יש לבטלן:** המרפסות בחזית הדרומית והמזרחית מוצעות במרחק של יותר מ-3 מטר מהבניינים הסמוכים, מרחק סביר ומקובל תכנונית, וע"כ ניתן להציע את המרפסות במתכונת הנוכחית.
11. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית תפגע באור השמש והנוף לבניינים הגובלים:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בינוי ומספר קומות המוצע בהתאם למדיניות. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- 12.
13. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש לקבוע ערבויות לכך שהשצ"פ יסופח לחלקה נשוא הבקשה:** כאמור לעיל ובהתאם להחלטת המחוזית, תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה ביצוע הריסת הקיר הממוקם בשביל להולכי הרגל, וכי לא ניתן לקבוע בקשה זו במסגרת התכנית.
14. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי נעלמו עצים לשימור ממסמכי התכנית:** לאחר בדיקה מול המתנגד נראה כי טענה זו טעות מיסודה מאחר והמתנגד חשב כי מדובר בחלקה צמודה בה יש עצים לשימור.
15. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 62 : 998393

פרטי התכנית

מספר תכנית	998393
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שימושים וזכויות ברחוב מעגלות הרב פרדס/צוקרמן, נווה יעקב
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין שמירה על אפשרות למעבר רכב בתחום התכנית המופקדת כדי שלא למנוע את האפשרות לייצירת כביש גישה לתכנית עתידית צהנימוקים הבאים:
2. התכנית מקודמת על ידי אגף התכנון וזאת לאור מחסור משמעותי של מגרשים לצורכי ציבור בשכונה ולא ניתן לוותר על תא השטח המערבי לצורך תכנון עתידי.
3. בניגוד לנאמר בכתב ההתנגדות על כך שמסודות התכנון היו פועלים אחרת לו היו מכירים את התכנית, הטענה היא הפוכה לחלוטין- היה ראוי מצד יזמי התכנית שמקדמים תכנית צמודה לגבול השיפוט של ירושלים שיציגו את התכנית למהנדס העיר כדי לקבל את חוות דעתו ולבחון את נושא התנועה ולא לקבוע זיקת הנאה או כביש שמשליך על שטחים בעיריית ירושלים ללא תיאום מראש.
4. מבחינה של התכנית שאושרה ביו"ש מספר 1517 נראה שיש עוד חלופות נוספות למעבר כביש בתחום התכנית המאושרת 1517 ללא השפעה על השטחים העירוניים שבתחום התכנית המופקדת וזאת מכיוון שלתכנית המאושרת ביו"ש יש דופן ארוכה הגובלת ישירות ברחוב פרדס ויכולה לאפשר גישה לכביש עתידי ככול ויהיה בו צורך.
5. התכנית שאושרה על שטח תכנית של 34 דונם עבור בניין ציבור ומציעה היקף בניה מצומצם ביותר של 27 אחוז בלבד וזאת תוך כדי תכנית שאינה מנצלת את המגרש כפי שמקובל בתכניות חדשות בבניה בעיר.
6. להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

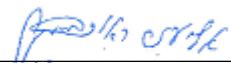
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 63 : 1144914

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1144914
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעודי קרקע לצורך סלילת כביש בשכ' גבל מוכבר
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את דרך ג'בל מוקבר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 64 : 1117399

פרטי התכנית

מספר תכנית	1117399
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין בתוך בית חולים הדסה עין כרם
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התוכנית המוצעת מגדילה את קווי בניין בשלושה מקומות שונים כדי לאפשר הרחבות לפי זכויות בניה מאושרים בתוכנית 3931 ד' באופן מיטבי מבחינת בינוי ותנועה במרחב. השינויים הנקודתיים מקובלים
2. קו בניין בחלק המערבי של בניין 13 חוזר לתחום זיקת הנאה דרך כניסה לאמבולנסים, יש לצמצם ולשמור על רוחב מדרכה.
3. בצפון התוכנית מוצע שטח עבור בינוי גשר בין מבנה 5 (מבנה עתידי לפי תוכנית 3931 ד') למבנה 36 קיים (מכון שרת). יש להרחיב את תחום הבינוי על מנת לאפשר גמישות מקסימלית לשלבי היתר ותכנון מפורט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו את מיקום ועיצוב הגשר.
4. יש לתקן את הקו כחול באופן שיכלול את כל הבינוי והשינויים המוצעים בתוכנית.
5. יש להוסיף מספרי מבנים לפי תוכנית 3931 ד'
6. יש לסמן בתשריט המצב המוצע רק מה שהתוכנית מציעה ולמחוק את המאושר במקום לפי תוכניות קודמות, בתיאום עם מחלקת תכנון.
7. להשלים חו"ד מחלקת מידע תכנוני
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם 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.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 65 : 1082387

פרטי התכנית

מספר תכנית	1082387
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית-רחוב האיילה
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

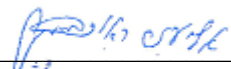
החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה שתוביל למימוש התוכנית.

הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 66 : 1251222

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1251222
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- הגנת 238
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה שתוביל למימוש התוכנית.

הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 67 : 833038

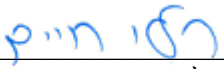
פרטי התכנית	
מספר תכנית	833038
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ניקנור-יעקב פת- מתחם בזק
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

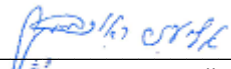
החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה שתוביל למימוש התוכנית.

הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 68 : 1218999

פרטי התכנית

מספר תכנית	1218999
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	דיון מוגן ברח' חנוך אלבק
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

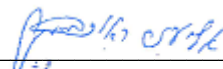
1. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי תוספת של כ-190 יח"ד מוגן יישנו את האופי החברתי והתרבותי של השכונה: התכנית תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה להעצמת שטחים למוסדות ציבור בעיר, וכי יש צורך בשילוב מבנים כמין אלו באופן שישתלבו עם הסביבה. מדובר על שימוש עבור דיון מוגן אשר נדרש כמענה לאוכלוסיית הגיל השלישי וכחלק ממגוון פתרונות המגורים הנדרשים בשכונה וזאת לאור הגידול בתוחלת החיים בארץ והמחסור במבנים כאלה בעיר.
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לציין בהוראות התכנית כי מדובר בדיון מוגן דווקא ולא בדיון "מיוחד" כמצוין, שיוכל להתפרש בעתיד לדיורים נוספים: יש לחדד בהוראות התכנית ולציין בתשריט כי ייעוד הקרקע יהיה בניין ציבורי וכי השימוש יהיה עבור דיון מוגן, ולא דיון מיוחד.
3. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי גובה הבינוי אינו תואם למדיניות ולמגבלות הגובה החלות באזור של 21 מ': הנושא תואם עם לשכת התכנון המחוזית כתנאי להפקדה, יש לוודא שוב כי אכן הגובה המוצע עומד במגבלות הקיימות.
4. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי החזית המזרחית של המבנה המוצע הינו חורג מאחר ותיווצר חזית של כ-30 מ' באופן רציף, כמו"כ, צפיפות מספר יח"ד בקומה הינו חריג: בשל מגבלות הגובה וע"מ לקיים דיון מוגן ולנצל את משאב הקרקע היקף הבינוי המוצע הינו מקובל, ובכל מקרה, נספח הבינוי אינו מחייב וכי נושא זה ייבחן בשלב הרישוי, יש לציין כי הבניין המוצע אינו חריג במסה המוצעת בהתייחס למבנים בסביבתו וכי קווי הבניין המוצעים שומרים על 5 מטר מגבול החלקה והמרחק לבניינים הסמוכים הוא גבוה ותואם למדיניות.
5. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי הכניסה לחנייה מוצעת מחלקה 9 המשמשת כיום את הבניינים הסמוכים לצורך כניסות לחניונים שלהם, וכי תוספת כניסה לחניון וכן פריקה וטעינה למסחר המוצע, עלולה לייצר עומס תנועתי חמור: פתרון הדרך גישה לחניה מחלקה 9, מוצע מדרך מאושרת, וכי התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושייה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית, ונמצאה תקינה. יצוין כי התכנית נמצאת בסמוך לציר הרק"ל בדרך חברון וכי מרבית המבקרים צפויים להגיע בתחבורה הציבורית.
6. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי תוספת של כ-190 יח"ד מוגן יעמיסו על תשתיות הקיימות בשכונה, וכן על לחץ המים שכבר כיום חלש: מדובר על תוספת יח"ד שאינה משמעותית וכי נושא התשתיות יתואמו וייבחנו בשלב הרישוי לרבות תשתיות הנ"ל.
7. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי לא הוכן סקר סביבתי לאור תוספת מספר גדול של יח"ד הנ"ל, וכן לא צורף דו"ח בה"ת לתכנית: התכנית מציעה תוספת שאינה משמעותית ובתכנית בסדר גודל שכזה לא נהוג להכין בה"ת או תסקיר סביבתי כי ההשפעה של הפרויקט הוא נמוך יחסית.
8. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי ע"פ תקן החניה יהיו רק 90 חניות לכ-190 יח"ד מוגן, דבר העלול לייצר מצוקת חנייה: במסגרת התכנית נקבע כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיון לטובת חניות אורחים- (תקן החניה המאושר כיום לדיון מוגן על פי תקן החניה התקף הוא מקום אחד ל 4 דירות .)

