

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 30008

פרטי התכנית

מספר תכנית	30008
סוג דיון	תכנית אב
מהות הבקשה	תוכנית אב לשכונת קרית היובל
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ למחוזית לאשר

החלטת הוועדה

- מאז שנת 2009, מקדמת עיריית ירושלים את תוכנית האב יובלים גנים המתייחסת לרובע יובלים- גנים שבדרום- מערב ירושלים וכוללת את השכונות קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים, רמת שרת, רמת דניה, מלחה, עין כרם וגבעת משואה ובשטח כולל של 6,400 דונם (להלן: "תכנית האב").
- מטרת התכנית הינה יצירת רובע עירוני, לאוכלוסייה כללית, צעירה ויצרנית, רובע המהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני, בהציעו מגוון אפשרויות מגורים, איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, נגישות גבוהה למוקדי תעסוקה עירוניים, מרחב ציבורי נגיש ומטופח ושירותי חינוך וקהילה בסטנדרט גבוה.
- תוכנית האב חלקה את כלל השטח לאחד עשר מתחמים: מתחם וולטה-אורוגוואי-גואטמלה; מתחם בוליביה-הציונות-שטרן מבני הגשר; מתחם גולומב-בוליביה-שטרן סביב ההיכל; מתחם שיכוני עולים מתחם המרכז המסחרי-טהון-הדסה הקטנה; מתחם הנטקה ומטה - אגן עין כרם; מתחם טבעת בורוכוב-רבינוביץ-זנגוויל; מתחם סאלד-איסלנד-דהומיי-מקסיקו; מתחם עיר גנים-הנרד; מתחם הנורית-קוסטה ריקה; מתחם הסיפן-האביבית.
- כמו כן, תכנית האב כוללת בחינה מעמיקה של כל היבטי התכנון, תוך שיתוף הציבור ותוך הטמעת עמדת המנהל הקהילתי בעקרונותיה. באמצעות מיפוי ותיעוד מדוקדק קובעת התוכנית מאפיינים והנחיות בינוי לאזורים השונים בתחום התוכנית.
- לצד זאת, תכנית האב מתווה מענה לצורך עירוני של בניה למגורים תוך שמירה על ערכי נופ המיוחדים לאזור, טיפול במרקמי המגורים השונים על פי מאפייניהם תוך חיזוקם, שדרוגם,

ויצירת מגורים ברמה גבוהה. תכנית האב מגבשת המלצות לעיצוב המרחב הציבורי תוך התייחסות למוסדות ציבור, לשטחים מגוונים ולמערכת הדרכים.

6. תכנית האב מתמקדת בתכנון המפורט לשטח של כ-3,400 דונם הכולל את שכונת קריית מנחם, עיר גנים וקרית היובל, המיועד כאזור להתחדשות עירונית בהתאם לתכנית מתאר 2000.

7. בשנים האחרונות נערך תהליך משמעותי ויסודי בשיתוף של מחלקות העיריה ויועצים נוספים במטרה לתת מענה לנושאים הקשורים לפיתוח השכונה בהיבטים רבים.

8. התוצאה של התהליך שהובל על ידי מהנדס העיר הוא מסמך מפורט המתייחס לכלל הנושאים ובסופו טבלה מרכזת של כול הפרויקטים שיש לבצע בשכונה על פי חלוקה ללוחות זמניים.

9. שלד ציבורי ושטחים ציבוריים

10. בשנה האחרונה בוצעה עבודה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים ביובלים גנים. מהות עבודה זו, מתייחסת ונותנת מענה לכל הטענות בעניין זה - עבודה זו הוצגה בישיבה האחרונה בוועדה המחוזית על ידי משרד אר(א) אדריכלים. יודגש כי המצגת נשלחה/פורסמה לעיון הציבור, ובישיבה עצמה, בעלי העניין אף התייחסו לחומרים במצגת זו. נציין כי העבודה שנעשתה כוללת התייחסות למעברים ציבוריים, שטחים פתוחים בתכנית התחדשות עירונית, שטחים "חומים" ושטחים ציבוריים פתוחים סטטוטוריים. עוד נציין כי בהתייחסות לשביל הרכסים, שביל זה נמצא בימים אלה בקידום לתכנון מפורט וביצוע. כמו כן, בישיבה הוצגו מספר פארקים שביצועם הסתיים בשנה האחרונה, כגון: פארק האסבסטונים, פארק הרוגם, ו"השביל הצהוב".

11. קביעת המענים לצרכי ציבור מתבססת בין השאר, על תהליכים סטטוטוריים הנדרשים למימוש השטחים, ובהתאם לעיתוי המועד החזוי בו ידרשו. נלקח בחשבון לוחות הזמנים להסדרות סטטוטוריות בהתייחס לשני החומשים הקרובים.

12. כל הפרויקטים מקודמים בשאיפה לניצול מיטבי ומקסימלי של השטח הציבורי, תוך מענה ראוי ואיכותי. הוצגו בוועדה האחרונה השטחים המיועדים לצרכי ציבור, אשר עתידים לתת מענה לתוספת יח"ד בשני החומשים הקרובים. נספח פרוגרמתי, המשקף את ההיצע והביקוש לצרכי הציבור הוצג גם כן.

13. תכנית העבודה הינה המסמך הקובע את סדרי העדיפויות למימוש. תכנית זו מתבססת על הערכת הביקושים לאור תוספת יח"ד הצפויה, הפיזור הגיאוגרפי, וכן על זמינות תכנונית. המענים הוצגו בהתאם לפיזור הגאוגרפי ולהתקדמות יח"ד בכל אזור.

14. ביחס לשטחים מארחים לתהליכי פינוי בינוי בשטחים החומים-. בכל פרויקט מוגדרת שלביות ביצוע, כולל בינוי פינוי של השטחים הציבוריים בכדי ליעל את השימוש בהם, כך שלא בכל פרויקט נדרש לאתר מיקום מארח. בכל מקרה, במסגרת המענה לצרכי הציבור, מקודמים גם מיקומים מארחים, כמו בית הספר המתוכנן ברחוב רינגלבלום (סמוך לפארק האסבסטונים).

15. הנחת העבודה היא שיש לתת מענה עבור כיתות בית ספר יסודי במרחב הקרוב לשכונה, וכיתות על יסודי יינתנו כמענה שכונתי, רובעי, וכלל עירוני. בהתאם להתקדמות בניית יח"ד יפרסו בתי הספר במרחב, כאשר המענה הסופי הינו בית ספר לכל תת אזור.

16. כמדיניות עירונית, לא מקודמות תכניות הגורעות משטח ציבורי עבור מגורים. להפך, במרבית התוכניות אנו מייצרים תוספת שטחים מבונים ושטחי קרקע ציבוריים.

17. לגבי היקף צרכי הציבור לטווח הארוך- נושא ההתחדשות העירונית, הינו נושא רחב ומורכב, שמדינת ישראל עדיין לומדת כיצד להתמודד עימו. אנו סבורים כי מעקב וניטור שוטף, יוכלו לתת התראה בפרק זמן סביר כדי שנוכל להיערך תכנונית למצבים עתידיים. לרבות באמצעות פתרונות יצירתיים וחדשניים. בבחינה הנוכחית אנו מציגים מענה לכ 8000 יח"ד נוספת כאשר הליך הבקרה והניטור יוגדר לפחות אחת לשנה, בכדי לוודא מעקב ובקרה בזמן אמת.

18. בישיבה הוצגה עבודה מפורטת המתייחסת לכל השטחים הפתוחים במרחב יובלים גנים.

19. בנוסף סקר המדרכות הושלם. הסקר בוצע במהלך שנת 2023 וממצאיו שימשו את צוות המתכננים לצורך גיבוש חתכי רחוב ופתרונות המתייחסים לאתגרי המצב הקיים. הניתוח השכונתי שנעשה כלל התייחסות מקיפה לסוגיית החניה. יש לציין כי פרויקטים להתחדשות עירונית נותנים פתרון לצרכי החניה שלהם בתוך המגרש. החניה בתוך המגרש יוצרת מצב אופטימלי המאפשר הקצאת שטח זכות הדרך לאלמנטים נוספים כשבילי אופניים, הצללה ומדרכות נאותות. ככלל, הגישה התכנונית העומדת בבסיס הניתוח התחבורתי היא כי התעדוף הוא לצרכי הניידות הרכה, פתרונות החניה הניתנים במסגרת חתך הרחוב משקפים מדיניות זו.

20. תחבורה

21. נכון למרץ 2024 נבחר זוכה במכרז לביצוע מערך הקווים הכולל את הקו הכחול, התכלת והסגול של הרק"ל. הקו האדום הנותן מענה לחלק נרחב של השכונה צפוי

לפעול כבר בשנה הקרובה כולל הגעה לבית החולים הדסה, התב"ע של הקו הסגול מצויה בתהליכי אישור סופיים.

22. לוועדה המחוזית הוצגו בדיקות מפורטות שניתחו את כלל מתחמי התכנון במרחב יובלים גנים. לכל אחת מן השכונות הוכן תשריט מפורט המציג את ההמלצות וכן מצגת מפורטת המנתחת את הרגע להצעת הפרויקטים וחתכי הרחוב המומלצים.
23. מטרת התכנית האסטרטגית היא זיהוי צרכי הניידות ברמה השכונתית ויצירת שלד תחבורתי המאפשר ניידות מיטבית באמצעי הניידות ברי הקיימא: תח"צ, הליכה ורכיבה. התכנית מציגה חתכים טיפוסיים עקרוניים לרחובות.

התייחסויות להתנגדויות פרטניות שהוגשו במסגרת הפרסום :

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שבאישור תכניות, יש לתעדף מתחמים אדומים. עיריית ירושלים מבינה את החשיבות של ביצוע התחדשות עירונית במתחמים אדומים הכוללים מבנים במצב ירוד, ומנסה ככל הניתן לקדם ולתעדף תכניות במתחמים אלה, יש לציין כי ברוב המתחמים האדומים כבר מקודמות או אושרו תכניות בשנים האחרונות ורוב המתחמים כבר מטופלים.**
- לא ניתן לעצור קידום של תכניות על מתחמים כתומים שהם רוב השטחים בשכונה המאפשרים פינוי בינוי גם מכיוון שגם בניינים אלה ראויים לפינוי בינוי וגם מכיוון שבמסגרת תכניות אלה יש אפשרות טובה יותר לייצר שטחים משמעותיים לצורכי ציבור הן בשטח קרקע והן בשטחים מבונים בתוך הפרויקטים וזאת לא ניתן לייצר במתחמים אדומים.
2. מעבר לכך קיימים בשכונה האזורים המסומנים בתכנית האב ככחולים שאינם מיועדים לצורכי ציבור ומבנים נמוכים (בנה ביתך או בניה בעלת צפיפות נמוכה כגון ציר הנטקה).
3. על ציר הרכבת הקלה ברחוב הנטקה, בצידו המזרחי הכולל את רחוב אנילביץ, ובצידו המערבי הכולל את רחוב שמריהו ליון, מקודמות תכניות על פי מדיניות הבינוי בתוואי הרכבת הקלה. בתכניות אלה, הכוללות חלקה אחת של כחצי דונם יש במוצק במצב הקיים 3 יח"ד. כאשר כיום, על פי המוצק בתכניות, בכל תכנית יהיו כ- 50-60 יח"ד.
4. מבדיקה שנעשתה על ידי אגף התכנון בעיריית ירושלים עולה שיש כ- 106 חלקות בציר זה, אשר על פי המדיניות של הוועדה המחוזית יוסיפו כ- 4,000 יח"ד, וזאת ללא מענה מספק לצרכי ציבור ותשתיות התנועה. למעשה תוספות יח"ד אלו יבואו על חשבון האפשרות לקדם פינוי בינוי במבנים אחרים אשר נדרשים לכך באופן דחוף ("אזורים אדומים", וזאת מפאת כושר הנשיאה של השכונה. כפי שצינו במצגת שהוצגה לוועדה המחוזית, עמדת הוועדה המקומית ואגף התכנון בעיריית ירושלים, היא שבאזורים עם צפיפות נמוכה יחסית, כגון ציר רחוב הנטקה, יש לאפשר תהליכי התחדשות עירונית, רק על ידי איחוד של מספר מגרשים שיהוו 4 דונם לפחות, ויצירת מענה ציבורי משמעותי, לרבות בתי ספר. ולא יוקדמו תכניות נקודתיות קטנות יותר.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שעל הוועדה המחוזית להגדיר מספר יח"ד מקסימלי בהן ניתן לתמוך גם משאר הבחינות ברמת תת האזורים במרחב. – התכניות מקודמות בהתאם לכללי התכנון והשמאות כדי לאפשר בהם את ההתחדשות העירונית, והמעקב הכללי על יחידות הדיור וההתניה של ביצוע הפרויקטים הציבוריים נותן לכך מענה.**
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש לקחת המלצות מצוות הפרויקטור לפיתוח השלד הציבורי ולתת לו תוקף סטטוטורי. מסמך ההמלצות הסופי של מהנדס העיר בעקבות**

- העבודה שנעשתה יהווה מדיניות שעל פיו יבחנו תוכניות לביצוע לאגפים העירוניים.
הטבלה המרכזת של כל הפרוייקטים מצורפת להחלטה זו.
מימוש הטבלה יותאם למימוש בפועל של יחידות דיור בשכונה ותפקידו של מהנדס העיר לתת פתרונות חליפים ושונים ככול וידרש .
7. **לקבל את ההתנגדות לכך שעבור תכניות שאושרו ולא ניתן לממש את המלצות הפרוייקטור,** יש למצוא תקציב וגוף ביצוע על מנת לממשן. כאמור טבלת הפרוייקטים מצורפת להחלטה ובמסגרת המעקב אחרי ביצוע הפרוייקטים והעדכונים השוטפים לוועדה המחוזית הם יוצגו ועל בסיסם יאושרו התכניות בהתאם להחלטות הוועדה.
8. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהקיבולת המקסימלית שהציג צוות אב לתחבורה היא ל 8000 יח"ד ולכן אין לאשר מעבר לכך יח"ד.** בהתאם למצגת מהדיון ב 18.3.24, צוות אב לתחבורה קבע שפיתוח מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב דורש בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב". תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים הכוללת מעל 1000 יחידות דיור במצטבר יהיה הצגה לוועדה של מעקב הוצאת היתרי בניה בשנה האחרונה ומעקב מצטבר של כל יחידות הדיור שיצאו לביצוע בשכונה
9. **לדחות את ההתנגדות לכך שעל הוועדה המחוזית להטמיע את המלצות היועצים בתוך מסמכי תכנית האב,** לפרסם את המסמכים המעודכנים לציבור, לאפשר לציבור להגיב עליהם ולתקנם בהתאם לתגובות. עבודת היועצים נעשתה בשיתוף מלא של המנהלים הקהילתיים, המתכנן האורבני וחברי הוועדה הפיזית, תגובותיהם נלקחו בחשבון לאורך כל תהליך כתיבת מסמכי תכנית האב. תגובות נוספות לתכנית האב נעשות כחלק מתהליך ההתנגדויות, כאשר התנגדויות שיתקבלו על ידי הוועדות יותקנו בהתאם במסמכי האב.
10. **לקבל חלקית ההתנגדות לכך שהתכנית האב חורגת מכושר הנשיאה המירבי של המרחב.** כחלק מתפקידה של עיריית ירושלים לחידוש שכונות המגורים בצורה מיטיבה, נשכרו צוות חיצוני של פרוייקטורים שעבדו יחד עם גורמי העירייה, לבחינת דרכים להגדלת כושר הנשיאה ויצירת מענים ציבורים במרחב. בנוסף, נעשה מעקב, ניהול ובקרה מתמיד אחרי אישור התכניות ובשלב ההתרים. מעקב זה מוודא שינתן מענה ציבורי הולם כמענה לתוספת יח"ד.
11. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש ליצור מנגנון מעקב דינמי ושקוף המציג תמונת מצב עדכנית לגבי כל המרכיבים במרחב ויאפשר לחברי הוועדה ולציבור לקבל החלטות מושכלות ומבוססות מידע.** במחלקת מדיניות התכנון בעיריית ירושלים, מתבצע ויתבצע בעתיד, באופן שוטף מעקב הכולל ניטור ובקרה, אשר יוצג בפני מהנדס העיר, וועדות התכנון, וכך יוכל לשקף לציבור את קצב ההתקדמות.
12. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית אינה מבטיחה שניתן לתת מענה תקני לשצ"פ לנפש.** במסגרת העבודה שהוצגה לוועדה, במסגרת העבודה נסקרו כל השטחים הירוקים באזור יובלים גנים, לרבות שטחים בגבולות המתחם (עין לבן, יער עין כרם) והוצעו רעיונות איך להנגיש ולפתחם לטובת הציבור. לפי תוצאות העבודה השצ"פ לנפש לחומש הראשון הוא 2.17 נמוך מהתקן של 3 מ"ר במרקם בנוי, אבל בחומש השני שצ"פ לנפש יהיה 3.95 מ"ר ועם התקדמות החומשים מ"ר שצ"פ לנפש ימשיך לעלות עד ל 4.09 מ"ר לנפש.
13. **לדחות את ההתנגדות לכך שחישוב צרכי ציבור בתכנית האב בוצע לפי מפתח של 2.8 נפשות ליח"ד אולם לפי הלמ"ס באזור קריית יובל יש 3.4 נפשות ליח"ד.** בהתאם למידע

שהוצע בדיון 18.3.24, משק בית ממוצע הוגדר לפי 3.5. ניתן לראות פירוט לכך בשקופית 7 במצגת.

14. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לתקן את מנגנון השלכיות כך שיהיה ברור ושקוף, תוך התחשבות בהיקף, בתזמון ובמענים ציבורים וסטנדרטים תכנוניים. מנגנון שלכיות הביצוע יתעדכן על ידי אגף פיתוח אסטרטגי ואגף מבני ציבור בהתאם להתקדמות התכניות.
15. לקבל את ההתנגדות לכך שאי מימוש או מימוש חלקי ייצר מרחב עירוני שלא יחודש באופן כולל לא ייצר שדרוג אמיתי של השלד הציבורי. כדי למנוע זאת, בהוראות התכנית יש סעיף פקיעת תוקף לתכניות אשר יוודא שאם תכנית לא יוצאת לפעול ניתן לקדם תוכנית חלופית בשטח, אשר ישתלבו בתכנון המרחבי המקודם.
16. לדחות את ההתנגדות לכך שהועדה לא הציגה הערכות למענים ציבורים לטווח הארוך, אלה רק ל-5 שנים. בדיון בחודש 18.3.24 הוצגה מצגת אשר המציינת מענים לצרכי ציבור לשני החומשים הקרבים ובהמשך יוצגו המענים לחומשים הבאים וליחידות הדיר לטווח ארוך יותר.
17. לדחות את ההתנגדות לכך שמימוש התכניות מ-2015 ל-2022 גבוה מהנחת העבודה העירונית. הנחת העבודה הקודמת של צוות הבקרה הייתה כי צפויה תוספת 4000 יח"ד (אכלוס בפועל) עד לשנת 2026, אולם בהתאם לנתונים שהוצגו כאמור עולה כי צפויה תוספת של כ-1,700 יח"ד בלבד, וזאת עד שנת 2028. עם זאת צוין כי היערכות העירייה היא לאכלוס תוספת של כ-4000 יח"ד ברובע עד לשנת 2028 ותוספת של כ-4,000 יח"ד בחומש לאחר מכן עד לשנת 2033. המשמעות היא כי ההיקף של 4,000 יח"ד מהווה הערכה המצויה על הצד הגבוה וכי למלחמת "חרבות ברזל" עשויות להיות השלכות בעניין זה..
18. לדחות את ההתנגדות לכך שהועדה לא התייחסה לצורך לשריין את חלק מהכיתות שנקבעו עבור אירוח לבית ספר אגרון ותל"י. מקודמת תב"ע להקמת בית ספר ברחוב רינגלבלום (בסמוך לפארק האסבסטונים). בית ספר זה יהווה בית ספר מארח לטובת בתי הספר שיעברו רה-תכנון, בניהם אגרון ותל"י. כמו גם בתי ספר נוספים שנמצאים בהליכי תכנון.
19. לדחות את ההתנגדות לכך שאין צפי למענה ליח"ד שצפויות להתווסף עד 2033, במיוחד לנוכח העדר של כיתות אירוח. במחלקת מדיניות התכנון בעיריית ירושלים, מתבצע באופן שוטף מעקב, ניטור ובקרה. בימים אלה מקודמות תבע"ות המגדילות את היצע כיתות הלימוד הקיימות.
20. לדחות את ההתנגדות לכך שאיתורים תיאורטיים לשטחים חומים לא בהכרח יוכלו להתממש. לכל שטח חום נלקח אדריכל שמבצע בדיקת היתכנות ראשונית ופרוגרמה למגרש חום ובודק את יכולת המימוש של השטח והמידע מתעדכן בהתאם. ומוגשות תכניות לוועדות בהתאם.
21. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שמענה האיתורים התיאורטי אינו נותן מענה לתוספת כיתות לימוד בחומשים 3-4-5. ישנם רעיונות עתידיים לחומשים העתידיים שהחלו בדיקה ראשונית והם אמורים לתת מענה לצרכי הציבור הנדרשים.
22. לקבל את ההתנגדות לכך שאין התאמה בין מיקום המענים הציבוריים המוצעים בחומש 1 לבין האזורים בהם צפויים להתווסף יח"ד במהלך החומש. המענים הציבוריים אינם אופטימליים ביחס למיקום הגאוגרפי לאור היצע המגרשים הקיים כיום בזמן ההתחדשות העירונית. עיריית ירושלים משתדלת לתת מענה מקומי של מעונות יום וגני ילדים, וכיתות

יסודי בשכונה הקרובה. כיתות על יסודי יינתנו במסגרת כלל עירונית, כפי שמקובל. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מה- 18.3.24 פתרונות לכיתות לימוד על יסודי יתאפשרו גם במיקומים אחרים במרחב הסמוך.

23. לדחות את ההתנגדות לכך שעל פי חומרי הרקע צפי מחסור של 136 כיתות על יסודי עד סוף חומש 2. מענה עבור הכיתות יינתן במסגרת רובעית וכלל עירונית בבית ספר זיו, בויאר, מינקוף, וכיו"ב. מנח"י אחראית על טיפול בנושא.
24. לקבל את ההתנגדות לכך שבחומרי הרקע ובמפתח הפרוגרמתי, לא מופיע מידע על כיתות חינוך מיוחד. כיתות לימוד לחינוך מיוחד ניתן במענה כלל עירוני, וכמעט בכל שכונה קיים בית ספר לחינוך מיוחד או בית ספר יסודי המשלב חינוך מיוחד. היום מקודמות תבע"ות להוספת חינוך מיוחד במרחב יובלים גנים.
25. לקבל את ההתנגדות לכך שלא הוצגו מענים או איתורים עבור שימושי חירום להם נדרש שטחים גדולים במיקום אסטרטגי שאינו יוצר הפרעה בסביבת המגורים. מענה לכיבוי אש אותר ונבנה בצומת אורה. והוצעו כמה איתורים למשטרה שכעת בבחינה. מדיניות תכנון בוחנת איתור שטח למד"א.
26. לקבל את ההתנגדות לכך שלא שוריינו פוליוגנים לכניסות וליציאות של תחנות המטרו, למרות שמהדיון מה 18.3.24 עולה שהוא אחד מהפתרונות. צוות אב לתחבורה יבחן פוליוגנים מתאימים לכניסות ויציאות של המטרו המשתלבים עם התכנון המקודם.
27. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שללא אימוץ מלא של יועץ הנוף ישנם מספר אזורי הערכות בהם השצ"פ לנפש נופל מהנדרש על פי מדרך ההקצאות. ככל הניתן יאומצו המלצות המשימות לביצוע ובתכניות חדשות יעשה מאמץ לתת מענה בהתאם לשטחים ציבורים – חומים או ירוקים ..
28. לדחות את ההתנגדות לכך ששינה בעיה בהצגת המידע של שצ"פים, ויש להציג את אופן חישוב השצ"פים ולוודא שהם בהתאם להנחיות המופיעות במדריך ההקצאות. בפרט, יש להתחשב במגבלות של אמצעים ורטיקליים ולהוריד חישוב מדרכות, זכות דרך, תאי שטח קטנים. השצ"פים חושבו בהתאם להנחות עבודה שנקבעו כשצ"פ אפקטיבי. כחלק מחישוב השצ"פים, לא חושבו כל המדרכות, כל זכות דרך ותאי שטח קטנים, אלא רק אלה שיש בהם פוטנציאל אמיתי לשמש כשטח פתוח יעיל ושמיש.
29. לקבל את ההתנגדות לכך שבפתיחת המצגת, נדרשת הצגת נתונים עליה העבודה מתבססת, בדגש על יח"ד. יש להוסיף מידע זה.
30. לקבל חלקית ההתנגדות לכך שנדרש חזון מנחה לשכונה המתחדשת, ניתן להתבסס על החזון בתכנית אב יובלים גנים, או על החזון שיובילים מציעה. החזון של תכנית האב הוגדר בתחילת העבודה :
- יצירת רובע עירוני שיהווה עוגן ומוקד משיכה כלל עירוני, המציע מגוון אפשרויות מגורים. איכויות קהילתיות, הזדמנויות תעסוקה, ונגישות גבוהה למוקדי תעסוקה עירוניים ומרחב ציבורי נגיש ושירותי חינוך וקהילה בסטנדרט גבוה וזאת לצד מתן המענה לצורך העירוני של בניה למגורים.

ניתן בהחלט להוסיף לכך את החזון שהוצג בהתנגדות :

מטרת עבודה זו, להציע שלד ציבורי תומך בהתחדשות. השלד מבוסס על המצב הקיים, מתחשב בטופוגרפיה של השכונה ומתכוון לפתח שכונה

איכותית, שבה לצד שירותים בסיסים של חינוך מגוון ומתקדם יהיו מוסדות תרבות, מתקני ספורט, מוסדות קהילה, רווחה, בריאות. השכונה תספק שטחים פתוחים כנדרש ותאפשר תעסוקה, מסחר וגישה לשירותים אלה במרחק הליכה מהבית."

31. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש להימנע משינוי ייעוד קרקע משטחים פתוחים ומבני ציבור. ככלל, עיריית ירושלים מנסה להימנע משינוי ייעוד קרקע של שטחים פתוחים ומבנה ציבור, לאור הבנת חשיבות שטחים אלה ותפקודם במצב הקיים, המקרים היחידים בהם תמכה העירייה הם של שטחים ציבורים בבעלות פרטית כגון תכנית כרמית שבמסגרתם הוצעה הפקעה משמעותית לצורכי ציבור של מעל 70 אחוז משטח התכנית.**
32. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש להציג את המידע על השצ"פים בצורה ברורה עבור כל אחד מהאזורים וכן רשימה מלאה של חישובי שצ"פ כולל שצ"פ עירוני ובחינה של אפשרויות להשלמת החסר. – טבלת המשימות נותנת מענה לכך..**
33. **לדחות את ההתנגדות לכך שחסרה הסתכלות כוללת של השירותים בכלל השכונה תוך שימת לב לקישוריות, נפחי צריכה ומסחר, השפעות העמסת יח"ד במתחים על כלל השכונה. כחלק מהעבודה נעשתה חשיבה מקיפה של כלל השכונה, והקישוריות של שלושת חלקי השכונה זה לזו והשירותים שבהם.**
34. **לקבל חלקית ההתנגדות לכך שחלק גדול מתוצרי העבודה הסופיים לא הוצגו כלל או שהוצגו חלקית בפני התושבים. בניהם: שטחים פתוחים, פרוגרמה לצרכי ציבור, מסחר ותעסוקה. יש לשתף את הפורום האורבני של השכונה ולהשלים את התהליך על ידי קבלת משוב. – התוצר הסופי מעוגן במסגרת טבלת המשימות המצורפת להחלטה זו**
35. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש לשקול יצירת מפת GIS עם ממשק דינאמי עם ההמלצות שניתנו המציג באופן ויזואלי את ההמלצות. עבודת המיפוי הוויזואלי נמצאת כיום בתהליך עבודה.**
36. **לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות מעמיקה ומפורטת לגבי השימושים של: בריאות, תרבות וקהילה, דת, רווחה, ספורט וחירום. העבודה התמקדה בחינוך ומציאת הפרשות קרקע עבורם. שטחים עבור שאר הנושאים יינתנו כהפרשה מבונה, תוך עבודה מעמיקה ובשיתוף האגפים הרלוונטיים בעירייה.**
37. **לקבל את ההתנגדות לכך שבקרית יובל מערב ובפאתי השכונה הדרומיים (אזור שטרן) אין מענה מספק למוסדות קהילה, חברה תרבות ופנאי. המענה יינתן במסגרת תוכניות עתידיות להתחדשות עירונית**
38. **לקבל את ההתנגדות לכך שבמתחם ורבורג שנמצאת בתהליך שינוי ליעוד תרבות, יש להוסיף מרכז לאמנות עם חללים קטנים. – החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות שפוסמה לאחרונה נתנה לכך מענה.**
39. **לקבל חלקית ההתנגדות לכך שיש צורך בבית ספר על יסודי בקרית יובל, בעדיפות לבית ספר טכנולוגי ובית ספר בתחום האומנות. מתוכנן בית ספר על יסודי באגרן. סוג בית הספר נקבע מול העירייה ובהתאם לצרכים.**
40. **לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת הצגת שכבת ספורט במרחב לרבות מגרשים למשחקי כדור, רכיבה, התעמלות, בריכות שחיה. אגף תרבות הממונה על התחום עובד על הנושא.**

41. **לקבל את ההתנגדות לכך שמינהל הקהילתי עובד על אפיון ופריסת מבני הנוער ומבנים לגיל השלישי והרביעי וירצו להציג את הנושא לאגף התכנון ומינהל תרבות על מנת לקדמו. האגפים הרלוונטיים בעירייה ישמחו לשבת על העבודה שנעשתה ולבחון דרכים לקדם את הנושא.**
42. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש להוסיף פרוגרמה של המועדנים לגיל השלישי והרביעי הפזורים במרחב. מנהל תרבות בעבודה על הנושא.**
43. **לקבל את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות לפריסת לשכות הרווחה במרחב יובלים גנים. מנהל קהילה בעבודה על הנושא.**
44. **לדחות את ההתנגדות לכך שנדרשת התייחסות לפריסת המרפאות וסוגיהן במרחב יובלים גנים. מרפאות נמצאות בשטחים סחירים ולא בשטחים חומים עירוניים, ולכן לא במעקב עירוני. מיפוי פריסת מרפאות היא בעיה כלל ארצית, וכיום נעשה תהליך התחלתי להסדרת הנושא באופן ארצי.**
45. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך ששדרה ברחוב גואטמלה אינה ישימה. המלצה זו תיבחן לעומק לרבות ישימותה.**
46. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש לשקול מעבר חציה נוסף בין צ'ילה לאנילביץ'. מעבר החציה ייבדק מול צת"אל ותושי"ה.**
47. **לקבל את ההתנגדות לכך שהמלצות המסחר והתעסוקה הסופיות לא הוצגו לציבור ולא הוצגה כחלק מהדיון שנערך ב-13.3.24. נושאי מסחר ותעסוקה בתהליכי עבודה וטרם הוצגו.**
48. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שנדרש לפתח שבילים וקישוריות, ולפרט את השבילים הקיימים והמוצעים בפרט אלו שצוינו בהתנגדות של מנהל קהילתי יובלים. הדבר ייבדק כחלק מהעבודה השוטפת של משימות לביצוע.**
49. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהתכנית כוללת שצ"פים מחוץ לגבולות תכנית האב ולכן לוודא שבחישוב השצ"פ לנפש מתייחסים גם ליח"ד מחוץ לגבול תכנית האב הנסמכות על שטחים אלו. בעבודת חישוב השצ"פים נלקח חלק קטן של שטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית. ניתן לראות דוגמא לכך מוואדי עין כרם שבו נלקח קו צר בגודל של 2-3 דונם כאשר הצוות חשב ששטח זה רלוונטי וסמוך לקווי הכחול.**
50. **לדחות את ההתנגדות לכך שבעדכון תוכנית האב – "מסמך אחוד" חסר החלטות קודמות שלא הוטמעו. בהתאם לסעיף 7 בהחלטות מסמך אחוד נקבע ש"המסמך זה אינו מחליף את האמור בהחלטות קודמות אלא מטרתו תמצות והנגשה של העקרונות וההתניות שנקבעו בעניין זה בהחלטות השונות".**
51. **לקבל את ההתנגדות לכך שיש להטמיע את סעיף 18 במסמך אחוד להחלטה מיום 18.3.2024 על כל תת-סעיפיו. החלטות הועדה המחוזית הן מחייבות ויוטמעו בתכנית האב.**
52. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש לקבוע מנגנון מעקב דינאמי ולתקן מספר היבטים בו:**
53. **יש לפרט את רכיבי ה"מימוש" שיוצגו לפי המדריך להקצאת צרכי ציבור, הצגת תבעו"ת מאושרות, הסדרה סטטוטורית של שצ"פים.**
54. **דיון המעקב יהיה פתוח לציבור ולהתקיים במליאת הוועדה המחוזית ולא בוועדת המשנה להתחדשות עירונית. יש לפרסם את החומרים 30 יום לפני הדיון ולאפשר לציבור להגיב.**
55. **על המתכנן המחוז לבצע מעקב שוטף אחר תוספות יח"ד מכל סוג, לרבות יח"ד שאינן בהתחדשות עירונית.**