9. **לדחות את הטענה כי בזמן הבנייה עלול להיחסם החניונים של הבניינים הסמוכים עקב עבודות בחלקה 9:** יודגש כי בזמן הבנייה לא תהיה חסימה של החניונים הסמוכים, יש לקבוע על כך הוראה מתאימה במסמכי התכנית.
10. **לדחות את הטענה כי אין במסמכי התכנית התייחסות של הפרוגרמטור לעניין השפעת היח"ד על התשתיות:** התכנית נבחנה ע"י המחלקה למדיניות התכנון ובמסגרת התכנית ניתנת הפרשה מבונה לצרכי ציבור. בכל הנוגע לנושא העמסה על התשתיות השכונתיות, מדובר על היקף אוכלוסייה שאינו צפוי לגרום לעומסים הנ"ל, וכי בכל אופן פתרונות יינתנו בהתאם לצורך במסגרת השכונה.
11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי גובה הבינוי עלול לפגוע באור השמש, אוויר ונוף, וכתוצאה מכך פגיעה בערך הדירות:** מספר הקומות המוצע במסגרת התכנית אינו חריג בשכונה וכי הוא בדומה לגובה הבינוי הקיים של המבנים השכנים. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לדרוש שמערכות פינוי האשפה יהיו בשטח החלקה של הדיור מוגן:** כפי שמופיע בהוראות התכנית והנראה מנספח הבינוי, ניתן מענה לפתרון האשפה בתחום המגרש. הנושא יתואם בשלב הרישוי.
13. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי פתחי האוורור למטבח התעשייתי לא יהיו מטרד לשכנים בחלקות הסמוכות:** בסעיף 4.1.2 ט' להוראות התכנית נקבע כי לא תותר הפעלה של מטבח מבשל או מטבח המייצר אוכל בשטחי הדיור המוגן, משיקולי חניה לרכב תפעולי. כמו"כ, יש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון, ולא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
14. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי פתחי האוורור של החניון התת קרקעי לא יהיו מטרד לשכנים בחלקות הסמוכות:** יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, בהתאם להוראות המחלקה לאיכות הסביבה, וכי הנושא יתואם בשלב הרישוי.
15. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

הערות נוספות:

16. יש לשנות את השימוש בהפרשה מבונה מפעילות חברתית, לשימושי חברה וקהילה כגון פעילות חברתית משותפת לדיירי המוסד ולתושבי הסביבה בהתאם להמלצה של המחלקה למדיניות תכנון.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 69 : 1019157

פרטי התכנית

מספר תכנית	1019157
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פינוי בינוי רחוב סן מרטין 19-21, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים בהתאם.
- על פי סעיף 3.2 בהוראות התכנית נראה כי קיימת אי התאמה בין שטח התכנית במצב הנכנס והמצב היוצא – יש לבחון את הנושא מול מחלקת מידע.
- בתחום מגדל המגורים, יש לשלב שטח בהיקף של לפחות 150 מ"ר בקומות הקרקע עבור שטחים משותפים לדיירים אשר יוכלו לשמש לפעילויות שיתופיות כגון משחקייה לילדים, חלל עבודה לעצמאים ו/או לעובדים מהבית, או לצרכים משותפים או שיתוף משאבים כגון חדר אופניים ועגלות, מחסן לציוד שיתופי של דיירי הבניין וכיו"ב. שטחים אלה יהיו בבעלות משותפת של הדיירים.
- על מנת לאפשר מעבר מכני בין הרחובות סן מרטין ורבי צדוק.
- יש להרחיב גבול תכנית ממזרח ולכלול את המעבר הציבורי המאושר במסגרת תכנית 477240 (ת.ש 2 ביעוד שצ"פ).
- יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף שיאפשר הכללת מעבר מכני בתאום מהנדס העיר ומי מטעמו בשלב היתר הבנייה.
- יש להוסיף תכנית 477240 לסעיף 1.6 ביחס שינוי.

פרוגרמה וצרכי ציבור :

- בהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן :
- שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.
 - התכנית כוללת את השטחים למבני ציבור בחלקות 27 ו-29 ובהם בתי כנסת קיימים. יש להגדיר את זכויות הבנייה במגרשים אלה ל-240% ב 6 קומות ולציין את השימושים כמבני ציבור, בכדי לאפשר גמישות עתידית והוספת פונקציות ציבוריות נוספות/הרחבת בית כנסת ועוד.
 - יש להציג בינוי סכמטי של בינוי זה בהתאמה למפלסים החדשים שמציעה התכנית לכיוון שטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית.
 - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי לרבות השטח הציבורי המבונה מול המח' לתכנון מבני ציבור. על השטח הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. יצוין כי גני הילדים המוצעים כהפרשה מבונה מוצעים במפלס ביניים בין רחוב סן מרטין לרבי צדוק ללא מתן פתרון נגישות ראוי- יש להציע את ההפרשות המבונות כאמור באופן נגיש ישירות מהרחוב ובכניסה נפרדת.
 - יש להסיר בהוראות התכנית את הקביעה כי הפרשות המבונות ייבנו ברמת מעטפת.

בינוי ופיתוח

- קוו הבניין לכיוון מערב (שצ"פ) ישמור על קוו בניין עילי של 5 מטרים ולא אפס כפי שמבוקש בתכנית. - נספח הבינוי יתוקן בהתאם .
- יש לבחון את הצורך בהרחבת רחוב סן מרטין לצורך יצירת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר בהתאם למדיניות- השטח יסומן ביעוד דרך.

15.	20 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיה בתמ"א 35- שטח ממוצע של יחידות הדיור יקטן בהתאם לכ 100 מ"ר, ככול והדוח השמאי יצריך תוספת יחידות דיור לאור שינויים אלה – התכנית תתוקן בהתאם.
16.	תבטל האפשרות לתוספת של 10 אחוז ביחידות הדיור – התכנית צריכה לקבוע באופן מפורש בהתאם לדוח השמאי את היקף יחידות הדיור המבוקש בתכנית.
17.	הכניסות למבנים תהיינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי באופן רציף, המשכי, ללא גדרות וללא מכשולים.
18.	חצרות/גינות אשר מוצעים על גגות בנויים יזכו לעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לשם נטיעות ושתילות ראויות.
19.	תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
20.	מפלסי החניון כולם יהיו בתת הקרקע ללא מופע של שטחי שירות/חניון כלפי החזיתות.
21.	בתחום מגרש המגורים גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה, יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
22.	יש לתקן את סעיף 4.1 ב (2) – א,ב. כמקובל כל התכנון והעיצוב האדריכלי יבחן על ידי אדריכל העיר בשלב ההיתר ולא רק הקומות העליונות במבנה.
23.	יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורור למיניהם ישולבו במסגרת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר. לעניין זה יש לבטל את האפשרות להתקנת חדרי שנאים על גגות – בתת הקרקע בלבד ולא בתחום השצ"פ.
24.	יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך, יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
25.	כאמור לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
26.	התוכנית מציגה פתרון פינוי אשפה על חזית הרחוב. בתיאום מול אגף תברואה ומח' תכנון, תנאי להפקדת התוכנית תהיה הוכחת היתכנות לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות שיפוע רמפת הכניסה לחניון וגובה החניון שיתאים לפינוי אשפה.
27.	במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
28.	הכניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
29.	יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר בתיאום מחלקת איכות הסביבה.
30.	יש לקבוע כי תותר קומת טכנית אחת בגג המגדל ובגובה מינימלי לצורך הסתרת המערכות הטכניות.
31.	תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
32.	יש לעגן את אופן פיתוח השצ"פ כתנאי למימוש מגדל המגורים. תוכנית הפיתוח תאושר על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
תנועה	
33.	מאחר ושטח התכנית נמצא במרחק של כ- 170 מ' מציר הרק"ל עבור השימוש למגורים ניתן לאפשר את הפחתת תקן החניה ליחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, יש להציע תוספת של מקומות חנייה לאזרחים בתחום החניון בהיקף של 10% מסך יח"ד.
34.	יש להשלים ולקבל חו"ד סופית בתאום מול אגף תושבי"ה תוך התייחסות לחתך רח' סן מרטין ורבי צדוק. בהתאם לצורך יש להציע הרחבה של רחוב סן מרטין על חשבון שטח התכנית. במסגרת התכנון יש להתייחס להערות הבאות:
1.	לחזית רחוב סן -מרטין:
1.	יש להציג מדרכה רחבה לאורך המגרש ברוחב 3.5 מ' לפחות.
2.	יש לתכנן מדרכה ברוחב אחיד ורציף.
2.	חתך א-א: יש לתכנן מפרדה רחבה בין מפרצי הורדה לבין שביל אופניים. רוחב ההפרדה 0.5 מ' לא מספיק כדי להוריד ילדים

3. לרחוב רבי צדוק: יש לתכנן מדרכה רחבה לאורך המגרש ברוחב 3.5-3 מ'.
4. יש לבדוק תפקוד צמתים בסמוך לפרויקט ולהציע פתרונות לשיפור.
5. יש לסמן קווי זכות הדרך משני צידי רחוב רבי צדוק.
6. יש לעדכן תשריט בהתאם לנספח התנועה.
7. יש לתכנן מקום לחניה תפעולית.
8. יש לוודא התאמה בין שטחי בניה בתקנון ובנספח בינוי לבין נספח טבלת מאזן חניה.
9. תמרון משאית זבל ברוורס אל הרחוב לא מקובל. יש להציג חלופות נוספות.

איכות סביבה

35. התקבל מסמך סביבתי מאת יוזמות. הנושאים להלן יבחנו בהליך רישוי לעת מתן היתר בנייה:
 - ניהול מי נגר, אקוסטיקה, איכות אוויר, משטר רוחות.
36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.
37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות המרקמיים והגג העליון במבנה, יהיו גגות מועילים ושישמשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשגה מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
39. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
40. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
41. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
42. ייקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
43. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.
44. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

עצים:

45. התכנית מחליפה את שטח השצ"פ בתחום התכנית השינוי המוצע גורם לעקירת העצים בשטח התכנית. על כל עץ שנעקר, יש להציע שתילה חדשה באותה ערכיות של העץ. יש לשתול כל הפחות שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות בשצ"פ המוצע. בתאום אגף שפ"ע גננות.
46. נדרש לבצע נטיעות של עצים בוגרים בכל 50 מ"ר פנוי מבינוי.

נכסים ורישום

47. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף נכסים.
48. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז'. יש לוודא כי היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין.
49. לא תותר בניית כל מתקן בשטח השצ"פ. יש להותירו פתוח ונקי לציבור. יש להסיר סעיפים 3 ו-4 מסעיף 4.3 לנושא העברת תשתיות בתת הקרקע ביעוד שצ"פ. כמו כן, הערה ג תחת טבלה 5 לנושא מיקום חדר שנאים בכל יעוד המוצע בתכנית.
50. השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

כללי:

52. הוועדה קובעת כי פתרון המיגון יהיה ממדים ולא ממקים לאור החשיבות של ממדים כחלק בלתי נפרד מהדירה.
53. יש לקבוע כי עד קומה 8 יהיו מרפסות סוכה לכל הדירות.
- 54.
55. שלביות ביצוע: יש לקבוע כי הבנייה תבוצע בהינף אחד.
56. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית: לפיו התכנית תיפקע במידה ולא יופק היתר להריסת הבניין הקיים בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית.
57. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
58. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
59. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
60. תנאי לאיכלוס יהיה תיאום ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
61. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
62. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
63. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר. ולהוסיף זכויות מותנות עבור תחזוקה לטווח ארוך בכפוף לבחינה השמאית.
64. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
65. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלה והטמעת חו"ד הבאות: המחלקה לעבודה קהילתית, צוות בקרה תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפי"ע כבישים ומדרכות, היטלי השבחה, שפי"ע עצים וגננות, הר"י התחדשות עירונית.
66. 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.
67. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

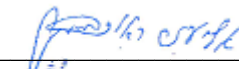
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

68. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
69. בסעיף 4.1.2(א)(5), יש לקבוע כי דירת הפנטהאוז תוצע בהתאם לגובה קומות המגורים האחרות.
70. יש להשלים את התיאום כאמור לעיל ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני כתנאי להפקדת התכנית כל זאת תוך התייחסות להערות להלן:
71. יש להוסיף לתקנון:
- איחוד וחלוקה:**
1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
2. לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון ויש להשמיט את סעיפים 2 ו-3 מהתקנון.

72.	יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
73.	תנאים בהליך הרישוי:
1.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
74.	לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
75.	בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר:
1.	בגוש 30199 קיימת מפת גוש סופית.
2.	בחלקה 92, חלקה 98 הגובלת מזרחית לחלקה 30 ובחלקה 95 הגובלת דרומית לחלקות 28 ו 30 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 9/2019 הרשומה מתאריך 05.07.2021.
76.	מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר ולמפת הגוש.
77.	לפי נוהל מבא"ת על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-28.01.2021.
78.	יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה.
79.	יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת ובנוסף יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך ונסחי טאבו עדכניים על חלקות 27,29,92.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 70 : 1103340

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1103340
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הלל 24, שימושים מעורבים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

תכנון וקווי בניין

- יש להבהיר במסמכי התכנית כי מדובר על הריסת המבנה הקיים ולסמן בתשריט ובנספח הבינוי בהתאם.
- יש לקבוע את קו הבניין בחזית הצפונית לרח' הלל בנסיגה באותו עומק שקיים היום על מנת לאפשר המשך קיום קולונדה בהתאם לרצף בעל האופי המסחרי הקיים ברחוב. קו הבניין בשאר הקומות יהיה בקו אפס לכיוון רח' הלל ובהתאם לחלקות הסמוכות ממזרח ומערב.
- שטח הקולונדה ייקבע בזיקת הנאה להולכי רגל.
- קו הבניין ייקבע ל- 4 מ' בחזית מערבית לאורך כל הקומות הפונה למגרשים שכנים, ו- 3 מ' בחזית מזרחית הפונה לבית הספר הניסויי. הכל לרבות מרפסות. יבוטל סעיף 4.1 ד סעיף קטן 4 לעניין הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.
- לצמצם את מספר הקומות ל- 10 בטבלה 5 ובהתאם למוצע בנספח הבינוי.
- יש להציג פתרון לפריקה וטעינה עבור שטחי המסחר, ופתרון לפינוי האשפה כמו כן.

חניה

- יש לבטל את רמפת הכניסה לחניה המוצעת על רחוב הלל החד סטרי ועמוס בהולכי רגל ולהעבירה לדופן הדרום מערבית היושבת על רח' רבי עקיבא המרובה כניסות לחניונים קיימים.
- תקן חניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, יח"ד בשטח של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מתקן חניה, יינתן פטור מחניה לשימושי מסחר ותעסוקה, יש לתאם את פתרון החניה עם אגף תוש"ה. יש לתקן את הוראות התכנית בסעיפים הרלוונטים.
- תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום ואישור של אגף תושייה.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור של אגף תושייה.

11. יש להוסיף בטבלה 5 את קומות החניה התת קרקעית.

שימושים

12. השימושים במגרש ייקבעו באופן שישמר היקף זכויות הבנייה של מסחר ותעסוקה שקיים היום בבניין גם בבניין החדש וזאת על מנת לשמור על עירוב שימושים במרכז העיר.
13. לקבוע בהוראות שקומת הקרקע באגף שיושב על רח' הלל תשמש למסחר בלבד מלבד לובי כניסה לשימוש מגורים בקומות שמעל, ושלא יותר הקמת דירות גן בקומה זו, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.
14. יש לקבוע את תמהיל הדירות בתוכנית באופן הבא: 40% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 40% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר ו-20% מיחידות הדיור יהיו ללא מגבלת גודל.
15. יש לשנות את סעיף 4.1 א סעיף קטן 8 המותיר גמישות במס' יח"ד ולקבוע כי הגמישות תהיה עד 10 אחוז בלבד.

צרכי ציבור

16. יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 370 מ"ר עבור קהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדי עירייה. יש להציג בנספח הבינוי את השטח תוך ציון שם השימוש וכן גודל השטח.
17. השטח ייוחד לרשות המקומית
18. יש להוסיף להוראות התכנית כי ההפרשות המבונות יירשמו כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
19. יש להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים לצרכי קהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדי עירייה.
20. יש לתקן סעיף 4.1 והערות לסעיף 5 ולציין כי במניין השטחים המופרשים לטובת צרכי ציבור לא יכללו בחשבון שטחים המיועדים גם לשימושים סחירים וכן גרעינים וחדרי מדרגות.
21. יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין כי תבוצע הפרשה לצרכי ציבור לצרכי קהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדי עירייה בהיקף של 370 מ"ר שטח בנוי.
22. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יתואם עם מח' מבני ציבור, יהיה מחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
23. יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין כי השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.
24. יש לבטל סעיף 4.1 א סעיף קטן 9 – המאפשר החדרת עוגנים מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לגבול התכנית.
25. סעיף 5 בהוראות התכנית יציין את כל השטחים הציבוריים כשטחים עיקריים, בנוסף יציין בהערה לטבלה כי בשטחים הציבוריים ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.
26. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
27. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף נכסים בעיריית ירושלים.
28. תנאי להיתר בניה יהא אישור המחלקה למדיניות התכנון של השימוש הציבורי.
29. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

כללי:

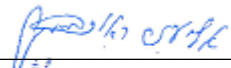
30. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
31. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
32. לקבוע כי לא יותר ניוז זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
33. לא יותר ניוז שטח שרות לעיקרי, לא מעל ולא מתחת לקרקע.
34. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה .
35. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי
36. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
37. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
38. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת במגרש הסחיר בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
39. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה
40. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בתת הקרקע, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין
41. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
42. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- בבאות, איכות הסביבה, תברואה, חשמל, רשות העתיקות, שימור, , תושייה, , שפ"ע גננות.
43. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.

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 ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

--


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 71 : 1277680

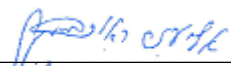
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1277680
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	תוספת שימוש ושטחי בנייה לבי"ס עירוני, האקדמיה למוסיקה, גבעת רם
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

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

- יש לסגת עם קו הבניין בדופן המערבית כך שישמר מרחק בטיחות מינימלי של 10 מ' מקו מתח עליון ו- 4 מ' קו מתח גבוה בתיאום עם מח' תכנון.
- בדופן הדרום מערבית שכבר קיים בינוי של מבנה האקדמיה למוסיקה, קו הבניין ייצמד לקונטור הבינוי הקיים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 72 : 791319

פרטי התכנית

מספר תכנית	791319
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית רחוב אשר, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

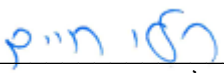
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

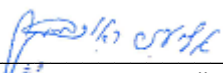
1. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שע"פ הוראות התכנית מתאריך, 28.1.24 הוראות טבלה מס' 5 – שטח דיורית לא יקטן מ-115 מ"ר – שטח דירות התמורה לדיירים הינו כ 103 מ"ר, יש להקטין שטח מינימלי בהתאם לדירות התמורה לדיירים קשישים הזקוקים לדיורית – יש לאפשר הקמת דיוריות גם בשטח דירה של 105 מ"ר ולא 115 מ"ר וזאת לאור השטח הממוצע של דירות המוצע בפרויקט שהוא נמוך יחסית.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הסדר התנועה והחניה לא יתכן שתהיה כניסה ויציאה אחת לחניה 138- יחידות דיור + רכבים של קומות התעסוקה + רכבי ספקים לקומות המסחר + תנועת רכבים של מעונות היום וגני הילדים אשר בשעות הבוקר בפיזור הילדים לגנים ושעות הצהריים באיסופם פשוט יסתמו את הרחוב, רחוב אשר צר ואינו יכול לקבל את כמות התנועה העתידית המצב יצור כאוס תחבורתי, יש למצוא פתרונות לנושא הנ"ל – התכנית מציעה תוספת של פחות מ 100 יחידות לעומת הקיים, מדובר על תוספת שאינה משמעותית ביחס לקיים וביחס לשכונה, הפרוייקט נמצא בשולי השכונה ולא במרכז כפי שנטען והגישה אליו היא באופן ישיר מצומת אורנים, רחוב יהודה ורחוב אשר, בנוסף התכנית נבחנה וקיבלה את האישור של היועץ התחבורתי של הוועדה המחוזית.
3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפיכת רחוב אשר מרחוב ללא מוצא לכביש חד סטרי אשר יהיה הכניסה היחידה לרחוב הרכבת, רחוב אשר צריך להישאר רחוב ללא מוצא, כניסה לרחוב הרכבת צריכה להישאר במתכונתה הנוכחית, יש לפתוח גישה נוספת למתחם מצדו הדרומי של הפרוייקט מכיוון רחוב יהודה, וכך רחוב אשר ישרת את דיירי הרחוב בצורה המיטבית, בעבר נתינה לדיירי רחוב אשר (מפוני שכונת ממילא 9 "הבטחה" ע"י העירייה שרחוב אשר יישאר רחוב ללא מוצא- מדובר על נושא שהוא הסדרי תנועה ולא נקבע במסגרת תכנית והוא ייקבע בהתאם לבחינה של כל האזור והשינויים המתוכננים לאור קווי הרכבת הקלה המתוכננים בצומת אורנים.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבאזור מקודמות מספר תכניות ללא תיאום ביניהם ויש לתכנן את כל האזור בראיה רחבה- התכנית מקודמת על ציר קבכת קלה ומציעה התחדשות עירונית למתחם שלם התיאום מול התכניות האחרות נעשה על ידי מוסדות התכנון.
5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבימים אלה מקודמת תכנית לכל האזור של צומת אורנים על ידי תכנית אב לתחבורה ולא ייתכן שלא יהיה תיאום ביניהם- התכנית לצומת אורנים מתוכננת שנים רבות ואין סיבה לעכב תכניות להתחדשות עירונית עד להשלמתה- תיאום נעשה מול מוסדות התכנון.
6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבמסמך המדיניות של הרכבת הקלה נכתב בסעיף 34 כי לא יותרו מגדלים בעיר ההיסטורית וימשיכו לחול ההוראות של התכניות והמדיניות הקיימת בכל אזור- תכנית