56. ביצוע מעקב רציף על הסדרה סטטוטורית של שצ"פים, שטחים למבני ציבור, ותחבורה.
57. הצגת מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור כולל תכניות לפיתוח עם לו"ז ומקורות תקציביים
58. מעקב זה צריך להיות זמין לציבור.
59. מנגנון מעקב דינאמי ושקוף על ביצוע באחריות מהנדס העיר, שיתעדכן באופן שוטף ויהיה זמין לציבור.
- בסעיף 6 ובסעיף 17 בהחלטות הועדה נקבע מנגנון מעקב דינמי הבוחן את הנושא התחבורה ותוספת מצטברת של מעל 1,000 יח"ד. בנוסף הועדה קבעה ש" הועדה החליטה על קיום דיון שנתי בו הנציגים המקצועיים של הועדה המקומית יעדכנו את מליאת הועדה פעם בשנה, במהלך חודש ינואר, בנוגע להתקדמות מימוש תכנית האב בכלל, והתקדמות מימוש הפתרונות להיבטים הציבוריים".
60. **לדחות את ההתנגדות לכך שתכנית אב יובלים גנים מציעה בניינים שגובהם עד 23 קומות אולם בפועל מתוכננים מגדלים בגובה של 40 קומות ויותר במתחם הנורית. תכנית הנורית אושרה סטטוטורית ב 14.10.2020, וגובה המבנים הם בהתאם לתכנון המפורט והבדיקות התכנוניות והשמאיות, בכל מקרה תכנית האב לא הגדירה גובה מקסימלי של בניה לגובה והם פועל יוצא של התכנון המפורט ומכלול השיקולים.**
61. **לדחות את ההתנגדות לכך שמתחם הנורית מרוחק מתחנות רק"ל ובהפרשי גובה גדול מהתחנות, ולכן אינו מוצדק כמתחם התחדשות עירונית לאורך ציר הרכבת הקלה. הועדה קבעה בדיון מה 18.3.24 שיש צורך לקביעת הוראות וייעודי קרקע שמאפשרים התקנת האמצעים המכניים המיועדים לסייע להולכי רגל להתגבר על פערי גבהים טופוגרפיים (מעליות ודרגנועים), כמוצע במסמכים.**
62. **יש לציין כי כל ההתנגדויות הנוגעת לתכנית הנורית שהיא תכנית מאושרת לא רלוונטים להערות לתכנית האב.**
63. **לקבל את ההתנגדות לעניין שיש לשמר את מתחם טיילור למוסד חברה, תרבות וספורט, וכן את האודיטוריום הבריכה ומתחם הספורט הקיים. אין צורך בבית ספר נוסף- התכנית המקודמת שהוחלט להפקיד לאחרונה מבטיחה את שמירת השימושים הקיימים בשטח התכנית.**
64. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין יש לאיש לתפקיד פרויקטור תפעולי לטווח הזמן המידי שימשיך שנים רבות וינהל את הבניה, בדגש על ההשלכות על המרחב התפעולי, ויהיה בקשר עם הקבלים, תושבים וגורמים בעירייה. העירייה יצרה תפקיד חדש לצורך כך במנהל תפעול לצורך מעקב וביצוע של כל הפרויקטים הצפויים בשנים הקרובות .**
65. **לדחות את ההתנגדות בעניין שלאור כך שחישוב זמני הגיעה לשצ"פים לוקח בחשבון במעברים מכניים, לאור כך שאין זה סביר שהם יהיו פעילים בשבת, יש לערוך את החישוב ללא מעברים מכאניים, או לייצר מדיניות להפעלתם לאורך כל ימות השבוע. התכניות לא יכולות לקבוע את ימי ההפעלה של המעברים המכניים.**
66. **חברת הבת של העירייה עדן עשתה "תכנית אב לתשתיות ותרבות" לקריית יובל בנובמבר 2022. יש לאמץ את מסקנותיה. נעשתה עבודה ברמה עירונית והיא תסייע להקצות שטחים בתכניות בשכונה בעתיד.**
67. **לקבל חלקית את ההתנגדות שבמתחמים הנמצאים בפנים השכונה ומאופיינים בצפיפות בינונית, יש לאחד למגרשם לגודל מינימלי ולאפשר בניה מרקמית. במתחמים כתומים ניתן לבחון חלופות שונות לרבות בנייה מרקמית .**
68. **לדחות את ההתנגדות לעניין שיש לקבוע שאישור תוכניות שסותרות או חורגות מעקרונות של תוכנית האב (גובה, תכסית בינוי, אחוזי בנייה וכל הגדרה אחרת, לרבות הגדרת**

- תרומה משמעותית) תהיה בסמכות מליאת הוועדה המחוזית ולא בסמכות וועדת המשנה להתחדשות עירונית. - החלטות על סוגי התכניות שמגיעות לוועדות השונות מוחלטות במליאת הוועדה שמסמיכה את וועדת המשנה או וועדה אחרת לדון בתכניות.
69. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שיש לבחון את מצב תשתיות חשמל, ביוב ומים בכל המרחב ולא רק באופן נקודתי, ולקבוע אבני דרך לבחינה תקופתית של תשתיות אלה. לכן, יש לקבל את האישורים מהגורמים הרלוונטיים על מצב התשתיות והקיבולת שלהן כתנאי למתן תוקף לתוכניות מאושרות וכתנאי לאישור תוכניות נוספות במרחב- במקביל לקידום התכניות בהליך הסטטוטורי עורך מהנדס העיר ישיבות עם כל גופי התשתית במטרה להסביר להם את ההיקפים המתוכננים בשכונה ולגרום להם להיערך לכך.
70. **לדחות את ההתנגדות** לעניין עדכון תכנית אב יובלים גנים 2024 יאמץ את המלצת תכנית האב יובלים גנים לבחינת הבנייה לאורך חלקו התחתון של רחוב קוסטה ריקה על שטח מופר על גדות ואדי אסבסטונים. נושא זה נבחן מספר פעמים בעבר ונפסל לאור הרצון לשמור על השטחים הפתוחים הקיימים בשכונה ולפתח אותם בצורה מיטבית.
71. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהקצאת זכויות הבנייה על פי תקן 21 העמיסה על המרחב יח"ד רבות מהנדרש לשם היתכנות כלכלית. התוכניות המאושרות מציגות רווחיות גבוהה משמעותית מההערכות בעת אישורן ויכלו לעבור את סף הרווחיות עם מספר נמוך בהרבה של יח"ד תוספתיות. - חלק מהבדיקות שנעשית בשלבי הקידום של התכנית היא בדיקה שמאית מקצועית של שמאי הוועדה לדוחות שמוגשים לוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם, אישור תכניות שאינן כלכליות יגרום לכך שהתכניות לא יבוצעו.
72. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שמקריאת המסמכים וההחלטה מיום 18.3.24 כלל לא ברור האם הוועדה אימצה את כל ההמלצות של היועצים מטעם עיריית ירושלים בנושאי תחבורה, פרוגרמה, שצפ"ים ומעברים והאם ההמלצות גוברות על התכנון המופיע בתשריטים של תוכנית האב, ובפרט תשריט השלד הנופי- ההחלטה הסופית של הוועדה בהתייחס גם לחומרים שהוצגו וגם בעניין ההתנגדויות שהוגשו יתקבלו בסוף התהליך.

לסיכום

הוועדה סבורה כי בכפוף להחלטה המצורפת ולפרסום טבלת המשימות ולקביעת נוהל מעקב ובקרה כאמור בהחלטה של הוועדה המחוזית ניתן לאשרר את תכנית האב על התיקונים וההחלטות שהתקבלו ולקדם את התכניות בשכונה בהתאם.

הוועדה מחליטה שבכל שנה לפני הצגת העדכון לוועדה המחוזית, ייערך עדכון להצגת הדברים בפני הוועדה המקומית.

מנהלת הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

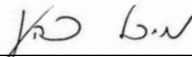
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1307362

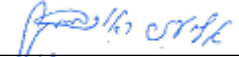
פרטי התכנית

מספר תכנית	1307362
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי מיקום חדר טרפו, מגרש 701, שכונת גילה מערב, ירושלים.
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים :	
1.	לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לחייב את הקמת מעבר וחיבור בין שני חלקי השכונה- כתנאי סף לבניית חדר הטרפו המוצע : ביצוע המעבר בין רח' ברוכי לרחוב חי שאקי ייבחן במסגרת הליך הרישוי לרבות נחיצותו ומיקומו המדויק. על כן, הבקשה לחיוב ביצוע חדר הטרפו כתנאי לביצוע המעבר, אינה מקובלת.
2.	לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר התכנית .


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1079771

פרטי התכנית

מספר תכנית	1079771
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - רחוב קוסטה ריקה 22-24, עיר גנים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף בהתאם למפורט:

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין היקף יחידות הדיור המוצע ואת המכפיל המוצע ביחידות דיור- תנאי למתן תוקף יהיה בחינה של התקן השמאי וצמצום זכויות הבניה בהתאם.
2. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית המוצעת מורידה משטח השצ"פ בפועל ולכן יש להוסיף לתכנית 400 מ"ר שצ"פ על מנת להחזיר לשכונה את השטח הירוק שנגרע. התכנית המוצעת אומנם מקטינה את השטח הציבורי הפתוח, אך מגדילה את השטחים הציבוריים הכוללים בכ 450 מ"ר. בשכונה ישנו מחסור בצורכי ציבור נוספים, שהתכנית נותנת להם מענה. הקטנת השטח החום לטובת שטח ירוק לא יאפשר לתת מענה הולם ותקני לצרכי הציבור.**
3. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתוכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ועם המלצות הפרויקטור ולכן, אין להמשיך באישור התכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת המלצות הפרויקטור כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרושות. תכנית האב בתהליכי אישור, ואין זה סביר לעצור תכניות שמקודמות עד לאישורה של תכנית האב. בנוסף, עבודתם של הפרויקטור התייחסה לכלל התכניות המוקדמות בשטח כולל תכנית זו. מסמך ההמלצות הסופי יהווה מדיניות שעל פיו יבחנו תוכניות.**
4. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהפרויקטור השכונתי המליץ לקדם מעבר מצרני בין רחוב הנורית לתא שטח 3, בחלקה 105. המעבר המצרני הנ"ל מהווה גישור מרכזי בין מתחמי הנורית לרחוב קוסטה ריקה, ביטול מעבר זה יפגע קשות ברשת ההליכה השכונתית. תוכנית זו אינה מבטלת את האפשרות ליצירת מעבר מצרני בין רחוב קוסטה ריקה לרחוב הנורית, כפי שניתן לראות בנספח הבינוי. יש לוודא שבהתאם למסומן בנספח הבינוי, תשאר אפשרות ליצירת מעבר ציבורי בין מבנה הציבורי לגבול התכנית.**
5. **לדחות את ההתנגדות לכך שישנו חשש שהשטח הפתוח הנותר מהפארק יסופח כחלק מגן הילדים שיבנה. אין סיבה לחשוש שהפארק הנותר יסופח לגני הילדים. כפי שניתן לראות בנספח בינוי, גודל חצרות הגנים התקניים נכללו בנספח, ומתוחמים על ידי גדר. בנוסף, קו מבנה הציבור מסומן בנספח הבינוי והוא מחייב.**
6. **לדחות את ההתנגדות לכך בתא שטח מס' 3 המיועד לשטחי ציבור, יש להגדיר בצורה ברורה את ייעוד הקרקע ע"י קביעת שטחים ירוקים לחוד ושטחים חומים לחוד. כאשר שטח המבנים הציבוריים יהיה השטח הפנימי ויכלול שתי כיתות גן של 130 מטר כל כיתה ו175 מטר חצרות, בנוסף הפרשה של בית כנסת של 500 מטר. ושטח הגינה יהיה בצמוד לרחוב קוסטה ריקה. כפי**

שניתן לראות בנספח הבינוי, המבנה הציבורי יהיה בשטחים הפנימיים, ושטח הגינה הנותר הוא בצמוד לרחוב קוסטה ריקה.

7. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית מוסיפה יח"ד ומייצרת עומסי תנועה וחניה לאור כך שכבר היום ישנה תוספת של 838 יח"ד נוספות ברחוב זה. על אף תוספת המשמעותית לעומסי התנועה באזור לא בוצעה היתכנות תנועתית במסגרת התכנית. נושא התחבורה לתכנית זו ולמרחב הכולל נבדקה במסגרת תכנית אב ליובלים גנים.
8. לדחות את ההתנגדות לכך שיש לקבוע כי תוספת יח"ד מעל המוצע בטבלה 5 יהווה סטייה ניכרת, לאור כך שבפרויקטים אחרים התווספו עשרות יח"ד בועדה המקומית לפני היתר בניה. לפי ההנחיות של מוסדות התכנון התקפות, אין לקבוע סעיף סטייה ניכרת בתקנון לעניין יח"ד. אולם לאור התוספת המשמעותית של יח"ד במרחב, כל תוספת יח"ד נבחנת לגופה.
9. לדחות את ההתנגדות לכך שבהחלטת הועדה המחוזית מ 13.7.2021 לעדכון תכנית אב יובלים גנים הוחלט שעם תכנון של כל 1,000 יח"ד באזור, יש לעצור את התקדמות התכניות ולוודא שיש מענה פרוגרמטי ציבורי לכלל תוספת האוכלוסייה במרחב לפני שממשיכים בתכנון. לפי החישוב הכללי, יחד עם התכנית הנוכחית, האזור עבר את מכסת ה 1,000 יח"ד וטרם נמצא מענה ציבורי לכל התכניות. יש לעצור את התקדמות התכנית הזאת עד ליצירת בחינה מחודשת של המרחב והמלצות לתכנון נכון של השלד הציבורי. הועדה המחוזית תפעל בהתאם להחלטתה לעניין בדיקת מענה ציבורי לתוספת הגבוהה מ 1,000 יח"ד.
10. לדחות את ההתנגדות לכך שמינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהוראות התכנית לתכנית אב יובלים גנים ולציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר. שטחי ציבור נקבעים ע"י מחלקת מדיניות תכנון אשר מתכללים את סך הפרוייקטים באזור, ולכן אין צורך להתייחס בהוראות התכנית לתכנית האב.
11. לדחות את ההתנגדות לכך שגני הילדים המתוכננים יחמירו את הבעיות התחבורתיות בשעות עומס של הורדה ואיסוף ילדים. לתוספת גני ילדים במתחם תהיה משמעותית תחבורתית, אולם כדי ליצר שכונת מגורים טובה ומשפורת, יש לתת מענה הולם לצורכי הציבור הנגזרים מתוספת יח"ד בשטח.
12. לקבל את ההתנגדות לכך שפיתוח השטח הציבורי יהיה תנאי למתן היתר לאכלוס המבנים וזאת לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר. תנאי למתן היתר לאכלוס המבנים יהיה פיתוח השצ"פ לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
13. לדחות את ההתנגדות לכך שלפי נספח הבינוי השצ"פ לא אפקטיבי ולא כולל גן משחקים וספסלים. תכנית לא קובעת את רמת הפיתוח של השצ"פ שיתואם עם אגף שפ"ע במסגרת התכנון המפורט.
14. לקבל את ההתנגדות לכך שהשצ"פ יפותח בהינף אחד עם מוסדות הציבור (700 מ"ר על פי שלביות הביצוע בתקנון בשלב ראשון) ושטח המגורים ולא כפי שמצוין בהוראות בסעיף 7.1. יש לשנות את הוראות התכנית בהתאם.
15. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לוודא כי יש בתכנית הנחיות לעיצוב קירות התמך, בייחוד אלו שצמודים לחצר הגן, כך שישמרו על נראות נאותה ונעימה מבחינה אורבנית ואדריכלית. יש להוסיף להוראות התכנית שהנחיות לעיצוב קירות התמך יהיו לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
16. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית אינה מציעה פתרון חניה כולל לאזור למעט חניה תת קרקעית פרטית. התכנית נותנת מענה חניה ליח"ד, מסחר, גני ילדים ובתי כנסת בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר. כל תכנית צריכה לפתור את עצמה מבחינת חניה, ואינה נדרשת לתת פתרון חניה כולל.

17. **לדחות את ההתנגדות לכך שסטייה ממיקום השצ"פ לאורך רחוב קוסטה ריקה מצד מזרח וצמוד לגני הילדים ממערב השצ"פ, תחשב כסטייה נכרת.** בכדי לאפשר גמישות תכנונית לשטח זה, מיקום השצ"פ לא יוגדר כסטייה ניכרת. עם זאת, בהוראות התכנית הוגדר ששטח השצ"פ לא יפחת מ 300 מ"ר בכדי לוודא שהצ"פ יהווה שטח יעיל ושמיש.

לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש להגדיר את החניות הציבוריות לרבות: גני ילדים, בית כנסת ומסחר בקומת החניון העליונה. הנושא ייבחן בשלב התכנון המפורט בין היתר לאור נושא הרישום.

18. **לדחות את ההתנגדות לכך שתקן החניה יקבע מראש ולא תותר הוספת קומות חניה בתת הקרקע לעת מתן ההיתר.** תקן החניה יקבע בהתאם למדיניות החניה החלה בעת הוצאת ההיתר, כפי שמתבצע בכל התבעות בעיר.

19. **לקבל ההתנגדות לכך שיש להגדיר עומק מינימאלי של 1.5 מטר לשתילת עצים בוגרים בשטחים הפתוחים מעל החניון.** יש להוסיף סעיף זה להוראות התכנית סעיף 4.4.6.

20. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש להכניס להוראות התכנית הנחיה ליצירת גג ירוק מעל מגדל המגורים.** יקבע בהוראות כי תנאי להיתר יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה לעניין זה.

21. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש לקבל חוות דעת מפורטת של מחלקת איכות הסביבה לנושא ניהול הנגר.** לאור מיקומם התכנית וכמות יח"ד לא נדרשת בדיקה של איכות הסביבה לנושא ניהול הנגר.

22. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש לתאם את מיקום והקמת אתרי ההתארגנות והסדרי התנועה סביב אתר הבנייה עם התושבים והמינהל הקהילתי.** ביצוע עבודות מתואם עם גורמי עירייה מקצוע רלוונטיים בעירייה שזה תפקידה ואין זה סביר לתאם עבודות אלה מול תושבים.

23. **לדחות את ההתנגדות כי יש לספק עמדות טעינה חשמליות לפחות 30% בחניות המוצעות.** אפשרו תקנות המחייבות לעניין עמדות טעינה חשמליות, ולפיכך הוספת הוראה תב"עית מיותרת.

24. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שכדי לוודא שימור של אוכלוסייה מגוונת במתחם יש להנחות תמהיל יח"ד מגוון עם אחוז גבוה יותר של דירות קטנות לצד דירות בינוניות וגדולות.** בהתאם להנחיות מנהל התכנון, בפרויקטים חדשים יש לקבוע 20% של דירות בשטח של עד 55 מ"ר.

25. **לדחות את ההתנגדות לכך שכיום ברחוב ישנה מצוקת חנייה, והתכנית מפקיעה עשרות מקומות חניה לציבור עבור פרויקט פרטי ולכן רק מחמירה את מצוקת החניה הקיימת.** אומנם התכנית מפקיעה מספר חניות, אך היא נותנת מענה חניות ליח"ד, לגני הילדים, לבית כנסת ולמסחר שבתכנית. בכך, התכנית משפרת את היצע החניות במרחב ומשפרת את חזית הרחוב.

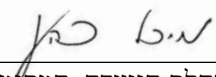
26. **לדחות את ההתנגדות לכך שהפרויקט מפריש רק 10 חניות לבית הכנסת ו 6 חניות לטובת גני הילדים.** יש להגדיל את כמות החניות למוסדות הציבור, כ 15 חניות לבית הכנסת ו כ 15 חניות לגני הילדים בכדי למנוע העמסה על חוסר החניות הקיים ברחוב. תקן החניה יהיה לפי התקן המקובל למבנה ציבור.

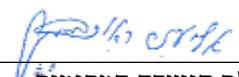
27. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש להתנות את מתן היתר ההריסה, חפירה ובנייה בבדיקות סביבתיות ויצירת הנחיות מפורטות לגבי מחסומים אקוסטיים ברמה הגבוהה ביותר ואמצעים למניעת אבק עבור הדיירים והמבנים ברחוב דהומיי, המינהל הקהילתי וקריית החינוך הסמוכים.** בהוראות התכנית סעיף 6.2.4 מתייחס לנושא זה.

28. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש להוסיף חניות תפעוליות עבור המסחר המוצע.** התכנית מציעה 12 חניות עבור מסחר, אין צורך בחניות נוספות.

29. **לדחות את ההתנגדות לכך שיש לאסור חניית משאיות בשכונות המגורים והקמת אתרי התארגנות בסמוך לשכונות המגורים.** יש לנסח זאת כחלק מהוראות שלבי הבנייה בתכנית. במסגרת שלב קבלת היתר יקבעו הוראות לעניין משאיות ושטחי התארגנות.

30. לקבל את ההתנגדות לאישור תיקונים של התצ"ר ותלת מימד. איחוד וחלוקה יעשה בהתאם לשטחים הרשומים של החלקות. תנאי למתן תוקף יהיה באישור מחלקת מידע, ולעניין תלת מימד אישור מחלקת נכסים.
31. לקבל את ההתנגדות לכך שיש להוסיף להוראות התכנית סעיף דיוריות בהתאם לנוהל דיוריות המקובל.
32. לדחות את ההתנגדויות כי לאור התכניות הרבות המקודמות ברחוב קוסטה ריקה (9 פרויקטים שמוסיפים מעל 3000 יח' דיור יעבדו בו זמנית לאורך רחוב אחד) הרחוב יהפוך לאתר בניה מתמשך וישתקו את הרחוב מבחינת תנועה ויכולת התניידות התושבים והולכי רגל לאורכו. לכן, יש לעצור את התקדמות התכניות הנושקות לאורך קוסטה ריקה, עד שתוצג תכנית ביצוע מסודרת שתכלול שלביות ביצוע סביר של הפרויקטים, תכנון מעברים ותנועה מסודרת לתושבי הרחוב הכוללת את כלל המענים בשכונת מגורים. כמו כן תוצג תכנית לשדרוג הרחוב על פי המלצות הפרויקטור ויפרטו המקטעים שעליהם אחראים היזמים השונים, לרבות: שתילת עצים במרחב הציבורי, תשתיות מוטמנות וכו' - היות ולא ידוע מתי יוקמו הפרויקטים לאורך השנים לא ניתן להתייחס אליהם כמכלול אחד ובמסגרת כל תכנית שתקודם יינתנו מעניים רלוונטים כאשר במקביל יוקמו כל הפרויקטים הציבוריים בסביבה.
33. לדחות את ההתנגדות בעניין שיש לאסור הכנסת מגרסות למתחם - המתחם קטן ונמצא בקרבת מוסדות ציבור ואין לשים במתחם זה מתקנים המייצרים רעש גבוה ואבק דק - מגרסות קיימות גם באתרים צפופים במרכז העיר, הנושא מתואם בשלב הביצוע עם המחלקה לאיכות הסביבה, אופן הפיקוח על המגרסה יובא בשלב היתר בניה לאישור הוועדה המקומית.
34. בהתאם לחוות דעת נכסים: העירייה נכנסת עם בעלות בקרקע בהיקף של 712 מ"ר (חלקות בשלמות) - במצב היוצא העירייה מאבדת כ- 500 מ"ר בתת הקרקע לטובת חניון אותו החברה רושמת לבעלותה בתלת מימד בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לטבלת האיזון (איחוד וחלוקה לפי סימן ז לפרק ג' - תכנית קניינית).
35. יש לרשום את העירייה כבעלים בשלמות של אותו היקף שטח נכנס גם במצב היוצא - מבחינה תכנונית ככל ונדרש חניון בתת הקרקע יעשה זאת בהסכם עם מחלקת נכסים כתנאי להוצאת היתר בנייה.
36. יש להוסיף סעיף הפקעה:
37. 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. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1169069

פרטי התכנית

מספר תכנית	1169069
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	רחוב מלכי ישראל 43 ירושלים , הרחבה תוספת קומות ויח"ד
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין צמצום מספר יחידות הדיור. התכנית

המופקדת מציעה יח"ד אחת בכל קומה.

כבר בהחלטת הוועדה המקומית הוחלט כי מספר יח"ד יצומצם ל- 2 בכל קומה במקום 3 שהוצעו מאחר ומדובר על חללי מחייה שמוצעים ללא אור ואוויר טבעי ובניגוד לתקנות. כאמור, בהתאם להמלצת מהנדס העיר והמלצת הוועדה המקומית- ניתן לאשר שתי יח"ד בכל קומה, אך לא ניתן לאשר שלוש בקומה כמבוקש מכיוון שתכנון של 3 דירות בקומה כאמור מייצר חללי מחייה לא ראויים, ללא מקור אור ואוויר טבעי ובניגוד לתקנות. כפי שצויין מעלה.

2. לקבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית לקויה באופן הצגת השטחים. התכנית

אינה מסמנת פתחים קיימים בחזית שפונה לרח' נפחא שאושרו בהיתר הבניה,

ואינה תואמת בגבהים.

יש לתקן את נספח הבינוי ולהתאים את התכנית להיתר בניה מס' 1983/0897.00 לרבות הפתחים והגבהים. ככל שישנם שינויים מוצעים ביחס למצב המאושר, יש לסמנם בהתאם.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין התרת 7 קומות שלמות לכיוון רחוב נפחא ושאין

להביא במניין הקומות את הקומה המדרונית החלקית שברחוב נפחא, אשר

משמשת ברובה לשטחי שירות.

מדובר על בינוי שהוא מעל פני הקרקע בחלק גדול היושב על רחוב נפחא שהוא יותר נמוך מרחוב מלכי ישראל בחזית הדרומית של המבנה. ועל כן קומה זו נספרת במניין הקומות. כבר בהחלטת הוועדה המקומית נקבע כי שטחים אלו יוצגו כשטחים עיקריים בנספח הבינוי ובהתאם לטבלה 5 שכן הציגה שטחים אלו כעיקריים.

יודגש כי מדיניות מע"ר צפון חלה על המגרש וקובעת במגרש זה בינוי של 6 קומות בכל חתר.

יש לתקן את התכנית בהתאם, כך שיוצע בכל חתר 6 קומות וגג רעפים ללא הגבהה ובשטח האחורי שמעל הקרקע יוצע שימוש עיקרי ולא מחסן מעל לקרקע.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הרחבת הדרך מאחר ואין לה היתכנות

רחוב נפחא המדובר הינו רחוב צר ברוחב של 6 מ' ללא מדרכה כאשר מצד אחד- הצד הדרומי גובל בבנייה טורית היסטורית בקו אפס לרחוב נפחא ובצד השני שלו גובל בגדרות בקו אפס וחצרות אחוריות. הרחבת הדרך המבוקשת הינה הכרחית על מנת לייצר מדרכה ראויה ברחוב כה צר.

יצוין כי ככל שהחלקות הסמוכות יקדמו תכניות חדשות בתורם, גם הן יתבקשו להרחיב את הדרך בחלק שלהם על מנת לייצר רצף אחיד של מדרכה ראויה לתושבי השכונה.

חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה פיתוח שטח הדרך כהרחבת מדרכה במפלס הרחוב ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע של הפיתוח.

5. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שמגישת התכנית אינה רשאית להגיש את

התכנית לאור העדר ההסכמות הנדרשות

הזיקה לקרקע וההסכמות הנדרשות להגשת תכנית נבדק ע"י הוועדה המחוזית בעת הגשת התכנית ובשלב בדיקת תנאי הסף. התכנית נבדקה ע"י הוועדה המחוזית בהתאם לתקנות של חוק התכנון והבניה ונמצאה כי עומדת בתנאי סף. הטענות ייבחנו מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית במסגרת הדיון במתן תוקף לתכנית.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין הגבלת השימושים

מדובר על שימוש מסחרי נצרך ותואם למדיניות מע"ר צפון שחלה על המגרש וקבעה חזית מסחרית בקומת הקרקע.

הערות:

1. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית והמחוזית יש לסמן את כל המדרגות בקומת הקרקע בחזית האחורית לכיוון רח' נפחא להריסה.
2. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לעניין הרחבת הדרך, יש להרחיב את הדרך עד 3 מ' ולא 2.5 כפי שמוצע בתכנית המופקדת. 2.5 עד 3 אז לכאורה תואם להחלטה
3. מרפסות מעל זכות הדרך רח' מלכי ישראל יצומצמו ל- עד 1.5 מ'.
4. אין היגיון תכנוני ומעשי להציע שטח למסחר באגף האחורי בקומות עליונות שהגישה אליהם הינה דרך חדר מדרגות בחזית האחורית. יש לבטל את "החנות/משרד" המוצעת בקומת הקרקע- שהינה בעצם קומה ראשונה בצד הדרומי והגישה אליה דרך חדר המדרגות מכיוון רחוב נפחא.

מ.ל. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

א.ד.ס. ה"ר

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1339696

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1339696
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הגזלת זכויות בניה ברחוב יפו 75 מרכז העיר ירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 8/10/2024 לצורך תיאום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1338383

פרטי התכנית

מספר תכנית	1338383
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת מבנה מגורים תעסוקה ומסחר ברחוב נגארה 12-16, גב"ש, ירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

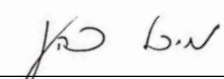
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית חורגת משמעותית ממדיניות תכנון באזור גם מבחינת גובה הבינוי מס' 8 קומות לרחוב נג'ארה ו-11 קומות לרחוב אלקבץ וגם מבחינת אחוזי בניה של 547% החריגים לאזור. ניתן לאשר חריגה זו בכפוף להפרשה משמעותית לצורכי ציבור בשכונה שחסרה מאוד בשטחים לצורכי ציבור.
2. התוכנית מקטינה שטחים בבעלות עירייה 483.24 מצב נכנס ל- 317.67 מ"ר מצב יוצא הפרש של 165 מ"ר. לא מקובל. יש לסמן דרך מאושרת (לפי תוכנית 1156) לכיוון רחוב אלקבץ ולכיוון רחוב נג'ארה. רוחב הדרך יתואם עם אגף תושייה ותוכנית אב לתחבורה במידה וניתן להקטין יש לסמן את השארית כשצ"פ/ רצועת גינון באופן ששטחי עיריה במצב נכנס יהיו שווים למצב מוצע. יש להקטין תא שטח 1 וקווי בניין בהתאם.
3. יש להגדיל שטח הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון ולהציעה עבור בשטח 500 מ"ר עבור תחנה לבריאות המשפחה מורחבת / מרכז גיל רך .
4. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור אגף מבני דת כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה
5. שטח זה ייוחד לרשות המקומית והנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
6. קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, יש לצמצם קווי בניין ת"ק כך שיותירו רצועת גינון משמעותית המתאימה לנטיעת עצים בוגרים בחזיתות לרחובות שלמה אלקבץ ורבי ישראל נג'ארה או שיותירו עומק אדמה מספק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים.
7. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.
8. הכניסות לבניינים יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה ניכרת מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. יש לתקן קו בניין למרפסות בחזית מזרחית בהתאם.
9. שטח ממוצע של יחידות דיור גבוה מהמקובל יש לקבוע שטח ממוצע של דירות ל 105 מ"ר ולא 128 כמוצע.
10. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
11. החניון יכלול גם חניות לשאר השימושים בחלקה באזור נפרד.
12. לא יותר ניוד שטחים מעל הקרקע לתת קרקע ולהיפך יש למחוק סעיף זה בהוראות לטבלה 5.

14. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה
15. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!
16. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקת איכות סביבה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
17. יש לבחון בשלב היתר הבניה שילוב אלמנטים לשימור בבניה החדשה בתיאום עם מחלקת שימור
18. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
19. בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת
20. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
21. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט מפורט שייערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. תנאי לתחילת העבודות יהיה פינוי כל האסבסט ע"פ חוק.
22. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפי"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים
23. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפי"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
24. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, אגף תושי"ה, המחלקה לנגישות, אגף שפי"ע, תוכנית אב לתחבורה, מחלקת היטל השבחה,
25. 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.
26. 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.
27. 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

לתקן גודל מגרש בטבלה 5 לפי תא שטח 1


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1340413

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1340413
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	אבוהב 7 בית וגן ירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

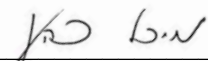
החלטת הוועדה

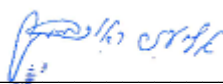
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	סמכות – התכנית מציעה תוספת שטחים במסגרת סמכות מקומית ובהתאם לסעיף 62 א (א) (14), בנוסף מבוקשים שטחי שירות בתת הקרקע. התכנית תציג חישוב שטחים (כולל טבלת שטחים המלווה נספח בינוי) מפורט לתוספת שטחים מכח כל סעיף בנפרד כך שיעמוד במסלול הסמכות המקומית.
2.	חניה - התכנית תציעה פתרון חניה נוסף בחניון הקיים אשר מאפשר מקום חניה עם גישה ישירה ולא חניה טורית, בכפוף לאישור אגף תושיה.
3.	את התוספת הקיימת בחזית הצפונית יש לסמן להכשרה, התקבלה הסכמה של הדייר להוסיף זאת למסמכי התכנית.
4.	דיורית מוצעת - יש לציין שטח דיורית, שטחה יהיה בין 25-50 מ"ר.
5.	יש לאפשר נגישות ברורה לממ"ד המוצע בי"ד המארכת.
6.	בהוראות התכנית יש לציין כי הדיורית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת הרישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול רישום) התש"ל-1969.
7.	בהוראות התכנית יש לציין כי מיקום הדיורית יקבע בשלב ההיתר
8.	בהוראות התכנית טבלה מס' 5- יש לרשום כהוראה לטבלה את מספר הדיוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית.
9.	גג המבנה - יש להנמיך גובה מעקה גג ל1.20 מ' כולל אזור בריכה על מנת להימנע ממראה של קומה שלמה אטומה.
10.	יש לצמצם גובה חדר יציאה מחדר מדרגות משותף עד למעקה גג מוצע בשימוש.
11.	בריכה - במידה ומדובר בשימוש פרטי של היח"ד המוצעת, גישה לבריכה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות משותף.
12.	פיתוח - יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכניות בהתאם למדידה וסקר עצים ולהציע את שימורם. יש להציע נטיעות חדשות. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית ואחורית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

13. חצרות קיימות כלפי רחוב גוגה רג'ואן. מכיוון ומדובר בגינות אשר אינן מוצמדות לדירות עפ"י היתר מאושר, יצומצם שטח חצרות "מוצמדות" לטובת שטחי גינון ונטיעת עצים כלפי רחוב גוגה רג'ואן. תתאפשר רצועה מגוננת הכוללת נטיעת עצים ברוחב כ-1.5 מ' כלפי רחוב בתאום מול מחלקת שפ"ע.

הערות טכניות

- בהוראות התכנית יש לעדכן את השכונה לרמת שרת.
14. בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 52894 מ'ללא שינוי' ל'החלפה'.
15. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה .
16. להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413
- נספח בינוי:
17. יש לתאם מפלסי קומות של המבנה הקיים בין מפלסים מאושרים בהיתר.
18. במפלס 6.24 – מוצע פיצול דירה- יש לסמן את השינויים בהתאם: מחיצות פנים להריסה ומחיצות מוצעות בהתאם.
19. יש להציג קווי בניין, עצים קיימים, שטחי דירות קיים ומוצע וכד'
- כללי:**
20. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.
21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים .
22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה .
23. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
- 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: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1300003

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1300003
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם ברל לוקר 25-26 ירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. הוועדה לאחר שבחנה את התכנית המוצעת סבורה כי הגובה המוצע של 39 קומות אינו תואם לסביבה ומציעה בניה גבוהה מידי לאזור זה ולכן ביקשה הוועדה לבחון חלופות נוספות שהוצגו במסגרת ההליך התכנוני.
2. לאחר בחינה של כל החלופות הקודמות שהוצגו לוועדה , הוועדה סבורה כי במקרה זה עדיפה חלופה של 2 מגדלים יותר נמוכים משמעותית מבניין אחד כפי שהוצע גם אם המשמעות היא לא להציע בניין ציבור בתכנית.
3. יש לתקן את כל מסמכי התכנית באופן שהתכנית תציע שני מגדלים בגובה של עד 25 קומות הכוללים 5 דירות בקומה בתיאום עם מחלקת התכנון .
4. הוועדה מבקשת הפרשה של כ 500 מ"ר בנוי באחד הבניינים לצורכי ציבור במקום הבניין הציבורי שהוצע בתכנית וזת כמענה פרוגרמטי לתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית.
5. השימושים יתואמו עם המחלקה למדיניות תכנון
6. לצורך שיפור המרחב הציבורי וצמצום הכניסות לחנייה כלפי רח' ברל לוקר, תתאפשר זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום החניון המוצע בתכנית בנדון לחניון בתכנית עתידית להתחדשות עירונית הכוללת את המגרש הסמוך בברל לוקר 27.
7. בתא שטח 2 מתוכננת גם דרך גישה למגרש המגורים המיצרני ממערב. משמע שעל פניו מדובר בהפרשה לצרכי ציבור, אך כזו אשר בפועל יהיה בה דרך. יש לבחון תנועתית האם ניתן לוותר על חיבור זה. בכל מקרה יש להסדיר את השימושים על פי הייעוד המתאים להם ולא לתכנן דרך בייעוד שטח למבני ציבור.
8. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות למעט מרפסות בלתי מקורות . לשם הגמישות בתשריט מצב מוצע, יש להוסיף קו בניין תת קרקעי אפס כללי.
פרוגרמה לצרכי ציבור :
9. 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.
10. תמהיל יח"ד : 20% מיח"ד יוצעו עד לשטח של 55 מ"ר.
בינוי ופיתוח :
11. יש לוודא דרך גישה/מעבר רגלי למבנה ציבור ובתי הכנסת בחלק הדרום מערבי הנמצא בסמוך לתכנית.
12. גובה קומת המסחר תוצע עד לגובה של 5.5 מ'.
13. בניגוד לכתוב בהוראות התכנית, לא תותר הבלטת גגון בקו אפס כלפי ברל לוקר.
14. כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
15. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימלית למסחר.
16. התוכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע. יצוינו שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסים בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. השטחים הפונים לכיוון מרחבים ציבוריים יהיו המשכיים למרחב ותתאפשר אליהם גישה חופשית וישירה.

17. תיאסר הקמת גינות פרטיות בקומת הקרקע.
18. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש למתן את קירות התמך והפרשי הגבהים בתוך המגרש ובגבולות המגרש עם חלקות גובלות; עד 3 מ' בתוך המגרש ועד 1.2 מ' בגבול מגרש. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי.
19. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש לחייב בהוראות התוכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות החניונים כגגות ירוקים, יצירת גינות גג בעלות עומק שתילה כמפורט לעיל. יש לאפשר על גגות המבנים התקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
20. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
21. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
22. תברואה:
1. תנאי להיתר בניה יהא תיאום פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.
 2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינני אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינני בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינני אשפה.
23. עצים:
1. נדרשת בחינה של סקר העצים ולקבל את אישור אגף שפי"ע כתנאי להפקדת התכנית.
 2. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרשים לבינוי בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש (כולל עצים קיימים לשימור). 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 הבניינים (גג ירוק) ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן.
- תשתיות:
24. תנאי להפקדת התוכנית יהא הרחבת הקו הכחול להכללת חדר השנאים בפינה הצפון מערבית. יש להרוס את חדר השנאים ולהכלילו בשטחי תת הקרקע של הפרויקט. יש לקבוע נושא זה בסעיף סטייה ניכרת.
25. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בלבד (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 זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. יש לתקן את סעיף 6.1.5 (4).
26. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
27. 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. אוורור חדר השנאים על פי ההנחיות המרחביות ובאישור אדריכל העיר.
- תנועה וחניה:
28. יש להשלים את התיאום מול תושי"ה ולקבל את אישור תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית.
29. החניה תהיה תת קרקעית במלואה ועל פי התקן. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
30. בתיאום עם תושי"ה נדרשת בחינה של חתך ברל לוקר. במסגרת התיאום יש לוודא כי תתוכנן מדרכה בעומק של לפחות 3.5 מ'.
- כללי:
31. שלביות הביצוע: הבנייה תבוצע בהינף אחד לרבות ההפרשות לצרכי ציבור המבונות.
32. יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית של 7 שנים מיום אישורה.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
34. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
35. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
36. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
37. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינני בינוי בעיר.

38.	תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
39.	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
40.	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
41.	תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.
42.	לאור החשיבות של הקמת ממ"דים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
43.	יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
44.	יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
45.	תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
46.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קיום של כנס עם תושבי המתחם בתיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית בדגש על אזרחים וותיקים.
47.	תנאי להפקדה יהיה השלמת העבודה מול המחלקה לעבודה קהילתית
48.	יש להוסיף סעיף הפקעה :
49.	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.
	תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :
1.	תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר
2.	תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
3.	יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
	תנאי להפקדה יהיה מתן מענה לבעיות שעלו במסגרת דוח רוחות שהוגש במטרה למצוא פתרונות לשלב היתרי הבניה.
50.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : תושי"ה - צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, איכות הסביבה, המח' לתכנון מבני ציבור, תברואה, נכסים, חברת חשמל, רשות העתיקות, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, היטלי השבחה.
51.	בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בתחום התכנית ולמבנים בחלקות המצרניות.
52.	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
	נספח תנועה :
53.	חסר מקרא בנספח התנועה. יש להשלים.
54.	חסר סימון זכויות הדרך.
55.	חסר חתך טיפוסי של רחוב ברל לוקר.

56. חסרים מידות.

הוראות התכנית :

57. יש לשנות את סוג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית.

58. בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני :

יש לתקן בס' 1.7 לתקנון :

- יש לשנות תחולת נספחי הטבלאות הקצאה ואיזון והתלת ממד מ'רקע' ל'מחייב'.
דרישת הכנת טבלאות הקצאה ואיזון הן מכח החוק ולכן על נספח זה להיות מחייב, נוהל מבא"ת קבע כי על מנת שתכנית תחשב כקובעות הוראות רישום תלת ממד על נספח התלת ממד להיות מחייב.

יש לתקן בפרק 4 לתקנון את ההוראות הנוגעות למגרשי התלת ממד לפי ההנחיות הבאות :

- בס' 4.2 יש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות :

"תא שטח 2 כולל מגרש תלת ממדי מספר 202, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה לחניון ויותר בו השימושים עבור חניות ודרכי גישה תת קרקעיות, מחסנים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות וחילחול וכן שימושים נלווים לכלל השטחים המפורטים מעל לכניסה הקובעת."

- בס' 4.3 יש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות :

"תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר 203, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה לחניון ויותר בו השימושים עבור חניות ודרכי גישה תת קרקעיות, מחסנים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות וחילחול וכן שימושים נלווים לכלל השטחים המפורטים מעל לכניסה הקובעת."

אין להכניס הוראות רישום תחת פרק 4 והן יכללו תחת פרק 6 לתקנון כמפורט בהמשך.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- בס' 1 יש להשמיט את הדרישה לפי ס' 125 לחוק להכנת תצ"ר, היות והתכנית כוללת הוראות חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק סעיף הדרישה להכנת תצ"ר חל אוטומטית מכח החוק ואין לציין בתקנון.
- יש להשמיט את ס' 2-7 ובמקומם לצרף לתקנון את ההוראה הבאות : "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו".

אין צורך לפרט כיצד עובד הליך הרישום, עצם איחוד וחלוקה מחדש רישום הבית המשותף יפורק ולאחר מכן תרשמה החלוקה החדשה מכח תכנית זו.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד.

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקות תלת ממדיות בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' 2 ו-3 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.

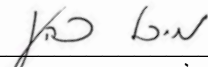
רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף- יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול:

- מבט היטל על.
- איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר – יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק'.
- יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד.

יש להשמיט את סעיף ההפקעה בסעיף 6.3.3 בתקנון ובמקומו להכניס את הוראות תחת פרק 'רישום' כמפורט להלן:

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו במסגרת הוראות איחוד וחלוקה ויירשמו בבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלקה החדשה.
- שטחי ציבור מבוניים - החזקה בשטחים הציבוריים המבוניים בתת הקרקע בתחום המגרש התלת מימדי, ככל ויהיו, תועבר לידי הרשות המקומית, לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, והם ירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית, וללא תמורה, במסגרת רישום הבית המשותף.
- על תאי שטח 2 ו-3 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011- שלפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1356484

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1356484
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שערי פינה 14 ירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

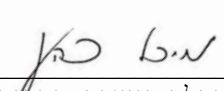
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	יח"ד מספר 2- מוצע מעבר של 90 ס"מ כאשר בחלקו מוצע מעבר לתחום החלקה. פתרון זה לא מקובל יש לתכנן את כל הבינוי בתחום החלקה.
2.	יח"ד- בתכנון מוצעים חדרים אשר לא מאווררים לפי תקנות חוק התכנון והבנייה, האוורור המוצע הינו לתוך פירים מינימליים. על מנת לאפשר תכנון שתי יח"ד בקומה, יש להראות כיצד מאווררים את כל החדרים, או לחזיתות חיצוניות או על ידי תכנון המציע חצר פנימית משמעותית, בהתאם לתקנות.
3.	בהתאם לסעיף 4 לעיל יש לתכנן עד שתי יח"ד לקומה.
4.	בינוי- הבינוי ההיסטורי חורג בחזיתות צד מחוץ לתחום החלקה. יש להציע חיזוק של האלמנטים ההסטוריים החורגים מתחום המגרש אך נדרש לצמצם את הבינוי בקומות החדשות לתחום המגרש.
5.	דלת כניסה לבניין במצב פתוח תהיה בתחום המגרש .
6.	עליית גג- מוצע חלל גג משמעותי: יש להשמישו למגורים כחלק מיח"ד בקומה 4 מתחת ולהציג אותו בנספח הבינוי.
7.	גג רעפים: יש לצמצם את גובה הגג ולהסדיר את שיפועיו בהתאם. גג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג עם גישה משותפת לכלל הדיירים מתוך ח. המדרגות בשילוב עם סעיף 7 לעיל.
8.	מרפסות- יש להראות קו בניין למרפסות בתשריט.
9.	מרפסות מעל דרך- ניתן לאפשר מרפסות מעל דרך בהתאם לאופייני ברחוב כלפי רחוב שערי פינה אך יש לבטל מרפסות כלפי רחוב יחיא צהרי מאחר ומדובר בסמטה צרה אשר איננה מאופיינת במרפסות כלפי חזית זו של הרחוב.
10.	מיגון- הפתחים עבור הממ"דים לא תקניים יש להגדיל פיר אוורור עבור אוורור הממ"ד בהתאם לתקנות .
11.	יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד ולהציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו. הממ"דים מוצעים במיקום לא ראוי

- כלפי חזית רחוב ועל קו 0 לרחוב, בחריגה מקווי בנין וגבול חלקה. מיקום חדש יבחן בתיאום עם מח' השימור ככל ותוגש בקשה להיתר.
12. מוצע ממ"ד מעל קמרונות מבנה היסטורי- לא מקובל יש להסיט לתחום הבינוי החדש, או לחלופין להציע חדר מחוזק.
13. נספח בינוי: נדרש להראות קו כחול אחד וחלקה אחת בהתאם למצב המוצע, ולא כפי שהוגש עם קו כחול מיותר
14. נגישות: מוצע מעלון- לא מקובל בבניין חדש להציע מעלית ומעלון יש לתכנן את הבניין עם פתרון נגישות מלא ואחיד.
15. חזיתות – הפתחים בקומות החדשות יהיו בהמשך לפתחים ההיסטוריים בניגוד למוצע ללא קשר לפתחים הקיימים היסטורית בתיאום עם תכנון ושימור.
16. הוראות שימור: מבני הקמרונות מוצעים לשימור (לפי הנספח והתשריט) אך הוראות התכנית אינן מציינות זאת. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
17. שימור קירות וקמרונות: יש לשמר את חללי הקמרונות במלואם כמוצע בבקשה. יש להראות את שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו. אין לפגוע בקירות המבנים ההיסטוריים או לדקקם. יש להגיש חוו"ד הנדסית-שימורית כתנאי להיתר לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל וסמוך לקמרונות. אין להציע חפירה מתחת לקמרון.
18. שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנים ההיסטוריים-חזית ראשית (צפונית) וכן החזית האחורית/פנימית (דרומית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע.
19. איחוד חלקות בינוי טורי- עיצוב חזיתות ומרפסות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות באופן שיתאים לחזיתות המבנים הטוריים ההיסטוריים. לפיכך יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות באופן בו תשמר החלוקה ויזואלית של המבנה הטורי. אין להציע מרפסות רצופות לאורך שתי החלקות המקוריות- יש להציע 2 מרפסות נפרדות בקומה, לשמירת החלוקה המקורית של המבנים ההיסטוריים הטוריים.
20. פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה (אופקי ואנכי) מתאים בין ישן וחדש וכן לפרט את סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
21. חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: לא תותר חפירה תחת מבנה לשימור. ניתן להציע חפירה מתחת לשטח פנוי אך מותנה בהגשת חוו"ד מהנדס שימור. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
22. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
23. תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד.
24. תשריט: יש לסמן את שני המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור.
25. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת מבני הקמרונות ההיסטוריים הקיימים בשלמותם.
26. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.

27. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, 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. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
28. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
29. הוראות הערות לטבלה 5 – לא יותר ח. טכני בעליית הגג אלא בקומת המרתף. תותר יציאה לגג ללא הגבלת גג מעבר למאוסר.
30. יש לקבוע סטיה ניכרת על נושא השימור, קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה לטובת שמירה על מאפייני המרקם ההיסטורי ומדיניות הגובה לשכונה.
31. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
32. להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
33. תנאי להיתר יהא השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תושי"ה, שפ"ע, מידע תכנוני, חשמל, כבאות ואגף תברואה, והטמעתם במסמכי התכנית.
34. 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.
35. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1258045

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1258045
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מגרשים בגבעת המטוס
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

פרוגרמה וצרכי ציבור :

בהתאם לתוספת יח"ד מעבר למאושר יש צורך בהפרשה ציבורית הבאה :

1. לבקשת מגיש התכנית יש להוסיף 2 קומות לכל בניין עבור דירות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות , הוראות מתאימות ישולבו בהוראות התכנית.
2. יש להקצות שטח ציבורי בנוי עבור כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בשטח 200 מ"ר. ניתן לאפשר קירוי של חלק מהחצר.
3. יש לתאם את מיקום ובינוי השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומנח"י. בינוי השטח הציבורי והעברתו לבעלות העירייה יהוו תנאי למתן טופס 4.
4. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
5. 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".
6. בהתאם להפרשה הציבורית הנדרשת, יש לקבל חו"ד עדכנית מול המחלקה לנגישות.

הפרשי טופוגרפיה ונושא חניון תת"ק :

7. בשל הפרשי טופוגרפיה יש להימנע מקירות תמך. באם יש צורך, יש לעדן מופע בדירוג ובשתילת רצועות גינון.
8. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
9. אין להציע מחסנים ושטחי שירות עיליים לרבות שטחי החנייה. כל אלה יוצעו בתת הקרקע. ניתן לנצל הפרשי טופוגרפיה לטובת יח"ד ושטחים עיקריים בלבד.
10. תכנית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר. בשטחי הגינון יש להרבות בשתילת עצים בוגרים ורצועות גינון. כמו כן, יש להשתדל להציע אדמה גננית בין המבנים לטובת שתילת רצועות גינון. תכנון זה יוצר חזות ראויה לחלקת המגורים ושטחי חילחול ולא רק שטחי ריצוף המונעים שטחי חילחול ראויים.
11. נספח התנועה מציין "קו קירוי" ברמפת כניסה וחנייה לחניון, אך לא ברור עד היכן הקירוי. יש לקרות כמה שניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גינון מעל קירוי הרמפה.
12. יש לתאם את כל נושא החנייה בתאום אגף תוש"ה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית.
13. יש לתאם את נושא שתילת העצים הבוגרים בתאום אגף שפ"ע עצים וגננות.

איכות סביבה :

14. יש לקבל התייחסות איכות סביבה בדגש לת.ש 307 במסגרת תכנית 14295 אשר קבעה מתקן הנדסי בשצ"פ המאושר מדרום מערב לגבול התכנית נשואת התכנית. יש לשמר מרחקים סבירים ממסת בינוי למתקן ההנדסי.

נספח בינוי

15. הנספח מציין מרפסות זיזיות מעבר לקווי בנין (חתך א-א וחתך ב-ב). מדובר בבינוי חדש. יש להסיג את המרפסות לתחום קווי הבנין בשמירה על 3 מ' מגבולות המגרש.
16. הנספח מציין בחלק ממפלסי הקומות והחתכים בינוי הנראה כעמודות ממ"ד או חצרות אנגליות בתחום חניון התת"ק מעבר לקווי בנין. לא מקובל. יש להשיג את כל מסת הבינוי לתחום קווי הבנין בשמירה על 3 מ' מגבולות המגרש. יש להוסיף סעיפי רישום בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:
17. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
18. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).
19. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
20. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
21. איחוד ו/או חלוקה
22. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
23. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
24. 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.
25. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
26. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
27. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
28. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
29. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: צוות בקרת תכנון פיזי, תוש"ה חנייה ותנועה, כבאות והצלה, רשות עתיקות, מידע תכנוני (עדכני), תברואה, חברת חשמל, איכות סביבה, שפ"ע כבישים ומדרכות, שפ"ע עצים וגנות, נגישות (עדכני בהתאם להפרשה הציבורית).
30. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בחלקות הציבוריות (שטחים חומים וירוקים) ושליחת הודעות בדואר רשום לבעלי הענין בחלקות המגורים המצרניות.

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.

הוראות תכנית:

תקנון הוראות התכנית דליל ללא פרטים, יש להטמיע סעיפים בפורמט המקובל לנושאים הבאים:

גדרות וקירות, פסולת בנין, רשות עתיקות, שתילת עצים בוגרים, חנייה.

סטייה ניכרת לנושאי: גובה, מס' יח"ד, קווי בנין.

תנאים למתן היתר בניה, סעיפי תכנית איחוד וחלוקה, היטלי השבחה.

מי נגר ושלביות ביצוע (בהינף אחד).

בסעיף 1.6: יש לקבוע יחס של שינוי לתכנית 14295.

תשריט מצב מוצע:
 קו בנין תת"ק מופיע במרחקים שונים במסמכי התכנית. לעיתים בקו 0 ולעיתים במרחק של מטרים ספורים. יש לתקן בהתאם לעיל.

מידע:

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

איחוד וחלוקה:

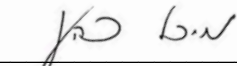
- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.



מנהלת הוועדה המקומית



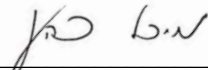
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1326081

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1326081
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שימור ותוספות בנייה, רחוב החומה השלישית בירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה לצורך תיאום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1336536

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1336536
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת זיור סעדה
מספר ועדה	2024/11
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. התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימת בקונטור המבנה הקיים, באזור שהוגדר ללא ציפוף. ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה המאושרים לצורך הרחבת יח"ד. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)(14). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62(א)15 ויהיו לשימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית.
 2. לא יוצעו שטחים עיקריים למגורים ללא פתרון אור ואוויר. יבוטלו החצרות האנגליות שמטרתן לאוורר חדרים אלו. יש לתקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
 3. בתחום המגרש ישנם עצים. יש לסמן את העצים לשימור, ולהוסיף הוראות בתקנון.
 4. לא ברור אם חלק מתוספות הבניה המבוקשות בתכנית קיימות בפועל ומבוקשות להכשרה. למשל, השלמת רצפה בקומה א'. יש לוודא התאמה מושלמת בין המוצע בנספח הבינוי והמאושר בהיתר הבניה. תוספת מוצעת תסומן בקו אדום רצוף. תוספת קיימת מבוקשת להכשרה בקו אדום מקוטע, ואלמנטים להריסה כמו גג רעפים לפירוק בקו צהוב.
 5. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעיצוב אדריכלי, סטיה ניכרת, תנאים בהליך רישוי, פסולת בניין.
 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. 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.

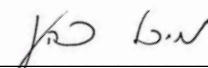
הערות טכניות:

הוראות התכנית:

9. סעיף 1.4 – יש לציין לפי סעיף בחוק.
10. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
11. טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.

נספח בינוי:

12. יש להוסיף מקרא לנספח הבינוי.
13. לציין מפלסים בכותרות התכניות.
14. יש להציג תכנית העמדה על רקע תכנית מדידה לא צבעונית.
15. לסמן להריסה גג רעפים לפירוק בקו צהוב.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1317759

פרטי התכנית

מספר תכנית	1317759
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות ותוספת קומות ויח"ד ברח דוד ילין 17 זכרון משה, ירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה בינוי של חמש קומות בחריגה ממדיניות מע"ר צפון החלה על המגרש אשר מאפשרת בינוי של עד 4 קומות וגג רעפים מוגבה. יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם ולעדכן את מסמכי התכנית.
2. יש לשמור על קו בניין של 3 מ' (לרבות מרפסות ובניה תת קרקעית) מגבול החלקה בתוספת החדשה המוצעת, גם ממערב וגם מדרום ובהתאם לתכנית המאושרת של החלקה הסמוכה ממזרח.
3. בהתאם לסעיף הנ"ל ולאור צמצום הבינוי הנדרש יש לסמן את העצים בדרום ומערב המגרש לשימור.
4. יש לבטל את ייעוד התעסוקה ממסמכי התכנית מאחר ולא מוצע בפועל בנספח הבינוי תעסוקה אלא רק תוספת יח"ד.
5. טבלה 5 מציגה שטח עיקרי בתת הקרקע אך בנספח הבינוי מוצע אך ורק מחסנים. יש לבטל את השטחים העיקריים בטבלה 5 בתת הקרקע. לחילופין, ככל שיוצעו שטחים עיקריים בתת הקרקע יש להציגם ולעמוד בתקנות האוורור.
6. לקבוע בהוראות התכנית כי ינתן פטור מחניה לאור הקרבה לרק"ל.
7. יש לסמן את כל סגירות המרפסות להריסה. תנאי לתחילת עבודות עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
8. התייחסות מפורטת לחוו"ד מח' שימור:
9. שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר החזית הראשית (צפונית) במלואה כולל מרפסות היזז ההיסטוריות ופרטי הפתחים המקוריים בהם קשתות ומשקופי אבן, מסגרות ונגרות עץ וברזל מקוריים. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מערבית) של המבנה ההיסטורי.

10. שימור ריצוף חיצוני היסטורי: בדופן המערבית של המבנה בשביל הגישה לחצר הפנימית השתמרו שטחי ריצוף חוץ היסטוריים, המתועדים בתיק השימור. יש להעתיק אותם למקום אחר משותף בחלקה.
11. שימור חומת/גדר אבן היסטורית: בגבול הדרומי והמזרחי של החלקה השתמרה חומת אבן מקורית הבנויה מאבני 'חאמי' בעיבוד גס. יש לסמנה לשימור ולתת הנחיות מתאימות לייצובה, שימורה ושמירתה במהלך העבודות. תותר פתיחה עבור ייצירת כניסה לחלקה.
12. שימור ריצופים היסטוריים בחדרי המבנה: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים בחללי הפנים במבנה המתועדים בתיק התיעוד. ככל ומצבם הפיזי יאפשר ניתן יהיה להציע העתקם לחללים ציבוריים במבנה המוצע. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח. ככול ויזם התכנית אינו מעוניין יש לפרקם בצורה זהירה ולהעבירם עם מדידה מדויקת לעיריית ירושלים בבנייני ציבור ברחבי העיר.
13. גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
14. חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות קירות מבנה היסטורי קיים. אין להציע חפירת קומת תת"ק מעבר לתחום הבנוי המתוכנן ויש להקפיד על חפירה מתחת לתוואי הבינוי המתוכנן בלבד. יש להגיש חו"ד ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית. חו"ד ותכנית הנדסית יוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
15. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
16. פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה (אופקי ואנכי) מתאים בין ישן וחדש וכן לפרט את סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
17. גג רעפים: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
18. צמחיה בוגרת: מוצעת כריתה של 5 עצים בוגרים/היסטוריים בחלק הדרומי של החלקה. יש לשמור על עצים אלו ולא להציע את כריתתם. יש לשמור על עצים בוגרים הקיימים בתחומי המגרש- יש להעביר חו"ד אגרונום המתעדת ומנתחת את מצבם ומנמקת הצורך בכריתה זו. יש לשלב עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע בתיאום מול מח' שימור. יש להוסיף הוראות והנחיות לשימור העצים הבוגרים הקיימים בגבול המגרש השכן ממערב ולהרחיק הבינוי המוצע מעצים אלו.
19. יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בתשריט.
20. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים וכל האלמנטים שנדרשו לשימור במהלך העבודות ולאחריהן.

21. יש לסמן בנספח הבינוי חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. יש להוסיף חתך וחזית מתאימים המפרטים את היחס בין הבינוי המוצע למבנה הצמוד השכן, המוגדר לשימור.
22. תנאים להיתר: הטמעת חו"ד הנדסית מאושרת בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, 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.
23. תנאים לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
24. לקבוע כי לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת המרתף. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והצמודים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה
27. בהתאם לחו"ד מח' מידע תכנוני יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
28. יש לקבוע סעיף חיזוק מבנים בהתאם לתקן 413.
29. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: כבאות, תברואה, חשמל, איכות הסביבה, עתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע גננות, תושיה.
30. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בניין, ומס' קומות.
31. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
32. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
33. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30066 חלקות 19,21,2.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהגה העיקרית ממני 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 והבניה תשכ"ה 1965.

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

מ.ל. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1348846

פרטי התכנית

מספר תכנית	1348846
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ברח חזון איש 46,48
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. יש לשקול תוספת בניה גם לאגף הדרומי של הבניין בכל הקומות, בצורה סימטרית וללא נישות למרפסות בשתי החזיתות. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
2. יש לבחון את מספר יחידות הדיור המאושר בחלקה ואם מוצעת תוספת יחידת דיור בתכנית המוצעת.
3. יש לתקן את יעוד הקרקע המוצע למגורים ג', בהתאם למבאת ולאחוזי הבניה שיוצעו לאחר התיקונים המבוקשים. יש לתקן תשריט ובהוראות התכנית בתיאום מחלקת התכנון.
4. לא ברור אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסמכות הועדה המקומית. יש להציג תוספת שטחי בניה מכוח סעיף 14, ושטחי שירות, ככל שמתווספים, מכוח סעיף 15. שטחי הבניה ייבחנו לאחר התיקונים הנדרשים, בתיאום מחלקת התכנון.
5. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית עבור 15 יח"ד בבניין, לרבות ביטול חניה מאושרת ומיקום מקומות החניה החדשים והוספת עמודים בגישה לחניון מתחת לבניין לצורך תוספת הבניה המוצעת. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף תושי"ה.
6. יש להוסיף סעיף חניה להוראות התכנית. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש.
7. יש לוודא התאמה מושלמת בין המאושר בהיתרי הבניה ובתב"ע, לבין הקיים בפועל. יש לסמן להריסה במסמכי התכנית כל הבניה ללא היתר או להציעה להכשרה.
8. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
9. יש להציג את המתקנים המשותפים בקומת הגג וגישה לכלל הדיירים אליהם. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
10. מימוש תוספות הבניה המאושרות בתכנית 14000'ז', 1132786 והתכנית המוצעת יהיו בהתאם לשלבי הביצוע המאושרים בתכנית 1132786. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בתכנית בתיאום מחלקת התכנון.

11. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין: עצים לשימור, הריסה, העתקת מתקנים משותפים אל הגג ומתן גישה חופשית לכל הדיירים, סטיה ניכרת לעניין גובה הבניין, מספר הקומות וקווי הבניין.
 12. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 13. 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.
 14. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 15. 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.