- האב של שכונת בקעה שאושרה קבעה את גבול העיר ההיסטורית בשכונה ואת האזורים בהם לא תותר בניה גבוהה ואת האזורים בהם ניתן יהיה לקדם התחדשות עירונית כפי שמציעה גם תכנית זו.
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שאומנם תכנית אב בקעה קבעה כי הבינוי ייקבע בתכנית מפורטת אך לא ניתן להתעלם מכך ההחלטה נמצאת בלב ליבה של שכונה היסטורית לשימור- התכנית אינה מצויה בלב העיר ההיסטורית אלא בשולי השכונה ובאזור שנקבע בתכנית האב להתחדשות עירונית.
8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהמגרש אינו נמצא על קו רכס ולכן לא ניתן לקדם פה תכנית החורגת מאחוזי הבניה המותרים של 720 אחוז ולהציע כ 1100 אחוזי בניה- התכנית אומנם מצויה על ציר רק"ל אך היא מקודמת על פי תכנית לפינוי בינוי ובדיקה שמאית של זכויות הבניה, הוועדה המחוזית קבעה בהחלטתה לאור המיקום של התכנית על ציר הרק"ל יש הגיון תכנוני להוסיף מעבר לבדיקה השמאית זכויות בניה נוספות שהם לא ביעוד מגורים עבור מסחר ותעסוקה לחיזוק הציר לקידום תכנית הכוללת שימושים מעורבים.
9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין ששטח קומה טיפוסית במגדל הוא 700 מ"ר בניגוד למדיניות שקבעה כי התכנית תהיה עד 600 מ"ר- תכניות רבות כבר נקבעה תכנית גבוהה מ 600 מ"ר וזאת לאור הבדיקה השמאית של הזכויות והרצון שלא לעלות יותר לגובה כדי לאפשר את אישור הפרוייקט.
10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים כי הגובה יהיה עד 8 קומות בחלק המערבי ו 4 קומות וגרעפים בחלק המערבי- לא ניתן לקיים בקומות המבוקשות פרויקט שיהיה כלכלי ויאפשר פינוי בינוי וזאת כאשר כבר היום הבניינים הקיימים הם בגובה של 4 קומות.
11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמצפים כי יעשה ניתוח מקיף של התנועה בכל הרחובות הסמוכים טרם אישור הפרוייקט- מדובר על פרויקט מצומצם בהיקפו שאינו מצריך בחינה כוללת של התנועה באזור.
12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש להקטין את התמורות לדיירים ל 15 מטר ולא 25 מטר כדי לצמצם את הפרוייקט ואת הפגיעה בדיירים בסביבה, יש ללמוד מתל אביב שהגבילה את התמורות- התמורות המקובלות בירושלים בפרוייקטים של התחדשות עירונית הם 25 , אין סיבה שבפרוייקט זה המציע בינוי התואם למדיניות לצמצם את התמורות.
13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מציעה מעבר ליחידות הדיור עוד 20 אחוז דיוריות שיגדילו את מספר יחידות הדיור ל 166 יחידות – זוהי לא מקובל- מתן אפשרות לדיוריות הם הנחיה של מנהל התכנון במטרה לאפשר תמחיל מגוון של פתרונות דיור והמוצע בתכנית תואם למדיניות זו.
14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמעבר ל 24 קומות מותר למעשה להגביה את הבניין בשתי קומות נוספות עבור קומות טכניות – בכל תכנית מעבר לקומות שנקבעות בתכנית יש צורך בקומות טכניות כדי להפעיל את הבניין.
15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מאפשר להוסיף זכויות בניה עבור פתרונות למיתון רוח ואמצעי הצללה וזאת מעבר לזכויות הבניה כך שלא ברור מה יהיו זכויות הבניה בפרוייקט- מדובר בסעיף סטנדרטי שמטרתו לתת אפשרות בשלב היתר הבניה על פי הצורך לתת פתרונות בהתאם.
16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין מיקום השצ"פ לקוי והוא כלוא בין שני בניינים ולא מחובר למוקדים שכונתיים נוספים- המיקום הוא במקום המיטבי בתכנית והוא נמצא בין שני הבניינים ועל רחוב אשר.
17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש להבטיח כי השצ"פ יישאר לטובת השכונה ולא ישויך לפרוייקט- השצ"פ ממוקם על הרחוב ויוכל לשרת את כל השכונה ולא רק את דיירי הפרוייקט.
18. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה קובעת חצר מספיקה לשלושה גני ילדים יש צורך ב 600 מר ולא 305 מ"ר- התכנית מציעה אשכול מעונות יום שהחצר שלו על פי היא התדריך היא 305 מ"ר ולא כפי שנקבע בהתנגדות.
19. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים כי הפונקציות הציבוריות יתואמו עם המנהל הקהילתי ויאושרו על ידו- התכנית קובעת בצורה מפורדת את השימושים המוצעים בתכנית לצורכי ציבור והם בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.
20. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שמציעים כי תנאי לאכלוס הבניין יהיה השלמת ביצוע השצ"פ- התכנית קובעת זאת בתקנון התכנית.

21. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתקן החניה הקבוע בתכנית הוא על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בהתייחס למדיניות הבינוי לאורך צירי רכבת קלה- תקן החניה הקבוע בירושלים בתכנית 5166 אינו קובע הפחתה למגורים – יש לקבוע כי התקן היה בהתאם לתקן בלבד ללא קשר למדיניות הרק"ל- התכנית קובעת כי התקן יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, יש לקבוע כי תקן החניה יהיה מקום חניה לכל יחידת דיור, ניתן לתת פטור לדירות עד 55 מ"ר, מעבר לכך ייקבע 10 אחוז עבור חנית אורחים, תקן החניה עבור מסחר ומשרדים יהיה תקן נמוך על פי מדיניות רק"ל בתקן התקף.
22. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיש לכלול בהוראות התכנית סעיף לעניין החדרת עוגנים זמניים בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק התכנון והבנייה- יש לקבוע סעיף מתאים בתקנון התכנית.
23. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי מרפסות סוכה הם צורך חיוני ומובהק, יש לקבוע כי שטח המרפסות יגדל מ 12 מ"ר ל 20 מ"ר ולתת גמישות בשטח המרפסות לא פר דירה אלא כללי לצורך שמירה על גמישות- התכנית קובעת שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בלבד- 12 מ"ר על פי המקובל, מרפסות סוכה הם מרפסות שאינן מקורות ולכן אין צורך לקבוע עבורם שטחי בניה והם ייבחנו לעת התכנון המפורט במסגרת עיצוב הבניין מול מהנדס העיר.
24. **לקבל** את ההתנגדות בעניין כי יש להבהיר כי שטחי המרפסות יהיו מעבר ל 700 מ"ר שנקבע בתכנית- יש לקבוע סעיף מתאים בתקנון התכנית.
25. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיש לשנות את ניסוח הממד/ ממק באופן שכול ויחלט על בניה של ממקים ולא ממדים יתווסף שטח של 12 מ"ר לכל דירה- שטחי הבניה מבוססים על בחינה שמאית, אין כל סיבה לאפשר תוספת זכויות בניה עיקריות מעבר לחישוב שהוצג.
26. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שמבוקש להתיר גלריות בקומות המסחר ולא להחשיב אותם במניין הקומות וזאת ללא שינוי גובה הבניין- יש להוסיף סעיף מתאים וזאת ללא הגבהה הבניין.
27. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבוקש לאפשר גמישות בגובה כל קומה ללא שינוי הגובה הכללי של הבניין- גובה הקומות אינו מחייב אלא רק גובה הבניין הכללי.
28. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע גמישות לעניין גובה הקומות הטכניות- הנושא יתואם מול מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבניה על פי הצרכים.
29. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבוקש לאפשר ב 20 אחוז מגג המוסד גינות פרטיות לאור העובדה שלא מותרים גינות פרטיות בקומת הקרקע- יש לאפשר זאת בתקנון התכנית.
30. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבוקש לאפשר נידוד של עד 3 קומות מהבניין הגבוה לנמוך וזאת מכיוון שיש בו רק 32 דירות לעומת 48 דירות קיימות כיום במתחם- גובה הבניין האחורי נקבע כנמוך יחסית כדי שלא לקבוע בניה גבוהה בקרבה לבניינים אחרים בשכונה כאשר בנוסף מבוקש כי הבניין לא יוגדר כבניין גבוה מבחינת התקנות.
31. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים לקבוע גמישות שתאפשר להסב את שטחי המשרדים המוצעים בתכנית לשימוש של מגורים להשכרה ל 10 שנים או למלונאות- החלטת הוועדה המחוזית קבעה כי מעבר לבחינת התקן השמאי ייקבעו זכויות בניה נוספות עבור שימוש שאינו מגורים ולכן ניתן לאפשר שימושים אחרים כגון מלונאות כמבוקש, לעניין דירות להשכרה, לאור העבודה כי קיימת חשיבות ליצירת מלאי של דירות להשכרה ניתן לאפשר המרה של השטחים למשרדים לדירות להשכרה אך יש לקבוע זאת לתקופה משמעותית יותר של 20 שנה לפחות ולרשום סעיפים בהתאם בתקנון התכנית, בכל מקרה בקומת הקרקע תהיה חובה לקומה מסחרית.
32. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים להגדיל את היקף הדיוריות מ 20 אחוז ל 30 אחוז בהתאם להנחיות- ההנחיות של מנהל התכנון הם ל 20 אחוז דיוריות ולא 30 אחוז ולכן יש להותיר את הסעיף על כנו.
33. **הוועדה קובעת כי פתרון המיגון יהיה ממדים ולא ממקים לאור החשיבות של ממדים כחלק בלתי נפרד מהדירה.**
34. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

--


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 73 : 1078146

פרטי התכנית

מספר תכנית	1078146
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב קוסטה ריקה 56, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

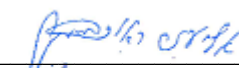
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לדחות את ההתנגדות לעניין סנכרון עם תכנית אב יובלים גנים והתאמת התכנית לשלד הציבורי המתהווה = תכנית האב קובעת עקרונות תכנון ואינה יכולה לרדת לרזולוציה של תכנית בודדת כפי שמוצע בתכנית זו, במסגרת התכנית שקובעת התחדשות עירונית לבניין שגם הוועדות וגם המתנגדים סבורים שיש מקום לקדם הוחלט לאחר בחינה של מספר רב של חלופות להציע את החלופה שנבחרה ומשנה באופן משמעותי את כל המרחב הציבורי שמסביב לבניין עצמו ומציעה שיפור הן של העמדת הבניין והן של אפשרויות הניצול של המרחב הציבורי וחיבור בין הרחובות הסובבים.**
2. **לדחות את ההתנגדות לעניין שבשכונת עיר גנים קיימות תכניות רבות המוסיפות מעל 2500 יח"ד במרחב הרחובות נורית וקוסטה ריקה. זה אינו כולל תוספות של עשרות יח"ד בתכניות תמ"א 38 שונים ומאות יח"ד בתכניות פינוי בינוי נוספות במרחב הקרוב. כל אלו יחד מייצרים ציפוף ברמה לא סבירה בתא שטח קטן בעל שיפועים גבוהים. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון והצגת מסקנות הפרויקטור השכונתי בהקשר למרחב יובלים גנים, בהחלטותיה של הוועדה המחוזית לאחר דיון זה פורסמו ממצאים בהקשר לשלד הציבורי השכונתי כגון: התייחסות להפרשות ציבור, שטחים פתוחים, צרכים פרוגרמטיים שכונתיים, עדכון תכנית תחבורתית למרחב יש להטמיע את המלצות צוות הפרויקטור בהקשר למרחב והשלד הציבורי. בנוסף, המנהל הקהילתי מבקש לציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר - עדכון תכנית האב אושר לאחרונה בוועדה המחוזית וזאת לאחר מספר רב של ישיבות הן בוועדה המקומית והן בוועדה המחוזית וסקירה מפורטת של כל הנושאים הנוגעים להיקפי הבינוי ולכל נושאי המרחב הציבורי והתנועה, ההחלטות של הוועדה הם כי ניתן להמשיך על סמך בחינות אלה והצפי לגידול של יחידות דיור בשכונה לקדם תכניות בשכונה.**
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין חלוקת השטחים בתכנית המוצעת והטענה כי חלוקת השטחים המוצעת בתכנית לא אופטימאלית ואף פוגעת במרחב הציבורי על פי הפירוט הבא:**
4. **לקבל את ההתנגדות לעניין השימוש המעורב המוצע בתאי שטח 3 ו 8 – בבחינה מחודשת של התכנית וההצעה נראה כי תאי שטח אלה אינם יכולים לשמש כשטח לבניין ציבור לאור הטופוגרפיה הקיימת בשטח ולאור העובדה שמדובר על מגרשים פנימיים לכן יש לשנות את הייעוד של מגרשים אלה לשטח ציבורי פתוח, יש לקבוע במסגרת התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמה של כל הפיתוח לשביעות רצון של אגף שפ"ע.**
- לאור שינוי זה בשטחים הציבוריים המשולבים והגדרת רובם כשטח ציבורי פתוח יש לשנות את תא שטח 2 ולהציע בו שטחי ציבור יותר משמעותיים – התכנית תציע בנין ציבור הכולל 6 קומות ו 240**

5. **אחוז בניה , ייקבע קו בניין של 6 מטר לכיוון דרום , המגרש יורחב ויכלול את המשולש הצפוני בין תא שטח 5 לקווי הבניין בתא שטח 8 כדי לאפשר גמישות בתכנון הבניין.**
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין השצ"פ המוצעים בתאי שטח 6,7 אינם נותנים מענה כשטחים פתוחים :שטח 7 המוצע כשצ"פ מהווה רצועה עודפת שלא יכולה לתפקד כשטח ציבורי. נבקש שלא להחשיב שטח זה כשטח ירוק ולהחזיר את תא השטח הנ"ל במיקום אפקטיבי שמאפשר לפתח אותו כשצ"פ לתושבים- מגרש 7 המציע שצ"פ הוא אכן לא אפקטיבי ואין כל סיבה להגדיר אותו כשטח ציבורי פתוח ויש להגדיר אותו כחלק ממגרש המגורים ולוודא כי מגרש המגורים אינו גדול יותר משטח מגרש המגורים במצב הנכנס.
6. **לגבי תא שטח 6 יש לדחות את ההתנגדות מדובר בתא שטח שיכול בהחלט לשמש כשטח ציבורי פתוח כחלק מהפיתוח הכללי של השטחים הפתוחים יחד עם יתר השטחים הפתוחים, יש להציג באופן ברור את הכניסה המוצעת לחניה עבור חלקה 122 בשטח השצ"פ – לא ברור מהמסמכים מההמפלסים המוצעים לכניסה זו ומה היא מייצרת מבחינת השטח הציבורי הפתוח ופגיעה בו , בכל מקרה יש להציג באופן ברור את הפיתוח של השביל המוצע שלכאורה חוצה את הכניסה לחניה, יש להפריד באופן ברור בין תנועת הולכי הרגל ושתתחבר לרחוב קוסטריקה לתנועת הרכבים.**
יש לבחון שהכניסה לחניה תהיה דרך הכניסה לחניה המוצעת של הבניין ואז תחסך הכניסה הנוספת מתחת לשצ"פ.
7. **לדחות את ההתנגדות לעניין כי בשטח 8 הרצועה הנותרת בין מבני הציבור לקו הבניינים הסמוכים יוצר שטח כלוא שאינו מתאים לפיתוח שצ"פ איכותי בהתחשב בשיפועים התלולים ולרוחב השטח הנותר. כמו כן לא הוצגה שום תכנית פיתוח של שטח מה שמוכיח את בעייתיות פיתוחו כשצ"פ- מדובר בשטח גדול מספיק שיכול לשמש כשטח ציבורי פתוח ולהיות כחלק בלתי נפרד מכל השטחים הציבורים בתכנית בין עם כשטח מגון או כשטח מעבר , הפיתוח של כל השטחים ייעשה במסגרת תכנית פיתוח שתוצג לעת הביצוע, יש לציין כי בשטח קיימים היום עצים רבים.**
8. **לדחות את ההתנגדות לעניין שלאור תוספת יחידות הדיור בשכונה ואחוז הצפיפות הגבוה תנאי לאכלוס יהיה פיתוח רחוב נורית וקוסטה ריקה על פי תכנית התחבורתית של השכונה מטעם צוות אב ותחבורה והפרויקטור העירוני, ללא פיתוח זה תשתית הרחוב צפויה לא לעמוד בעומס הציפוף המוצע. להלן החתך המוצע ברחוב קוסטה ריקה- הפיתוח של השטחים הציבורים בשכונה נעשה במקביל לפיתוח של השלד הציבורי של השכונה ואי מקום לקבוע בתכנית המציעה תוספת שאינה משמעותית בפני עצמה שלביות ביצוע של פיתוח של כל הכבישים.**
9. **לקבל את ההתנגדות בעניין שיש להציב מפרץ הורדה והעלאה לטובת מבני הציבור העתידיים להבנות בשטח התכנית- יש לסמן במסגרת התכנית מפרץ העלאה והורדה עבור השימושים הציבורים ברחוב קוסטה ריקה ולקבוע כי הם יהיו תנאי במסגרת היתר הבניה.**
10. **לדחות את ההתנגדות בעניין שלא תותר תוספת חניה, תוספת זו תותנה בתהליכים נוספים ולא כפי שצוין בתכנון- התכנית קובעת כי מספר מקומות החניה יהיה מקום חניה אחד לכל יחידת דיור כך שלא יהיה ניתן להוסיף מקומות חניה בשלב ההיתר.**
11. **לדחות את ההתנגדות לעניין שמבקשים להוסיף להוראות תוספת תשתיות לעמדות טעינה עבור רכבים חשמליים- אין צורך בתוספת של סעיף זה מכיוון שיש כבר תקנות מחייבות בעניין זה.**
12. **לקבל את ההתנגדות בעניין שלא תותר תוספת קומות ושטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף כפי שתואר בסעיף 2 בטבלת הזכויות- אין צורך בסעיף זה, על התכנית לקבוע בצורה ברורה את שטחי השרות מתחת לקרקע.**
13. **לדחות את ההתנגדות לעניין שיש להכשיר ולפתח את שטח 3 מבחינת שיפועים ולהימנע מקירות תמך המחלקים את השטח וכלל להימנע ככל האפשר מקירות תמך בגבול התכנית- מדובר על שטח משופע ולא יהיה מנוס מייצירת קירות תמך במסגרת הפיתוי, יש לקבוע כי קירות תמך לא יעלו על שלושה מטרים בתיאום עם אגף שפ"ע בשלב התכנון המפורט.**
לקבל את ההתנגדות בעניין שתקן בניה ירוקה של כוכב 1 נדרש לפי חוק החל ממרץ 2022 ערים כגון תל אביב, חולון, גבעתיים דורשות 4-3 כוכבים (בהתאמה להמלצת פורום 15) תקן זה מבטיח איכות בניה

- גבוה ובשל פריסת התוכנית בשטח גדול ומשמעותי יש לוודא שבניין זה יעמוד בתקן הנ"ל- יש לקבוע כי הבניין המוצע יעמוד בתקן של שלושה כוכבים.
14. לקבל את ההתנגדות בעניין שנדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתחזוקת המבנה על פי התקן הקיים על כל חלקיו- יש להוסיף הוראות וזכויות בניה בהתאם למקובל בתכניות בעיר בתקופה האחרונה לצורך הבטחת תחזוקה לטווח ארוך.
15. לדחות את ההתנגדות בעניין שתיחום שטח ההתארגנות - מבקשים להגדיר את שטח ההתארגנות כך שהעבודות לא יבצעו מחוץ לקו הכחול של התכנית לטובת צמצום העמסה על המרחב בזמן עבודות הבינוי- שטח ההתארגנות יקבע בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר מתוך מטרה לצמצם ככול הניתן את ההפרעה לסביבה בתקופת הבנייה.
16. לדחות את ההתנגדות בעניין שיש להגדיר כי תנאי לתחילת העבודות יהיה אישור הסדרי תנועה זמניים ותכנית גידור מסודרת באישור המנהל הקהילתי- נושאים אלה הם באחריות עיריית ירושלים שתפעל בהתאם לנהלים הקובעים בעניין.
17. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין יצירת תשתית תכנונית למעבר לחניון מרחוב קוסטה ריקה לפרוייקט עתידי ברחוב הנורית 4-6 הנציגות תבקש, כי יאושר בתכנית מנגנון תשתית תכנוני אשר יאפשר אפשרות גישה עתידית לחניון תת קרקעי בחלקות 24-25 (הנורית 4-6) כל זאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית בעתיד ולייצר אפשרות לגישה מרחוב קוסטה ריקה ולטובת פרויקט התחדשות עתידי ברחוב הנורית 4-6 - יש לקבוע במסגרת התכנית זיקת הנאה במסגרת הכניסה לחניון שתוכל לאפשר כניסה בעתיד לפרוייקט של המתנגדים, הנושא יבחן לעת הגשת תכנית על ידי המתנגדים במסגרתה ייבחנו הדרכים האפשריות לכניסה לחניון לרבות דרך פרוייקט זה.
18. לדחות את ההתנגדות העצמית לעניין הזנת תחנת האוטובוס- מדובר על נושא המוסדר במסגרת הסדרי תנועה ולא במסמכי תכנית.
19. לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום של המתקנים הטכניים בתחום שטחים ציבורים - יש לפתור את המתקנים הטכניים של הבניין בתחום השטח המיועד לבינוי בלבד ולא בשטחים ציבורים כפי שמקובל בכל התכניות.
20. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לפרסם את התכנית על פי סעיף 106 ב לאור סעיפים בהחלטה הנוגעים לתוספת זכויות עבור תחזוקה לטווח ארוך והן לאור השינויים המוצעים בשטחים הציבורים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 74 : 1290378

פרטי התכנית

מספר תכנית	1290378
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ברחוב בצלאל אשכנזי 2, בית ישראל, ירושלים.
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית הפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית החליטה להצטרף לתכנית הכוללת ביטול קטע דרך כדי להסדיר בניין לשימור.
2. חלקה 328, בצד הצפוני של התכנית, הינה ביעוד של דרך מאושרת, חלק מהמבנה ההיסטורי ממוקם בחלקה זו. התכנית מבקשת לשנות ייעוד בחלק זה למגורים. לאור העובדה שמדובר במבנה לשימור ניתן לאשר את ביטול זכות הדרך לצורך שימור המבנה ההיסטורי. נדרש לסמן את המבנה לשימור בתשריט, בהוראות ובכל הנספחים הנלווים. כמו כן יש לתקן את ייעודי הקרקע בטבלה 3.2 וציין את המצב המאושר שכולל דרך.
3. התכנית קובעת כי התכנית תקודם בהליך איחוד וחלוקה בהסכמה- יש לתאם את התכנית עם מחלקת נכסים כתנאי להפקדה לאור העובדה כי חלקה 328 אינה בבעלות מגישי התכנית.
4. גובה בינוי - המגרש שוכן בלב שכונה היסטורית אבן ישראל, במרקם לשימור ובבניין אשר מופיע בכרסטת השימור העירונית. המדיניות החלה באזור זו מדיניות מע"ר צפון המאפשרת בינוי של עד 4 קומות וגג רעפים לא מוגבה באזור זה, ויוצרת איזון בין שימור לפיתוח. במסגרת תמ"א 38 וההיתר שהופק ב 2023 אושרה כבר חריגה של קומה שלמה מעבר למדיניות ואושר בניין בן 5 קומות וגג רעפים וזאת למרות שהמצב הנכנס של המגרש היה מבנה לשימור בן קומה וחצי בתכנית נמוכה בו קיימות היו שתי יחידות דיור בלבד – ובכך מוצו היקפי הבנייה מעל ומעבר בעיקר לעניין גובה המבנה במגרש. התב"ע מבקשת חריגה של קומה נוספת למבנה בן 6 קומות וגג רעפים (וסה"כ חריגה של 2 קומות מעבר למדיניות), ללא הצדקה מספקת ובחריגה משמעותית מחתך הרחוב והשכונה ההיסטורית. **על כן יש לבטל את תוספת הקומה המוצעת ולעדכן את כל מסמכי התכנית בהתאם.**
5. בקומת הקרקע בשטח המבנה לשימור שכיום בתחום דרך מאושרת יקבע שימוש מסחרי. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
6. תכנון- קומת מרתף 3.96- נדרש להציג שימוש לכל החללים הקיימים כולל בחללים במבנה ההיסטורי בחזית הצפון - מערבית ובחזית הצפונית לשימושים המותרים בהתאם לתקנות. יש לתקן את התכנית אשר מראה פתחים – לא קיימים בתת"ק. יש לחלק מחסנים כמספר יח"ד והחנויות הקיימות והמוצעות. יש לסמן את בור המים לשימור בנספח הבינוי – כפי שמופיע בהיתר.

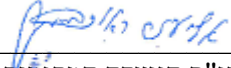
7. יוצע מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.
8. יש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. יש להגיש חו"ד ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטות בנייתם המקורית של מהנדס שימור המוכר ע"י מחלקה לשימור ובתאום עימם. כמו כן יש להציג את בור המים המקורה בקמרון חביתי בתוכניות ההנדסיות והשימוריות בתיאום עם שימור.
9. ממ"ד- בהשלמת הבינוי בחלק הצפוני של התכנית מוצע ממ"ד בחזית המגרש מעל המבנה לשימור- דבר שאינו מקובל, לאור העובדה כי ניתן להסתמך על הממ"ד שאושר במסגרת ההיתר לתמ"א 38/2 (ממ"ד B) ומהווה חלק מהדירה המוצעת והינו פנימי ולא יפריע לחזות המבנה או לבניין לשימור. **על כן יש להחזיר את הממד הפונה לחצר הפנימית בהתאם להיתר.**
10. חזית מערבית- קומת קרקע מבנה לשמור יסומן בסגול. בקומות החדשות יש לתכנן את הפתחים בהתאם לאופייני לסביבה הן מבחינת גודל עיצוב, חלוקה וכו' - נדרש יהיה לעשות תיאום עם מחלקת השימור לעניין עיצוב הפתחים.
11. כמו כן, בחזית זו מוצע קיר אשר מחבר את שני אגפי המבנה מצפון ומדרום. ומייצר מופע של מבנה אחד בן 6 קומות וחזית אטומה כלפי רחוב יואל. בניגוד להיתר בניה של תמ"א 38-2 שאושר ב- 2023 שבו מופיעים שני מבנים עם חדר מדרגות מקשר בלבד ומיצר מופע של 2 מבנים עצמאיים באופן יחסי. נדרש לשמר את המופע של 2 מבנים עצמאיים עם חדר מדרגות מקשר פתוח מכל כיוונו מאחר ומופע של מסת בניה גבוהה ורחבה אשר זרה ומנותקת מסביבתה השימורית המתאפיינת במגרשים קטנים וצרים ועליהם מבנים צרים בהתאמה.
12. יח"ד- נדרש לתקן את מספר יח"ד בתשריט מ- 29 יח"ד בהתאם לטבלה 5 בהוראות התוכנית ל- יח"ד 28.
13. חניה- לא מוצע פתרון חניה בחלקה. לא ניתן להציע חניה היות ומדובר על חלקה בנויה ולא מאפשרת תוספת של פתרון חניה בתחומה. כמו כן המגרש מצוי בקרבה של כ- 150 מ' ולכן ניתן שישען על תשתית הסעת המונים. ולכן יש לתת פטור מלא מחניה במגרש.
14. יש לקבוע יחס החלפה לכל התכניות המאושרות החלות בשטח.
15. לתקן את שלביות הביצוע להינף אחד.
16. תיעוד ושימור- בהתאם לערכי המקום העולים מתיק התיעוד המאושר שהוגש בזמנו (2015) יש לשמר את המבנה ההיסטורי במלואו. אין לפגוע בקמרונות ובקירות הקיימים וכן יש לשמור מכל משמר על פרטי הבניין הקיימים ומתועדים בתיק התיעוד.
17. גג רעפים- יתואם עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה
18. תשריט- יש לסמן את המבנה ההיסטורי ובור המים לשימור.
19. הוראות התכנית- יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
20. תנאים להיתר- הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת נספח פרטי שימור וכן הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

21. תנאים לטופס 4- הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
22. להטמיע בהוראות התכנית כי 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
23. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
24. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל התוספות המסומנות להריסה של מגיש הבקשה להיתר.
25. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
26. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
27. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
28. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
29. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

30. לתקן חזית צפונית – לסמן את מלוא החלק ההסטורי בקומת הקומת הקרקע כחזית לשימור.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 75 : 428ב

פרטי התכנית

מספר תכנית	428ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תוספת קומות לבית הכנסת שלב ב'
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :	
1.	בהתאם לכתוב בתכנית המאושרת, יש לקבל במסגרת היתר הבניה אישור מקרקעי ישראל לתוספת הקומה ושטחי הבניה המוצעים מעבר למאושר.
2.	המבנה הקיים בקומה שמתחת למפלס הרחוב חורג מקווי הבניין המאושרים, שהם 4 מ' מגבול המגרש האחורי וקיימות חריגות נקודתיות קטנות נוספות בקו הבניין בחזיתות נוספות. יש לבקש הקלה בקו בניין במסגרת היתר הבניה
3.	יש לבקש במסגרת היתר הבניה פטור מחניה ולקבל את אישור הוועדה המחוזית
4.	יש להציג טבלת שטחים מסודרת המפרטת את שטחי הבניה העיקריים ושירות מעל הכניסה ומתחת לכניסה הקובעת. יש להתאים את היתר הבניה לשטחים המוצגים בתכנית הבינוי.
5.	יש לסמן בתכנית הבינוי את השטחים הבנויים בלי היתר בקו אדום מקוטע כהכשרת בניה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 76 : 995829

פרטי התכנית

מספר תכנית	995829
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברח' בית הערבה 22-24 ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לבחון תקן 21 שהוגש ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים.
 2. במסגרת הליך התכנון נבחנו חלופות רבות והחלופה המוצעת בתכנית בנדון מקובלת תכנונית מאחר שיפור המרחב הציבורי תוך יצירת קישוריות מעין צורים והגדלה של השצ"פ הקיים.
 3. ביחס לנושא הקישוריות המוצעת לעין צורים, יש לתאם זאת מול אדריכל העיר וצוות התכנון של המעבר המצריני בעין צורים. במסגרת התיאום, יש לוודא קישוריות ישירה מהשצ"פ המוצע לעין צורים.
 4. האם לצרף את החלקות הצרות שמסביב לתחום התכנית?
- הפרשות לצרכי ציבור:**
5. התכנית מציעה שטח ציבורי בנוי בהיקף קטן מהנדרש. בהתאם למס' יח"ד המוצע, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל של 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. השטח הציבורי הבנוי ישמש עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בתיאום עם מחל' מדיניות תכנון.
 6. שטחי הציבור הניתנים כהפרשות מבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
 7. ההפרשות המבונות בתחום יתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
 8. תנאי למתן היתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
 9. מאחר והתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, נדרש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.
 10. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור
 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של הפקעה בהנחיית לשכת התכנון.
 12. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור מח' נכסים.
- בינוי ופיתוח:**
13. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
 15. תכסית הבינוי מתחת לפני הקרקע תהיה 80%, זאת על מנת לאפשר שמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים.

16. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.
17. כמו"כ, יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
18. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי הרחובות והשצ"פ.
19. הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית ייקבע כתנאי לתחילת עבודות.
20. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע כאמור לעיל.
21. יש להוסיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.
22. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.
23. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו') ו/או תשתיות נוספות שניתן להקימן על גגות המגדלים. פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
24. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
25. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
26. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר/מבנה ציבור) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים).
27. מרחק מינימלי בין המבנים לרבות מרפסות יעמוד על 10 מ'. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.
28. המרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
29. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב הציבורי.
30. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד') בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

עצים:

31. בתיאום עם שפ"ע, יש לשמר את העצים בעלי הערכיות בשולי המגרש ברחוב קצנלסון ככל הניתן.
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.
33. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
34. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטייה נכרת ובתכנית מקסימלית של 80% לטובת חילחול מי נגר, שמירה על עצים קיימים ונטיעות עצים חדשים ישירות לאדמה יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
35. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון). תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.

תנועה חנייה ומעברים:

36. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי למתן היתר בנייה. במסגרת התיאום מול תושי"ה נדרש לבחון את חתך הרחוב ולהציע הרחבות בהתאמה.
37. רחוב רבנו פוליטי הינו רחוב ללא מוצא, הכניסה המוצעת לחניון הינה מרחוב זה, כאשר מוצע חניון של מעל ל- 300 מקומות חנייה, בנוסף לכך פתרון פינוי האשפה והדחסניות הינם גם מרחוב זה, יש לתכנן את הכניסה לחניון מרחוב בית הערבה.
38. יש להציע פתרון למדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.
39. יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.
40. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
41. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.
42. יש לקבוע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב.
43. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.
44. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

נכסים:

45. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. כמו"כ, כתנאי להפקדת התכנית, יש לקבל טבלת שטחים ובעלויות המבהירה כי סך היקף שטח בבעלות עירייה במצב נכנס לא יפחת במצב יוצא ע"י תלת מימד.
46. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
47. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי, התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטח, בשיפוע מתון.
48. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

כללי:

49. שלביות ביצוע: הבנייה תבוצע בהינף אחד.
50. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.
51. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
52. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
53. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
54. תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפ"ע עצים. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.
55. יש לקבוע הוראות מחייבות כי הבינוי יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.
56. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
57. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
58. לא יותר ניווד משטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
59. בסעי' 1.7 בטבלה, יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'.

60. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה חתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
61. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר וכן להוסיף סעיפים בעניין הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח לשבר ומנע.
62. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
63. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
64. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור מח' נכסים.
65. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
66. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
67. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות : הגיחון, כבאות, צוות בקרת תכנון פיזי, אגף מבני ציבור, אדריכל העיר, חח"י, איכות הסביבה, רשות העתיקות, מח' שימור, תברואה, צוות בקרת תכנון פיזי, צתא"ל, מנהלת הרכבת הקלה, המחלקה לעבודה קהילתית, שפ"ע- מח' גננות ועצים, מנח"י, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, הרל"י, המחלקה להיטלי השבחה, נגישות ומחלקת תועלות ציבוריות והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
68. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
69. 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 :

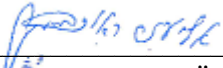
לידיעתך : אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

הערות טכניות

70. לא סומנו קווי זכות הדרך ברחוב הערבה, יש להשלים את קווי זכות הדרך ברחוב רבנו פוליטי, אינם נכונים ואינם תואמים את קווי התשריט במצב המאושר.
71. יש להראות את הסדרי תנועה קיימים ברחוב הערבה.
72. יש להציג מדרכות בצורה המשכית ורציפה בדופן מזרחית של הפרויקט על רחוב בית הערבה.
73. בטבלה שבס' 1.6 יש להשמיט את תכנית 101-0178129 היות ואינה חלה על שטח התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 77 : 1143437

פרטי התכנית

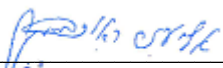
מספר תכנית	1143437
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרח"ד, תוספת קומת מרתף, ממ"דים ומחסנים ברח' מבוא חצרות 1, ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. לתקן את סעיפי החוק שנקבעו בהחלטה מסעיף 62א (א) 16 תוספת של 20%, לסעיף 62א (א) 14 תוספת של 50% מהתכנית המאושרת ע"י הועדה המחוזית.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 28/06/2023 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 78 : 893917

פרטי התכנית	893917
מספר תכנית	התנגדויות
סוג דיון	שינוי לתכנית 11195 התחדשות עירונית במתחם "המקשר" שלב ב, שד' הרצל
מהות הבקשה	2024/1
מספר ועדה	ועדה מחוזית
סמכות	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית
קוד החלטה	

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

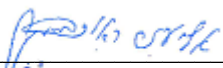
- לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבנה הציבור שמבקשים להקים להגביה בכמה קומות נוספות יפגע בדירה ובכך ינמיך משמעותית את ערך הדירה שבבעלותי ויגרום לי להפסד כספי ניכר- התכנית מציעה לצד תוספת של יחידות דיור גם הגבהה של שתי קומות בבניין הציבורי וזאת במטרה ליעל את השימוש בבניין הציבורי כפי שמקובל בתכניות רבות ברחבי העיר ולתת מענה לחוסרים משמעותיים בשטחים ציבוריים בשכונות העיר.
בניין ציבור בגובה של 5/6 קומות בקווי הבניין המוצעים על ציר ראשי הכולל רכבת קלה ולצד מגדלים של 24/32 קומות הוא סביר וראוי מבחינה תכנונית.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין גובה מבנה הציבור וכי הדירה שברשותי נרכשה מתוך ידיעה שמבנה הציבור יהיה נמוך מגובה החלון. הוספת הקומות תגביה את בניין הציבור מעל לדירתי, והדבר יהווה מפגע נופי, מפגע בשטח הפתוח ומפגע בפרטיותי. מבנה הציבור ייצמד לדירתי, וכך בהסתכלות מחוץ לחלון, במקום לראות נוף אורבני, יראה מבנה ציבור במרחק 5 מטרים בלבד- בניין ציבור בגובה המוצע הוא אינו חריג בבניה מודרנית של בנייני ציבור והמרחק בין הבניינים הוא כ 10 מטרים ולא 5 מטרים – מרחק סביר ומקובל בין בניינים בגובה כפי שמוצע, קניית דירה על פי מצב קיים אינה ערובה לכך שבעתיד הגובה של הבניינים ישתנה כפי שמוצע בתכנית זו על פי מדיניות מקובלת.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין מפגע רעש ואור וכי בתכנית המקורית, מבנה הציבור היה אמור להיות נמוך מדירתי. לכן בשעות היום אור השמש שמגיע מכיוון ההרחבה המוצעת, מדרום לא היה אמור להיחסם. בשעות הלילה, אור חשמל של מבנה סמוך לא היה אמור לחדור ישירות לחדרי השינה בדירתי אלא להיות נמוך מהחלונות. עם הגבהת מבנה הציבור, יחסם אור השמש בשעות היום ואור חשמל יחדור דרך החלונות לביתי בשעות החשיכה. בנוסף, מובן שמבנה ציבור גדול שכזה גורם לרעש ניכר. רעש זה כעת יהיה במרחק מטרים בודדים מחלוני ויחדור ישירות לביתי- תוספת של שתי קומות על בניין הציבור כפי שמוצע אינה משמעותית מבחינה של הצללה ואור ולא מקובל לעשות בדיקות הצללה בבניינים כל כך נמוכים.
- גם לעניין הרעש, בניין ציבורי הוא חלק בלי נפרד משכונת מגורים והיקום הוא תמיד בקרבה של בנייני מגורים ואין בכך הפרעה לא סבירה של שימושים אלה על מגורים סמוכים.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין שבנספח איכות הסביבה במצורף לתוכנית לא קיימת התייחסות כלל לבקשה להגבהת מבנה הציבור - לא מבצעים בדיקות הצללה לבניינים של 5/6 קומות כי השינוי בהם מבחינה זו הוא שולי יחסית.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים מהוועדה להורות למניעת מפגעי רעש - בחזיתות המבנה הציבורי הפונות לרחוב הרצל, ישולב תכנון אקוסטי במעטפת המבנה קטגורית המיגון הנדרשת היא קטגוריה 2, שיעור הבידוד הנדרש הינו 35 (DBA) בניית ותכנון החניונים ומבנה הציבור והמסחרר ילווה ביעוץ אקוסטי על מנת למנוע יצירת מפגעי רעש ממתקנים שונים למבנים סמוכים המצויים בתחום התכנית ובקרבתה. לבקשה להיתר בנייה יצורף נספח אקוסטי אשר יפרט את המתקנים, מפלסי הרעש החזויים והפתרונות – מבני הציבור יבנה בהתאם לתקנות הרלוונטיות ונושאים אלה ייבחנו בשלב היתר הבניה.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין עומס תחבורה – הרחבת מבנה הציבור, שיכפיל את גודלו פי 2, יביא לעלייה בתנועת כלי רכב, בשטח עמוס ממילא. אלו יביאו לפקקים ועומס, שיפריעו לחיים השוטפים של התושבים. כל זה באזור עם רחובות צרים, בהם מצוקת החנייה ניכרת כבר עתה- מבני ציבור משרתים את תושבי השכונה והם אינם מייצרים עומס תנועה משמעותי באופן כללי וגם במקרה התוספת המוצעת של שתי קומות אינה מהווה תוספת משמעותית מבחינת עומסי התנועה, יש לציין כי התכנית מצויה על ציר ראשי ועל ציר רק"ל והכוונה היא שיעקר התנועה גם של בנייני המגורים וגם למבני הציבור תהיה מבוססת על תחבורה ציבורית זמינה.
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין קביעת הוראה על החזיתות הצפונית והדרומית של מבנה הציבור ללא חלונות, מלבד חלונות איוורור, על מנת למנוע נצפות מתוך מבנה הציבור. בנוסף להגביה את מעקה גג מבנה הציבור על מנת למנוע גם ממנו ראייה- אין סיבה שבמרחק של 10 מטרים בין בניינים לא יותרו פתחים.
8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שאנו מבקשים שיתוף תושבים בבחירת השימושים של מבנה הציבור- השימושים הציבוריים נקבעים על ידי האגפים הרלוונטיים בעירייה בהתאם לצרכים ואין כל יכולת לתאם זאת עם תושבים.
9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שכאשר תוכנן הבניין ואוכלס לא הייתה קיימת תוכנית כזאת. על מנת "להדביק" חזית מסחרית למבנה קיים, יש לבצע התאמות גם במבנה וגם באופי השטח המסחרי. גם לכך אנו מתנגדים ומבקשים מהוועדה לא להצמיד שטח מסחר כ" שימוש מעורב" לבניין קיים- התכנית מציעה לטפל בחזית מאושרת של הבניינים לציר הרצל שאינה ראויה ומציעה קירות תמר ומציעה במקומה חזית פעילה כפי שראוי לציר שכזה.
10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שעירוב שימושים שנעשה בתכנון לא נכון עלול ליצור תקדים מסוכן בו לא דיירים ולא יזמים יביעו עניין במתמחי מגורים הכוללים עירוב שימושים- עירוב שימושים הוא הכרחי בעיר גדלה ומצטופפת החסרה בקרקע וגם נכונה מבחינה תכנונית, התוספת המוצעת בתכנית של כ 600 מ"ר מסחר היא אינה משמעותית ואינה משנה באופן מהותי את המתחם וכן משנה באופן מהותי את החזית של הפרויקט למרחב הציבורי ולכן היא ראויה.
11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהעדר גישה מסודרת או מרכז תפעולי למבנה המסחרי עלולה לחסום את הרחובות קריית משה ופיק שצמודה אליהם הרכבת הקלה- מדובר על תוספת מסחר שאינה משמעותית והיא חזית מסחרית ומקומית בלבד שאין לה השפעה משמעותית על התנועה גם מבחינת הפריקה וטעינה והחניה.
12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתוספת של יחידות דיור רבות תעמיס על החניון ותייצר סיכון להולכי רגל- התכנית אינה מציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור שישפיעו בצורה מהותית על היקפי החניה והתנועה ובכל מקרה אין כל סיבה שהם יגרמו לסיכון של הולכי רגל.
13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שרחוב המסחר הוא צר ובעייתי ולא מאפשר לייצר קניה לא הפרעה למדרכה ובוודאי שלא מאפשר הצבת שולחנות וכיסאות, יש לשקול לשנות את השימוש למשרדים- מדובר על מסחר מקומית שיכול בהחלט להתמקם בממדים המוצעים בתכנית, המטרה היא לייצר חזית פעילה לרחוב ושינוי למשרדים לא ישי מטרה זו.
14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים מהוועדה להגדיר את סופו של רחוב פיק כאזור תפעול לבתי המסחר ולהוסיף בקצה הרחוב סובה או כיכר ומבקשים לאסור על כניסת משאיות לרחוב פיק

בשעות הבוקר כדי שלא להפריע לתנועת הילדים לגנים- מדובר על הסדרי תנועה שייבחנו לעת הוצא היתרי הבניה.

15. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים לקבוע כי שטחי המסחר לא יכללו ממכר מזון כלל וכי ייקבעו שעות סגירה כדי למנוע הפרעה לתושבים- אין סיבה לקבוע זאת במסגרת תכנית, כל שימוש מסחרי מבוקש יצטרך לעמוד בדרישות המקובלות ולקבל רישיון עסק.
16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיש להפריד את החניון על פי השימושים השונים- מדובר בהנחיה תפעולית של יזם התכנית ואין סיבה תכנונית לקבוע זאת בתכנית.
17. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי השינויים המוצעים בתכנית – תוספת מסחר, תוספת דירות, הפיכת שפ"פ לשצ"פ מהווה בעיות משפטיות מול הדיירים הקיימים- הוועדה אינה יכולה להיכנס להסכמים המשפטיים בין היזם לדיירים אלא להתייחס לסוגיות התכנוניות בלבד.
18. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים כי תוקם טיפת חלב שאינה קיימת בשכונה שהיא בעלת ילודה גבוהה או הקמת ספריה שכרגע קיימת רק בבית הספר והיא אינה מספקת- השימושים המוצעים בתכנית תואמו עם אגף מבני ציבור והם על פי הצרכים הנדרשים.
19. **לדחות** את ההתנגדות בעניין התעלמות מתכניות מאושרות או תכניות בשלבי ביצוע בצד השני של רחוב הרצל- הטענה אינה ברורה, מוסדות התכנון בוחנות כל תכנית בראיה רחבה ומתוך היכרות עם כל התכניות המקודמות באזור.
20. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

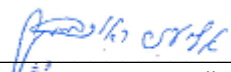
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 79 : 1231729

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1231729
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית קדיש לוז 3-13 ירושלים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 80 : 482ב

פרטי התכנית

מספר תכנית	482ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי מרכז העשרה לגני ילדים במבנים יבילים
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:	
1.	תנאי לקבלת היתר בניה למבנים המוצעים בתכנית יהיה חסימת הגישה לחללים הקיימים מתחת למבנה המתנ"ס הקיים ממערב לתכנית בגדר, כמוצג בתכנית, באופן שלא תהיה גישה לחללים אלו.
2.	יש להציג טבלת שטחי בניה נפרדת המפרטת שטחי הבניה עבור מרכז העשרה בלבד. יש לפרט גם שטח חצר.
3.	יש לציין חלקה 31/30643 בטבלת גושים וחלקות ולסמן את גבול התכנית בהתאם לקיר התמך הקיים ותחום החצר המוצעת בתכנית.
4.	יש לתקן את השימושים הקיימים המצוינים על גבי המבנים בתמונות המגרש.
5.	יש להציג את שביל הגישה אל גני הילדים מדרך מאושרת.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/05/2024 - ז אייר תשפ"ד
תכנית מספר 81 : 1299031

פרטי התכנית

מספר תכנית	1299031
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ויח"ד חדשות ברחוב ראשית חכמה 19, ירושלים.
מספר ועדה	2024/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית כוללת 2 אגפים נפרדים, אחד לרחוב אלשיך ואחד לרחוב ראשית חוכמה , בגלל הפרשי הטופוגרפיה מספר הקומות שונה בשני האגפים.
 2. יש לצמצם את הבינוי המוצע לרחוב אלשיך באופן שיותר לשנות את גג הרעפים לקומה רגילה ומעליו יותר גג רעפים ללא הגבהה וזאת כדי לא לייצר חריגה משמעותית בגובה הבניין.
 3. האגף המוצע לרחוב ראשית חוכמה יהיה בגובה של הבניין הצמוד בחלקה 45 ממערב בתיאום עם מחלקת התכנון.
 4. גגות הרעפים יתואמו עם מחלקת התכנון בהתאם לאופי השכונה.
 5. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת התכנון .
 6. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 7. 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.
 8. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 9. 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