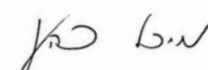
הערות טכניות

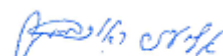
תקנון:

16. סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית.
17. סעיף 1.6 – לתקן יחס כפיפות לתכניות 1132786, 14000ז'.
18. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
19. סעיף 4.1.2 סעיף ה – יש להשמיט סעיף לעניין תכניות 14000ז', 1132786. התכנית תהיה כפופה לתכניות אלו.
20. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. להשמיט הערות מתחת לטבלה לעניין מספר יח"ד לפי נסח טאבו, גובה לפי נספח הבינוי.
21. סעיף 6.2.1 – יש להוסיף הוראות להריסת עבירות בניה.
22. סעיף 7.2 – יש להוסיף תווק זמן למימוש התכנית.

תשריט:

23. יש לתקן את קו בניין בהתאם לקיים ולמוצע בנספח הבינוי.
24. יש להשמיט טבלת שטחים לפי דירה.
25. יש להשמיט סכימות חישובי שטחים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

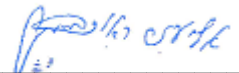
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1252899

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1252899
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה לשם הרחבת בנין מסחרי - קניון רב שפע, שמגר 16 ירושלים.
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

הוועדה מבקשת לדחות את ההכרעה בתכנית לצורך הצגת נתונים ופתרונות בנושאים הבאים :	
1.	נושא של פריקה וטעינה לקניון
2.	פתרונות אשפה מספקים לתפקוד ראוי של הקניון
3.	הצגת מאזן חניה של הקניון והתוספות המוצעות כולל בקומות החנייה.


מנהלת הוועדה המקומית

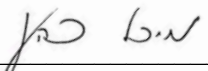

יו"ר הוועדה המקומית

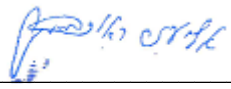
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1166479

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1166479
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	החלפת שטחים ברחוב מעגל בית המדרש, בית הכרם, ירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר יעודי קרקע לפי קיים בפועל ולקבוע יעוד דרך לאורך החלק הצפון מזרחי של התוכנית ברחוב מעגלי בית המדרש ולקבוע שטח זהה למגורים בפינה הצפונית של תוכנית, שטח המשמש בפועל לחניה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1283738

פרטי התכנית

מספר תכנית	1283738
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה, פיצול יח"ד ושימוש בגג רעפים ברח בנימין צביאלי 18-28.
מספר ועדה	2024/11
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. בהתאם לבקשת מגיש התכנית הקומה האחרונה תהיה בגובה של 2.84 .
2. עפ"י תכנית מתאר 2000, שטח התכנית מוגדר כאזור עירוני ללא ציפוף. מאחר ומדובר באזור בינוי חדש ועפ"י מגמות התכנון בנוגע לציפוף העיר, ניתן לאפשר תוספת יח"ד והרחבות דיור במסגרת התכנית, בתנאי מתן פתרון חניה בתחום המגרש.
3. יש לציין מספר מחסן ושטח המחסן במ"ר ע"ג התכניות. שטח מחסנים יהיה ועד 20 מ"ר. שטחי הבניה עבור מחסנים יוצעו מכוח סעיף 15.
4. מוצעת תוספת מחסנים בחפירה מתחת למבנה הקיים. תנאי להיתר לכל תוספת מחסן יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת למבנה הקיים.
5. יש לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית באופן הבא: תוספת הבניה בקומות המחסנים תהיה בנפרד לכל עמודה , תוספת הקומה החדשה – קומה ד' יהיו בהינף אחד לכל עמודה וללא תלות בשאר הבניה. פיצול יח"ד יתאפשר לכל יח"ד בנפרד ויהיה ללא תלות בשאר הבניה.
6. סגירת מרפסות גג קיימות תהיה ללא תלות ביתר העמודה. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
7. מיקום המחסנים יתואם על מחלקת התכנון.
8. יש לסמן בתשריט ובנספח הבינוי בצורה גרפית ומילולית את עבירות הבניה הקיימות במבנה, ולהוסיף הוראות על כך בהוראות התכנית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות של מגיש הבקשה להיתר.
9. יש להציג את המערכות והמתקנים המשותפים בקומת גג הרעפים בנספח הבינוי, והגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים לקומת הגג.
10. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
11. 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.
12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות 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. 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

תקנון:

14. סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית.
15. סעיף 1.5.7 – יש להשמיט ציון תכנית ומגרש.
16. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספחי הבינוי יהיו מנחים כשחלק מהנתונים מחייבים.
17. סעיף 4.1.2ב' חניה – להוסיף שהחניה תהיה בתחום המגרש בלבד.
18. סעיף 4.1.2ד' הוראות כלליות – להוסיף כי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים בבניין.
19. סעיף 5 – יש לתקן את סה"כ השטחים הכוללים. יש להוסיף קומה מתחת לכניסה הקובעת.
20. סעיף 6.2.1 – יש להוסיף הוראות להריסת עבירות בניה.

תשריט:

21. יש להוסיף מידות מגבול התכנית.
22. יש להוסיף סימון הריסת עבירות בניה.

נספח בינוי:

23. יש למספר את המחסנים ולציין שטח כל מחסן במ"ר.
24. יש להוסיף מפלס אבסולוטי בתכניות ובחתכים.
25. להשמיט טבלת שטחי בניה לפי יח"ד. וחישוב שטחים רובוטי.
26. יש להציג פיתוח / מפלסי קרקע בתכנית קומה ב', ביציאה המוצעת בחזית הדרומית של המבנים.

מ.ל. כהן

מנהלת הוועדה המקומית

אליזבת הילדסון

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז' תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1289040

פרטי התכנית

מספר תכנית	1289040
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדרת קווי בניין בעין כרם
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. מדובר בגוש לא מוסדר הנמצא בהליכי ולו מפה ארעית, לכן יש לצרף מפת גוש זו מפקיד הסדר בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני
2. מאחר והגוש כולו ביעוד מגורים לא ניתן לסמן חניה וגישה לחניה בתחום התוכנית. יש לבטל את החניה המסומנת בנספח בינוי וסעיף 4.1.2 לעניין חניה בהוראות התוכנית
3. יש לסמן הריסה תוספות מאוחרות מסביב למבנה לשימור ולקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל בתיאום מחלקת שימור.
4. התקבל נספח עצים לתוכנית, הנספח אינו מפרט אילו עצים לשימור/ לעיקרה - יש לעדכן, יש למספר את העצים בתשריט לפי הנספח
5. התוכנית מסמנת מספר של עצים ערכיים לעקירה מחוץ לקוי בניין ללא סיבה נראית לעין. נבקש להדגיש כי שכונת עין כרם הינה שכונה היסטורית לשימור כולל פיתוח שטח במקום ועצים הבוגרים הינם אחד ממאפייניו. יש לסמן את העצים לשימור
6. יש להוסיף הוראות בדבר נטיעות חדשות בהתאם להוראות תכנית 2610
7. הוראות בינוי ופיתוח יהיו בהתאם לתוכנית 2610
8. הערה 1 לטבלה 5 לא תואמת את השטחים של טבלה 5
9. יש לבטל סעיף 6.1.1 (3) בדבר תוספת קומה מעל בניה חדשה
10. יש לבטל סעיף 6.1.1 (4) פתיחת חלון במבנה לשימור, יתואם מול מחלקת שימור בשלב ההיתר
11. יש לקבוע גובה מקסימלי לקיר תמך/ טרסה ל – 2 מ' וקטע קצר עד 2.5 מ' , עיצוב קירות התמך יהיה בהתאם למאושר בתכנית 2610, ובאופן שמאפשר נטיעת עצים ופיתוח בסגנון הטרסות הקיימות.
12. לא מובן איך התוספת יושבת על הקרקע לפי חזית מערבית מתקבל חתך של 3 קומות לכיוון דרום ומערב וקיר תמך מעל 3 מ' , הבינוי יהיה מלווה טופוגרפיה עד 2 קומות בכל חתך לפי מדיניות תכנון במקום.
13. יש לקבוע מספר קומות ל- 2 קומות בכל חתך
14. יש לסמן בתשריט את המבנה לשימור לפי נוהל מבא"ת
15. לקבוע סטיה נכרת להוראות שימור, גובה הבניה מספר הקומות וקווי הבניין.
16. 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.
17. 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.

18. 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

19. נספח בינוי – חתכי קרקע לא תואמים תוכנית פיתוח, יש לתאם בין תוכניות יש לסמן קו קק"ט באופן ברור בחזיתות וחתכים


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1225606

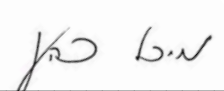
פרטי התכנית

מספר תכנית	1225606
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה מעל בניין קיים בשכ" ואדי אלגוז-ירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה:

1. התכנית מציעה תוספת של 6 יח"ד ללא פתרון חנייה הולם בתחומה: מוצגים בנספח הבינוי מקומות חניה קיימים ומוצעים מחוץ לקו הכחול של התכנית, בשטח השצ'פ המצרני. אין כלל התייחסות לפתרון חניה של יח"ד מוצעות בתכנית בקו הכחול של התכנית.
 2. על פי ה GIS נראה כי קיימות חריגות בניה רבות כגון מבנים בקומת הקרקע בשטח החצר, גגות וגדרות. התכנית מתעלמת לחלוטין מחריגות אלה ולא מציגה אותן במסמכי התכנית.
 3. במסמכים שהוגשו מצויין כי הבניין נבנה לפי היתר שמספרו 2002\489 אשר לא אותר במערכת. ולכן נוצר מצג שווא, אשר לא משקף את הקיים בפועל.
 4. מפלס הקרקע של התכנית נמוך בכ-2 קומות ממפלס הרחוב ופתרון הגישה הקיים הנו מחלקה המאושרת כשצ"פ דרך גרם מדרגות שאינו מהווה פתרון הולם. התכנית לא מציעה הסדרת כניסה הולמת ומונגשת למבנה.
 5. ישנן עוד הערות טכניות רבות אשר דורשות התייחסות כגון: ישנו חוסר תאום בין קווי הבניין בתשריט לקווי הבניין בנספח הבינוי.
 6. התכנית אינה מראה חלוקה של פנים המבנה כנדרש. יש לעדכן את כלל המחיצות והשימושים בחללים בכלל האגפים של המבנה בכלל מסמכי התכנית, תכנון ממ"דים בהמשך לעמודה קיימת ובהתאם להנחיות הג"א.
- לסיכום, לאור היעדר פתרון חנייה הולם מקובל בתחומי הקו הכחול ולאור מצג מסמכים לקוי - התכנית מומלצת לדחייה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1319458

פרטי התכנית

מספר תכנית	1319458
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה עבור יח"ד קיימת. רחוב בורוכוב 16, ירושלים
מספר ועדה	2024/11
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 מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש להסיר את קווי הבניין המיוחדים למרפסות יש להציע קו בניין אחיד ורציף לכל המבנה
2. יש להשלים סימון כל העצים שבשטח התוכנית וסימונם כמקובל לעקירה/שימור. נראה כי בפינה הצפון מערבית ישנו עץ/עצים בוגרים וישנו חשש סביר כי התוספת המוצעת באגף המערבי לכיוון צפון באגף המערבי תפגע בעץ. יש לקבל חוות דעת פקיד היערות לעניין זה.
3. גדר האבן כלפי רחוב בורוכוב, חורגת לתחום הדרך. יש לסמן להריסה את כל פיתוח השטח הפולש ליעוד הדרך. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הפלישות בפועל ובנייה של גדר בגובה 1.2 בגבול מגרש המגורים.
4. בתחום התוכנית עבירות בניה רבות, יש לסמן את כל עבירות הבניה שאינן להכשרה במסגרת התוכנית המוצעת להריסה, תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסה בפועל
5. התוכנית מציעה שימוש בחלל הגג ליח"ד 3 ו-4, במידה והגג הינו בבעלות משותפת לפי תשריט בית משותף יש להמציא הסכמות שכנים כנדרש
6. במידה ואכן חלל הגג הינו שטח פרטי בבעלות הדירות מתחת להן, בדירות אלו מתוכנן גרם מדרגות פנימי, בצל עובדה זו, לא ברורה נחיצות המשך גרם המדרגות המשותף אשר ממשיך לקומה ב'. עולה החשש כי לאחר גמר הבניה, יפרץ הקיר מחדר המדרגות ובכך יתאפשר פיצול יחידות הדיוור. יש להטמיע בהוראות התוכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין כמות יחידות הדיוור.
7. יש להגדיל גובה קומה ב' – לגובה קומה מינימלי למגורים לפי חוק- 250 ס"מ נטו, ללא הגבהת גובה גג עליון.
8. התוכנית מציעה הרחבות בחזית הפנימית הפונה לשביל גישה ולכניסה לחדר המדרגות של המבנה, תכנון זה מייצר מעבר צר בין קירות אטומים, לאור השטחים הנרחבים שהתוכנית מוסיפה ניתן לבטל הרחבה זו.
9. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
10. שלבי ביצוע – יש לתקן בהוראות התוכנית ולקבוע כי הבניה תהיה בהינף אחד בלבד.
11. יש להשלים חוות הדעת האגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
12. י שלציון בהוראות התוכנית לפי אילו סעיפים בחוק מבוקשות ההרחבות ולהוסיף לנספח בינוי טבלת לבדיקת שטחים והתאמה לסמכות עפ"י הסעיפים הנ"ל
13. עריכת התוכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תוכניות ממוחשבות
14. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 78, 80 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

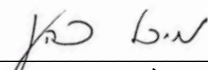
15. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

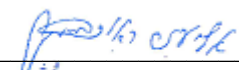
הערה :

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

1. להגדיל קני"ם של תשריט בהתאם לגודל דף


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1127109

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1127109
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בית הכנסת זהרי חמה ירושלים - תוספת אחוזה בניה
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לשמר את המבנה ההיסטורי הקיים במלואו, כראוי למונומנט, וכולל האלמנטים הבאים:
- כלל המבנה במלואו, כולל דפנותיו (קירות צדדיים) ותקרות קיימות בכל הקומות ההיסטוריות.
- בורות המים במלואם: יש לסמן את בורות המים הקיימים לשימור ולהשמיש אותם באופן ראוי האפשרי בו, ככול שיוכח שלא ניתן לשמר את בור המים הצפוני ניתן יהיה לסמן אותו להריסה.
- .
- ככל ויוגש תיעוד היסטורי מדויק של מגדל התצפית ההיסטורי ניתן יהיה לשקול את בנייתו מחדש ושחזורו באופן זהה למקור בלבד ובחלק מגג הרעפים ובתאום מול מח' שימור.
- אין להציע חפירה תחת המבנה ההיסטורי. זהו מונומנט ציבורי נדיר העשוי קמרונות וכל חפירה תחתיו מסכנת אותו ואת האלמנטים הייחודיים בו, ככול ותוצע חפירה היא תאושר על ידי מהנדס שימור לשמירה על הבניין לשימור.
- אין להציע הריסה של בורות המים כאמור לעיל. יוצע פתרון לחדר מדרגות מחומרים קלים ושלא יעמיק לקומה התת קרקעית.
- מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. בתיאום עם מח' השימור.
- יש להשלים את תיק תיעוד לתיק מלא כתנאי מקדים לכל דיון במבנה זה באישור מח' השימור.
- יש לסמן בתשריט המוצע את כל מתאר המבנה ההיסטורי הקיים לשימור ולסמנו גם כמונומנט.
- יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המונומנט ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
- יש לסמן כל חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור כמקובל (סגול) בנספח הבינוי.
- לקבוע סעיף סטיה ניכרת לנושאי השימור.
- תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, 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.
15. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
16. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור של מח' שימור.
17. יש לצרף תשריט מצב מוצע עדכני חתום דיגיטלי ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
18. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
19. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת: תושייה, כבאות, נכסי עירייה, עתיקות, חשמל איכות הסביבה, אדריכל העיר, תברואה, חשמל.
20. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
21. רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.
22. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30071 חלקות 39,41,43
23. 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.

מ.ל. כהן

מנהלת הוועדה המקומית

אליזבת הליפוביץ

יו"ר הוועדה המקומית

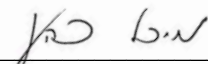
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1167469

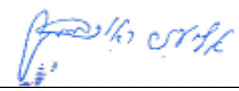
פרטי התכנית

מספר תכנית	1167469
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ירושלים דב גרונר - בניינים 10,8,6,4 - התחדשות עירונית
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בעקבות עדכון שהתקבל בדיון מנציג המחלקה לעבודה קהילתית שיזם התכנית לא פעל בהתאם לנוהל החברתי ולא השלים את העבודה הנדרשת לצורך הבנת המצב החברתי במתחם ומצס עדכון התשובים בכל הנוגע לתכנית. הוועדה מבקשת מהוועדה המחוזית שלא לדון בתכנית עד לקבלת החלטה של הוועדה המקומית לאחר עדכונם בנושא החברתי.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1298728

פרטי התכנית

מספר תכנית	1298728
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בינוי בישיבת נצח ישראל רח אבן עזרא 22, רחביה
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. גובה הבינוי של 5 קומות וחצי (קומה שישית בנסיגה) מקובל, בשל בינוי שאושר בגובה ומס' קומות דומה לחתך רחוב רמב"ן ולאור העובדה כי מדובר על מגרש המיועד למוסד , כמו כן קונטור המבנה בנוי בקווי בנין רחבים וראויים לתוספת מסת בינוי.
- הנחיות שימור:**
2. אין לאשר תוספת מעלית חיצונית בחזית מזרחית למבנה לשימור. מעלית וחדר מדרגות מוגן אש ימוקמו בשטח ההרחבה הצפונית המבוקשת.
3. יש לקבוע הוראות בינוי ועיצוב לבניה מחדש של פרגולה המשמשת סוכה בחצר הצפון מערבית בהתאמה עיצובית לאופיו של המתחם לשימור
4. יש לסמן בתשריט ונספח בינוי 'חזית לשימור'- חזית דרומית וחזית מזרחית שתי הקומות המקוריות הקיימות כולל מדרגות קומת קרקע ומרפסת חזית דרומית.
5. יש להוסיף הוראות שימור כמפורט : לא תותר הריסת חזיתות הבניין המיועד לשימור ולא תותר העתקת חזיתות בנין או חלקי חזיתות הבניין לרבות פרטי אבן מדרגות, מעקות ומרפסות ופרטי מסגרות סורגים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש.
6. לא יותרו שינויים בחזיתות הבניין לשימור חזית דרומית לרח' רמב"ן וחזית מזרחית לרח' אבן עזרא למעט שינויים פונקציונאליים הכרחיים באישור מחלקת השימור.
7. לא תותר התקנת מערכות טכניות ו/או תשתיות מכל סוג שהוא ע"ג חזיתות הבניין לשימור ובשטח חצרות קדמיות דרומית ומזרחית הבניין לשימור.
8. לא תותר סגירה או קירוי/מצללה מכל סוג שהוא מדרגות כניסה פתוחות קומת קרקע ומרפסת מקורית קומה ראשונה חזית דרומית הבניין ההיסטורי.
9. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תוגש חו"ד משמר מומחה באבן לעבודות אחזקה ושיקום חזיתות אבן לשימור הבניין המצוי בנכס, לביצוע במסגרת היתר הבניה.
10. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוסדר שילוט בחזיתות הבניין ההיסטורי וייעשה טיפול שימורי ע"י משמר אבן בכתובת אבן מקורית קיימת 'החבצלת' החוקקה מעל דלת כניסה ראשית חזית מזרחית קומת הקרקע.
11. תותר השמשת תקרת מרפסת חזית דרומית מקורית קיימת כמרפסת פתוחה ללא קירוי במפלס קומה ב' מוצעת והתקנת מעקה בטיחות. הגישה תתוכנן באמצעות מדרגות פנימיות תוספת הבניה. פרטי מעקה ייבחנו בשלב היתר הבניה.
12. יש לסמן לפירוק/הריסה בתכנית הפיתוח מבני שירות קיימים בגבול מגרש צדי צפוני ומערבי.
13. תוספת הבניה וחומרי הגמר יקבעו לעת מתן היתר בתיאום המחלקה לשימור.

חנייה

כל המבנה עטוף בעצים בוגרים לשימור וכל פתרון חנייה שיוצע, יגרום לעקירת עצים מיותרת ופגיעה בחצר המאפיינת את המגרש כעיר גנים במסגרת תכנית מתאר רחביה, יינתן פטור חנייה מהתקנת מקומות חנייה בתחום המגרש. בתיאום עם תושביה, נדרש תשלום לקרן חנייה בתיאום עם תושביה בהליך הרישוי.

נספח בינוי**מפלס מרתף**

14. במסגרת הליך רישוי יבחן פתרון אוורור לשטחי הממ"מ המוצעים בחזית צפונית האטומה בתת הקרקע. בתאום הג"א. יש להימנע מחצרות אנגליות אשר עשויות להצריך עקירת עצים.
15. יש לסמן בנספח הבינוי בחזית מערבית ודרומית חלונות בקירוי החצרות האנגליות ולא רפפות, כפי שקיים היום בפועל. שטח המקלט המוסב לשטח עיקרי, מתאוורר ומקבל אור דרך פתחים אלו.
16. מרפסות זיזיות לחזית רח' אבן עזרא, המוצעות בקומות חדשות שלישית ורביעית יתוכננו מחדש בהתאם להנחיית שימור, במיקום פיר המעלית המוצע.
17. ניתן להציע מרפסות עוקבות זיזיות בחזית צפונית על מנת לשמור על עקביות.

תכנית קומה קרקע קיימת

18. בשטח החצר במובלעת בין האגף הצפוני לתוספת פיר המדרגות והמעלית, יש לבטל עמודי תמך כשטח מפולש. עמודי התמך מוצעים על מנת לתמוך בשטח העיקרי במפלסים עליונים ועל מנת לשמר את החצר. יש לבחון ביטול עמודי תמך במסגרת בדיקה הנדסית או הורדת הבינוי עד מפלס קרקע.

עצים

19. סקר עצים שהוגש בטבלה סותר את הסימונים במפת המדידה בסקר ובתשריט מצב מוצע. אין שום סיבה תכנונית להציע עקירת או העתקת עצים במסגרת התכנית. בינוי האגף הצפוני במרחק ראוי מהעצים ותוספת הקומות החדשות מוצעות על קונטור המבנה הקיים והאגף הצפוני החדש. יש לסמן בהתאם לכך את כל העצים לשימור בתשריט מצב מוצע ובינוי ולעדכן בהתאם את סקר העצים.
20. בהתאם לכך יש לבטל את הסיפא בסעיף 4.1.2 ס"ק ג פיתוח נוף.
- העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור אגף שפ"ע. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק המחלקת הגננות.**

21. **שלביות ביצוע:** יש לתקן סעיף 7.1 שלבי ביצוע בהוראות התכנית. לא סביר בבניין לשימור אשר ממוקם על ציר משמעותי במרכז רחביה יהיה אתר בניה מתמשך ולכן הבניה תבוצע בשני שלבים לכל היותר. אגף צפוני בשלב ראשון ותוספת קומות בשלב שני.
22. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, תוש"ה תנועה וחנייה, שפ"ע עצים וגננות (בהתאם לסימון עדכני לעצים).
23. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים 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 על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות**הוראות תכנית**

24. יש להסיר סעיף 1.8.2 בפרטי יזם פרטי
25. יש להטמיע "מצב מאושר" בסעיף 3.2
26. יש להוסיף סעיף הריסה להלן:

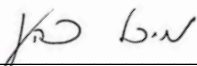
בנין להריסה:

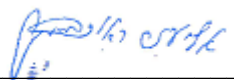
חלק המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.

תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.
 27. יש להטמיע מימוש תכנית עד 5 שנים.

נספח בינוי:

28. יש לסמן בקו אדום רציף את שטח המרת השירות לעיקרי כשטח מוצע. שטחים אלה יכללו בשטחים העיקריים המוצעים.
29. יש לסמן מרפסות זיזיות בקומות החדשות כמוצעות בקו אדום רציף.
30. יש לסמן אגף צפוני קיים בסימון צהוב להריסה וסימון קו אדום רציף כמוצע חדש.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז' תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1358837

פרטי התכנית

מספר תכנית	1358837
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מעבר תת קרקעי להולכי רגל לבית חולים שערי צדק, רח' בייט, ירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

תוכנית זו מוגשת בהתאם להחלטת ועדת ערר לתיק היתר מס' 2021/0519 , ותואמת להיתר שאושר עקרונית במסגרת הרישוי ע"י מחלקות עירייה והגופים הרלוונטיים.

1. יש לסמן בתשריט עצים לשימור/ עקירה בהתאם לסקר עצים
2. לקבוע הנחיות לשמירה על עצים בזמן עבודה.
3. יש להוסיף לנספח התוכנית חתך דרך המבואה הצפונית
4. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע
5. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר כולל את נושא עיצוב המעבר מבחינת חומרי גמר תאורה וכו' עם אדריכל העיר
6. תנאי להיתר חפירה בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש ממערכות מכניות ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
7. יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי (סעיף הפקעה של המדינה
8. 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: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1279256

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1279256
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פרויקט התחדשות עירונית רח' חיים חביב - הנטקה
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום

מנהל הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 1242692

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1242692
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	רמת הגולן 30 - הרחבת יח"ד קיימות
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

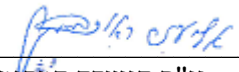
החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	סמכות מקומית
2.	התכנית תציג טבלת שטחים בהתאם למקובל בסכות המקומית ותוכיח כי השטחים המוצעים בהתאם לסעיף 62(א) א , יש להטמיע את הטבלה בנספח הבינוי.
3.	יש לציין במסמכי התכנית מכוח אילו סעיפים מקודמת התכנית. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
4.	קווי בניין – קווי בניין יסומנו על קונטור הבינוי ולא קו בניין כללי.
5.	חניה – התכנית מציעה פריצה בקיר תמך כלפי הרחוב לטובת מקום חניה נוסף בצמוד לחניה הקיימת. אין הצדקה לפרוץ פתח נוסף בקיר התמך כלפי הרחוב , ניתן לשקול מקום חניה נוסף בתחום המילוי מתחת לגינה עם כניסה דרך הפתח הקיים. כל שינוי יהיה בכפוף לאישור אגף תושי"ה.
6.	מחסנים – התכנית מציעה 2 מחסנים עבור כל יח"ד , ניתן לאשר מחסן אחד בלבד לכל יחידה. מאחר ושימוש במקלט ובחדר הסקה מתייטר ניתן לתכנן אותם כמחסן אחד בגודל סביר עבור כל יחידה ולא מעבר ל20 מ"ר.
7.	הערות טכניות
8.	בטבלה שבסעיף 1.6 יש לצרף את תכנית 1442א וסוג היחס יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1442א בתחומה".
9.	יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
10.	ירשם כי תנאי להיתר יהיה אישור אגף שפ"ע.

11. 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.
12. 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



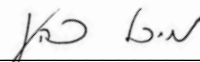
יו"ר הוועדה המקומית

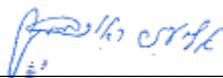
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1231729

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1231729
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית קדיש לז 3-13 ירושלים
מספר ועדה	2024/11
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: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 28 : 1319045

פרטי התכנית

1319045	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
הרחבת יח"ד, הוספת ממ"דים והגבהת גג רעפים ברחוב אביעד 12.	מהות הבקשה
2024/11	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

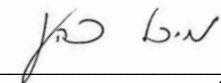
החלטת הוועדה

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

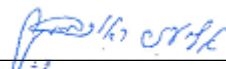
יש לתקן את הסעיף :

יש לסמן את כל החריגות בתחום המגרש להריסה- לכיוון הרחוב חלקה 94 ממערב ולכיוון חלקה 63 ביעוד שב"ץ מדרום. הפלישות לשטחי הציבור יהרסו בפועל כתנאי להפקדה, ובפרט לשטח הדרך, שכן מדובר ברחוב צר ממילא שהגדרות הפולשות מצרות אותו יותר, דבר שגרם להסטת המיסעה על חשבון השצ"פ הסמוך.

ולקבוע כי ההריסה של הפלישות לשטחי הציבור יהרסו כתנאי למתן תוקף לתכנית. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 29 : 1203272

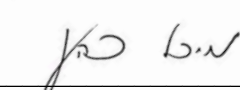
פרטי התכנית

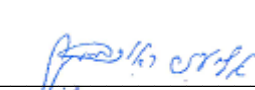
1203272	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
תוספת קומות ויח"ד בבניין ברח' שפרה 5 קרית משה, ירושלים	מהות הבקשה
2024/11	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

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

1. שלביות הביצוע שנכתבה בתכנית אינה רלוונטית לתכנית המציעה תוספת קומות בלבד ולכן תבוטל, שלביות הביצוע תהיה על פי המוצע בתקנון.
2. יובהר כי התכנית מציעה תוספת של 8 יחידות דיור חדשות ולא 9 יחידות כפי שנכתב בהחלטה מכיוון שבתכנית המאושרת אושרו 13 יחידות דיור.
3. יובהר כי התכנית מפצלת יחידת דיור גדולה בקומות הקיימות ומציעה דירה אחת גדולה בקומות החדשות.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית

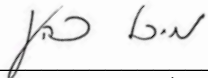

 יו"ר הוועדה המקומית

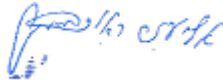
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 30 : 1026889

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1026889
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה במתחם בין רח' אלקבץ גרייבסקי וסמטת ברנוביץ, ירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	הבינוי ישונה בהתאם לתכנית שהוצגה בוועדה , הממקים ימוקמו במקום על הבניין הקיים לצידו כדי למנוע פתיחת פתחים בין ייעוד קרקע שונים בתיאום עם מחלקת התכנון
2.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 31 : 1258763

פרטי התכנית

מספר תכנית	1258763
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	צ"לה 9
מספר ועדה	2024/11
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. התכנית תבטל את מקומות החניה המאושרים בחלקה בהיתר ולא תציע מקום חניה חדש מכיוון שהחניות חוצות את המדרכה ופוגעות בחנית קיימות ברחוב ובנוסף החלקה קרובה מאוד לציר רק"ל.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה.
3. הוועדה קבעה כי יש להרוס את הגדר כתנאי להפקדה, מכיוון שמדובר בגדר רציפה לכל החלקות ונראה כי עבודות שיפוץ הרחוב הסתיימו ניתן להעביר את התנאי לתנאי לתחילת עבודות כדי שהבניה וההריסה יבוצעו יחד.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 09/10/2024 - ז תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 32 : 1330075

פרטי התכנית

מספר תכנית	1330075
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח הבוכרים 27 ירושלים
מספר ועדה	2024/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

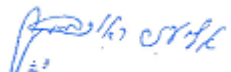
החלטת הוועדה

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

1. יח"ד- ניתן לבחון העמקת קומת קרקע המאושרת למחסנים ולאפשר יח"ד חדשות בקומה קיימת זו מעל הקרקע.
2. יש לשמר את תצורת גג הרעפים, תינתן השלמה של קומה חלקית חמישית כלפי רחוב הבוכרים.
3. חניה- מאחר ובנסיבות סעיף 1 להלן נדרש לבטל קומה חלקית מוצעת – יש לאפשר מקום חניה אחד בלבד בהתאם להיתר בניה המאושר.
4. עצים- יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות כלפי רחובות הבוכרים ודו חזן
5. גדרות- הרחוב מאופיין בגדרות נמוכים של 3 שורות אבן יש להציג גידור המשתלב עם החניה המוצעת, ההפקעה וכו' בתיאום עם תכנון עיר.
6. גג- ותוספת של ח. מדרגות אשר מציע מופע של קומה שביעית רחבה.
7. מוצעים מתקנים על הגג בקרבה מקסימלית לפינת הרחובות. יש להסיטם לחזית האחורית בלבד.
8. מרפסות- בהתאם להחלטת וועדת השימור יש להציע מרפסת ארוכה חדשה בקומה 11.67 בחזיתות הצד מערבית ומזרחית, יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
9. יש לתקן את הוראות התוכנית לגודל מגרש הדרך.
10. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
11. חלוקה ו/או רישום
12. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
13. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
14. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
15. הפקעה:
16. השטח הציבורי יועבר על ידי ועל חשבון מגישי התוכנית לבעלות העיריה, יש להוסיף לסעיף ההפקעה.
17. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

18. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
 19. בהתאם לדרישת מחלקת מידע תכנוני: יש להמציא מכתב מהמודד מדוע תא שטח 10 ביעוד דרך מאושרת לא הוקם בהתאם לגבולות חלקה ארעית [23] מתצ"ר 2747/2019 אשר אושרה כתואמת לתב"ע 3276. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
 20. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
 21. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית