

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1189232

פרטי התכנית

מספר תכנית	1189232
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מורדות חנה, רמות
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

תכנון כולל

- שטח התכנית נושק לשוליים הצפוניים של שכונת רמות, בשטח ללא תכנון, ומקודמת במסגרת פוליון מורדות נחל שורק שסומן לפיתוח בתכנית מתאר 2000, ובהמשך לתכנית השלד שהוכנה ע"י העירייה המהווה את הבסיס לתכנון מערך הדרכים ושטחי הציבור. התכנית המוצעת מהווה תכנית שלישית ברצף של תוכניות המקודמות בשטח האמצעי של הפוליון, שיהוו כולן יחד רצף אורבני לאורך שדרות רמות וירחיבו את שכונת רמות לכיוון צפון ומזרח.
- תכנית זו מקודמת בהמשך לתכניות 921353 ו- 921239 ובתיאום אתן.
- לשכת התכנון של הועדה המחוזית דרשה שינויים במסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף, באופן שיהיה יחס של 50% קרקע עבור שטחי מגורים מכלל שטח התכנית, בהתאם להנחיות תמא 4/35. טרם הדיון תואמה חלופה עקרונית עם אגף התכנון בה השינוי העיקרי הוא שינוי תא שטח 302, בחלק הצפון מזרחי של התכנית, מיעוד למבנים ומוסדות ציבור ליעוד מגורים ד', ותוספת של 150 יח"ד בתכנית, כך שסה"כ מוצעות בתכנית 950 יח"ד. צמצום תא שטח 104 ביעוד מגורים ד' ותוספת תא שטח חדש 702 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- בתכנית שעמדה בתנאי סף והציעה 800 יחידות דיור הוצג מחסור גדול בשטחים ציבורים על פי פרוגרמה שמחמירה בצורה משמעותית עם תוספת נוספת של 150 יחידות דיור ומעמיסה הן על השטחים הציבורים הן השטחים לבנייני ציבור ובעיקר בשטחים ציבורים פתוחים והן על הרצון לייצר מענה פרוגרמטי גם לחוסרים בשכונה ולכן הוועדה מבקשת לא לאשר הגדלה של מספר יחידות כמבוקש ולאשר 800 יחידות דיור בלבד.
- התכנית כוללת בתחומה שטחים בבעלות עירונית, ובשל כך מחליטה הועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית.

6. יש לקבל חוות דעת של השמאית העירונית לעניין האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית והתמורות שמקבלת עיריית ירושלים בהתייחס לשטחים שבבעלות עירונית במצב הנכנס והיוצא.

איכות הסביבה

7. יתוכנן שביל להולכי רגל בחלק הצפון מזרחי של התכנית בתא שטח בייעוד שטחים פתוחים כרצועת מעבר לתשתיות והמשך למעבר בתוכניות הגובלות ממזרח. יש לבטל סימון זיקת ההנאה למעבר רכב בשטחים פתוחים בתא שטח 801, ולסמן הנחיות מיוחדות למעבר תשתיות ובאופן שלא יתאפשר מעבר לכלי רכב פרטיים, אלא עבור טיפול בתשתיות ורכב חירום ושביל להולכי רגל. השביל יהיה סגור בשער למניעת מעבר רכב פרטי לשטחים הפתוחים. לא יתוכננו תאורה, תשתיות איסוף אשפה או כל מוקד משיכה אחר לבעלי חיים.

8. המרחק מגדר התיל הדרומית של כביש הביטחון עד לגבול ייעוד לבינוי, יהיה 85 מ' כפי שמופיע בתשריט מוצע מונה מספר 17.

9. קו המגע בין הבינוי בחלק הצפוני של התכנית לבין השטחים הפתוחים, יוגדר בהוראות התכנית כטרסה או קיר תמך נמוך/מדורג שמונע גלישת פסולת, עודפי עפר וכו' לעבר השטח הפתוח.

10. בהתאם לחו"ד המחלקה לאיכות הסביבה, חלק ממבני הציבור בתכנית אינם עומדים בקריטריון ההצללה עבור החזיתות הדרומיות. יש לערוך בדיקה פרטנית עבור החצרות ולקבוע את המיקום שלהן בשטחים החשופים לשמש.

11. עולה כי חלק מהשטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים אינם עומדים בקריטריון ההצללה ומקבלים הצללה מלאה בעונת החורף – באופן שהבינוי מצל עליהם משלושה כיוונים. יש לתכנן את הבינוי ו / או למקם את השצ"פים באופן שיאפשר חשיפה מרבית לשמש. יש למקם את השצ"פים בסמוך למגרשים בייעוד למבני ציבור, ובאופן שלא יהיו כלואים בין הבניינים.

12. יש להצמיד את השצ"פ המוצע בצמוד לרחוב מירסקי ת"ש 403, למגרש המוצע למבנים ומוסדות ציבור בת"ש 202. יש לשמר את חורשת הנערים והעצים הקיימים, ככל הניתן, ולסמן בתחום השצ"פ זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, שתחבר בין רחוב מירסקי והרחובות המוצעים בתכנית ולא בתחום המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור.

13. יש להגדיל את ת"ש 202 שמוצע למגורים, מסחר ומבני ציבור, ולמקם אותו בצורה מלאה יותר על רחוב מירסקי.

14. תנאי להיתר יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה עבור נספח ניקוז אשר יכלול אמצעים טבעיים למיתון הנגר ושימור הקרקע בייעוד שטחים פתוחים בתכנית וגם מחוץ לגבול התכנית, עד אפיק הנחל.

15. יש לסמן לשימור ולא לעקירה עצים קיימים בתחום ייעוד שטחים פתוחים. עצי זית בתחום התכנית יסומנו להעתקה ולא לכריתה.

16. יש לקבוע במסגרת תכנית הפיתוח נטיעת עצים חדשים בתיאום מול אגף שפ"ע.

17. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר בניה.

18. תנאי להיתר בניה למבנים המשלבים מסחר יהיה תכנון פיר ייעודי לפליטות זיהום אוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

19. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכד' בחזיתות המבנים. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

20. תנאי למתן היתר בניה / חפירה ראשון בשטח התכנית יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חו"ד לגבי היבטים סביבתיים לרבות רעש, ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. 21. יש להוסיף לשלבי הביצוע עבור - כי תנאי למתן טופס 4 או תעודת אכלוס לתאי השטח הגובלים בתא שטח ביעוד שטחים פתוחים יהיה שיקום השטחים הפתוחים שבתחום התכנית, תא שטח 801.

22. יש להשלים סקר טבע עירוני בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה.

23. תנאי להפקדה הוא קבלת חו"ד עדכנית של הרשות לאיכות הסביבה והטמעתה במסמכי התכנית.

24. יש לקבל התייחסות רשות ניקוז נחל שורק לתכנית.

שטחים לצורכי ציבור

25. בהתאם לחו"ד של המחלקה למדיניות התכנון, היקף השטחים לצורכי הציבור המוצע בתכנית, נותן מענה עבור תוספת של 800 יח"ד עם תוספת של 20% עבור השכונות הסמוכות. המשמעות היא שעבור 950-900 יח"ד המוצעות בתכנית בגרסתה האחרונה, ישנו מענה לצורכי התכנית בלבד.

26. תאי השטח ביעוד למבנים ומוסדות ציבור ששטחם עד 2 דונם יתוכננו 240% ב – 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, ותאי שטח ששטחם מעל 2 דונם יתוכננו 320% ב – 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. מספר הקומות מתחת לכניסה יהיה בהתאם למפלס הכביש התחתון. יש לציין מספר קומות מעל ומתחת לכניסה עבור כל תאי השטח ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

27. יש לבטל זיקת הנאה למעבר לרכב חירום בתחום תאי שטח ביעוד למבנים ומוסדות ציבור. יש להציע מעבר לרכב חירום מחוץ לתחום המגרש ובאופן שלא יגביל את הבינוי וקווי הבינוי למגרשים לצרכי ציבור.
28. קו בניין בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור ייקבע ל – 3 מ' בתאי השטח שגודלם עד 2 דונם, ו – 4 מ' בתאי השטח שגודלם מעל ל – 2 דונם.
29. יש לציין בהוראות התכנית כי שטח בנוי לשלוש כיתות מעון יום יהיה 440 מ"ר בנוי עם חצר צמודה בשטח של 305 מ"ר. שטח כיתת גן ילדים יהיה 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בשטח של 175 מ"ר. יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה בהוראות התכנית גם את שטחי החצרות לשימושי החינוך על פי תקנים של משרד החינוך.
30. שטחי הציבור המיועדים לצרכי חינוך לא ימוקמו מעל/בצמוד לחניון תת קרקעי וזאת בהתאם לדרישת משרד החינוך.
31. הכניסה אל השימושים הציבוריים במגרשי המגורים תהיה בנפרד מהשימוש הסחיר.
32. לא יותר מסחר במגרשים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור
33. תתוכנן במסגרת החניונים במגרשים הסחירים חניה עבור השימושים הציבוריים המופרשים כשטח בנוי במבנה מגורים. חניה זו תיוחד לרשות המקומית עבור השימוש הציבורי.
34. יש להשמיט סימבול למבנה דת ומבנה חינוך המופיע בתשריט המוצע בתאי שטח למגורים ד', מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - 101, 102, 103, 104, 202. השימושים הציבוריים יפורטו בהוראות התכנית.
35. שטחים לצרכי ציבור בשטח בנוי במגרשי מגורים ומסחר יהיו במפלס הרחוב ועם גישה ישירה ונגישה מהרחוב.
36. לא תותר הקמת מבנה ציבור עם חצר בצמוד לקיר תמך ובאופן שתתקבל חצר קבורה.
37. על מנת להבטיח כי ניתן יהיה לממש את השטחים הציבוריים בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור, יש להציג נספח בינוי מנחה לבדיקת היתכנות בק"מ 1:500, אשר יציג חתכים ביחס לטופוגרפיה, וחלוקת השטח הבנוי והחצרות, בהתאם לשימושים שייקבעו בכל תא שטח. אישור הנספחים על ידי אגף למבני ציבור, יהיה תנאי להפקדת התכנית.
38. תנאי למתן היתר בניה לשטח ציבורי בנוי במבנה בתאי השטח המיועדים למגורים / מגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור, יהיה תיאום השימוש והיקף השטחים מול המחלקה למדיניות התכנון, ותיאום התכנון מול האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

39. בתחום תאי שטח שבהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי לגישור בין הרחובות תותר הקמת דרגנוע או מעלית ציבורית, על מנת לייצר קישוריות בין השכונה המוצעת לשדרות רמות ולתחבורה ציבורית.

40. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה ויתוכננו כיחידות עצמאיות בעלות כניסה נפרדת.

41. המגרשים הציבוריים וההפרשות המבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד והחלוקה המוצעת בתכנית.

שטח ציבורי פתוח ודרכים

42. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יותר להקים מעברים מכאניים לצורך הנגשה בהתאם לתנאי הטופוגרפיה. אמצעים אלו ייבחנו לעת הוצאת היתר בניה ובתיאום מול אגף שפ"ע וצוות תכנית אב לתחבורה.

43. לא תותר התקנת תשתיות חשמל מעל הקרקע בשטח מדרכות, שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים ביעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

44. יש לתכנן רצף מעברים להולכי רגל מרחוב מירסקי ורמות צפונה לרחובות היוורדים לכוון השטחים הפתוחים ושביל הולכי רגל, ביעוד לשביל או לסמן מיקום מעבר ומדרגות ואמצעים מכאניים בתחומי שצ"פ, ברוחב של 5 מ' מינימום, שמקשרים בין רחוב מירסקי לבין השטחים הפתוחים. יש להציג קישוריות והליכתיות בתכנית פיתוח בנספח הבינוי.

45. יש לשנות יעוד ת"ש 406 בצד הדרום מזרחי של התכנית ות"ש 405 בצד הדרום מערבי של התכנית לדרך ו/או טיפול נופי. שטחים אלו הם חלק מפיתוח הדרך המתחברת לרחוב רמות, דרך מספר 2, והמשך ישיר לדרך המוצעת בתכנית המצרנית ממזרח 921239. או חלק מפיתוח דרך מס' 2 בתכנית.

46. בחזית הצפון מערבית של גבול התכנית קיימת שארית ללא תכנון (גוש 30728, חלקה 49). יש לצרף לתכנית את השטח בתחום חלקה 49 כך שיהיה גובל לרחוב מירסקי, אין להשאיר שארית ללא תכנון.

תנועה ותחבורה

47. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף תושי"ה. יש להשלים את נספח התנועה בהתאם לדרישות אגף תושי"ה לרבות: פירוט מערכת הדרכים, סימון זכות הדרך על גבי התשריט, להראות התחברות לדרכים קיימות ותכנון מעגל התנועה בשלב טרם חיבור לתכניות המצרניות, פתרון חניה ברור לכל מגרש על פי תקן החניה ובתחום המגרש, חיבור חניונים תת"ק לרחוב, רמפות לכניסה לחניונים וטבלת מאזן חניה לכל המגרשים לפי שימוש.

48. כל שטח הדרך המתחבר לתכנית המקודמת ממזרח יהיה בייעוד דרך ולא בייעוד של דרך ו/ או טיפול נופי .

49. לא תותר הפניית קומות חניה לחזית הרחוב או בקומות חשופות לחזית האחורית . בחזיתות ימוקמו שטחי מסחר / תעסוקה / מגורים. שטחי חניה יהיו בתת הקרקע או בגב הבינוי המוצע בלבד.

50. יש לתכנן מקומות לטעינת רכב בתחום החניונים התת קרקעיים.

51. החניה תהיה על פי התקן התקף ובתחום המגרש בלבד.

52. יש להבטיח רוחב מדרכות מינימלי של 3.5 מ', ולסמן בתכנית הפיתוח רצועת הליכה פנויה מתשתיות ומתקני רחוב ברוחב 1.30 מ' נטו.

תמהיל, בינוי יח"ד

53. יש לקבוע כי שטח ממוצע של יח"ד בתכנית יעמוד על 100 מ"ר (כולל ממ"ד). 30% מיחידות הדיור המוצעות בכל תכנית תהיינה יחידות דיור קטנות, כך ש-01% תהיינה דירות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד ו-02% האחוז הנוספים תהיינה יח"ד ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. "תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, איסור על הקמת דירות

גן בקומות הקרקע בחזית לרחוב ותוך הבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע"

54. תותר המרה של שימושי מגורים לשימושי מסחר ותעסוקה אך ורק במפלס הכניסה הקובעת הפונה לדרך אלא באישור הוועדה המקומית.

55. קווי הבניין בתאי השטח המיועדים למגורים ייקבע ל – 4 מ' מגבול המגרש ולא 3 מ' כמסומן בתשריט.

56. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד למרחק של 3 מטרים מגבולות מגרשי מגורים ועד 2 מטר לשטחים ציבורים.

57. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.

58. יש להשמיט הערה מתחת לטבלה 5 לעניין גודל מרפסת מינימלי 12 מ"ר.

59. יש לצוין בהערה מתחת לטבלה כי מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלסי הכבישים הסופיים. יש לקבוע גובה קומה מקסימלי לקומת מסחר, קומת מגורים או מבני ציבור וקומות שירות לחניה ומחסנים בהתאם להנחיות מרחביות.

60. מרחק בין מבני מגורים בתא שטח אחד לא יפחת מ 8 מטר.

61. על הבינוי לגשר על הפרשי טופוגרפיה בצורה מיטבית- מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב. לא יותרו קירות תמך מעל ל – 3 מ'.
62. גובה גדרות חצרות יוגבל עד לגובה של 1.2 מטר.
63. בתחום תאי שטח למגורים ומסחר, לא תותר חנייה פתוחה לשמיים. החניה תהיה בתת הקרקע או במפלסי חניה בנויים בלבד. לא תותר הפניית קומות חניה לחזיתות החיצוניות.
64. 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).
65. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, לרבות חניה, גג חניה יהיה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטר לטובת נטיעת עצים בוגרים. על גגות מבנים (גג ירוק) ניתן להסתפק בעומק אדמה של 1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון.
66. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד או בתחום שצ"פ, אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתחום מגרשי המגורים ומסחר, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
67. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל). פירי אוויר למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/ או יוטמעו בפרטי הפיתוח. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות בתחום זכות מעבר, שצ"פים ו/ או בחזית למרחב ציבורי.
68. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש לחייב בהוראות התכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות החניונים כגגות ירוקים, יצירת גינות גג עם עומק שתילה. יש לאפשר התקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת / סולארית על גגות המבנים. תישמר גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מיקום מערכות וכד'.
69. נספחי הבינוי יוגדרו כמנחים בלבד למעט, קווי בניין, מספר קומות, גובה הבניינים. יש לתקן בסעיף 1.7 בהוראות התכנית.

כללי

70. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי לחזיתות המסחריות תהיה כניסה נגישה.
71. בתא שטח 202 מוצע שטח בהיקף של 2,650 מ"ר (שטח עיקרי) עבור שימוש של מסחר. יש לבחון באם נדרש היקף נרחב של שטחי מסחר באזור זה.

72. יש להשלים חו"ד אגף התברואה כתנאי להפקדת התכנית. יש להטמיע הערותיהם במסמכי התכנית, בתיאום מחלקת התכנון. שיטת פינוי האשפה תהיה בתיאום מול אגף תברואה.
73. יש לקבוע שלביות ביצוע לתכנית בתיאום עם מהנדס העיר, באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
74. יש לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח לצד הקמת בנייני המגורים את העברת השטחים הציבוריים בשטח בנוי במבני המגורים והמסחר לעיריית ירושלים.
75. יקבע בשלביות הביצוע כי פיתוח תאי השטח יהיה בהתאם לפיתוח דרך הגישה אליהם.
76. יש לתקן בהוראות התכנית בסעיף 1.5.5 את סוג הגוש 30617 ל – מוסדר.
77. יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 1.7 בתחולה לנספח איחוד וחלוקה כי הוא מחייב.
78. לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון ויש להשמיט את תת סעיף 2 בסעיף 6.4 איחוד וחלוקה מהתקנון.
79. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
80. ככול ומוצעת חניה פרטית מתחת לשטחים ציבורים פתוחים יש לתאם את הנושא עם מחלקת נכסים כתנאי להפקדה.
81. תנאי להפקדה הוא אישור אגף נכסים על מסמכי התכנית.
82. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע בתכנית פתרונות לחדרי שנאים גדולים.
83. יש להשלים חו"ד חברת החשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע גננות, אגף שפ"ע אחזקה.
84. 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.
85. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

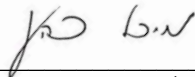
הערה:

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

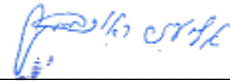
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הוראות התכנית

86. סעיף 1.2 – יש לתקן את שטח התכנית באופן שיהיה אחיד בכל הסעיפים (1.2, 3.2).
87. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 2167ב' לתכניות המאושרות בשטח התכנית ולציין כפיפות / שינוי.
88. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים ולתקן תחולה לנספח הבינוי וטבלאות איזון והקצאה למחייב / מחייב חלקית.
89. סעיף 1.8 – יש להוסיף את עיריית ירושלים כבעל עניין בקרקע. העירייה בעלת חלק משטח התכנית.
90. סעיף 4.1.1 – מגורים ד' וסעיף 4.2.1 – מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - יש להשמיט שימושים נלווים למגורים, שטחי שירות, מחסנים מערכות טכניות וחניונים.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

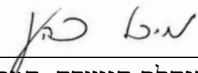
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1137868

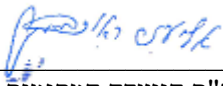
פרטי התכנית

מספר תכנית	1137868
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברחוב עתניאל 3 בקעה, ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית, להלן :	
1.	לקבל את ההתנגדות לנושא שלביות ביצוע בהתאם לתוספת תכנון ליח"ד מצרנית: יש לתקן ולהטמיע בסעיף שלביות ביצוע כי מימוש הבנייה יהיה בנפרד לכל יח"ד במבנה המגורים.
2.	לקבל את ההתנגדות לנושא מיקום מקום חנייה מחוץ למבנה: הוועדה סבורה כי לא מדובר על שינוי משמעותי וניתן לאפשר את החניה בשטח החיצוני של הבניין שממילא משמש כמעבר לחניה המקורה ולשנות את השטחים הפנימיים לשטחים עיקריים בתיאום עם מחלקת התכנון .
3.	לקבל את ההתנגדות לנושא הגדלת קוקיה קיימת בגג רעפים: הוועדה התרשמה כי קיימות קוקיות באזור ואין מניעה לאפשר את הקוקיה המבוקשת.
לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.	


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 759589

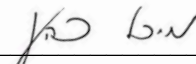
פרטי התכנית

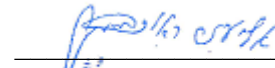
מספר תכנית	759589
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין מאושרים, רחוב עוזיאל מס 26, ירושלים.
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. המתנגד לא הופיע לדיון וזאת למרות שהובהר לו כי הדיון יתקיים ולא יידחה על פי בקשתו.
2. ההתנגדות שהוגשה לפרסום על פי 106 ב לא עוסקת במטרת הפרסום על פי 106 ב ולכן יש לדחותה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1214899

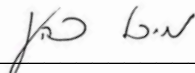
פרטי התכנית

מספר תכנית	1214899
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה בקומות קרקע ו א לשם הרחבת יח"ד - עמנואל זיסמן 14.
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לפרגולה המערבית- ביחס לטענה שהיא סגורה ומשמשת כשטח עיקרי וביחס לטענה שהיא בגובה הרצפה של המרפסת שמעליה: הצבת הפרגולה תבחן בשלב הרישוי בהתאם לתקנות ולהנחיות המרחביות לאישור פרגולות וכן מול פיקוח הבנייה העירוני.**
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה של קיבוע קורות והקמת גדר בגובה של 3 מטרים בקו בניין בחזית קדמית: התקבלה הסכמה בדיון בין הצדדים כי יותר מעקה בגובה של עד 2 מטר ללא קורות לבניין וללא חיבור לבניין וללא קירוי של שטח זה.**
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר הטענה ליציקת בטון ללא היתר בחלק המזרחי של התכנית והצבת מזגנים על גבי גג השטח העיקרי המוצע להכשרה: הוסכם בדיון בין הצדדים כי יבנה מעקה חיצוני בגובה של 1 מטר וכי לא יותר שימוש בשטח זה למעט גישה למזגנים .**
4. **תנאי להיתר יהיה ביצוע האמור בסעיפים 2 ו 3.**
5. **לדחות את כל יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1104819

פרטי התכנית

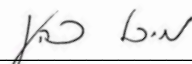
מספר תכנית	1104819
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מחניים 4 מסחרי + מגורים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

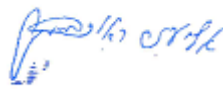
החלטת הועדה

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

1. **לקבל את ההתנגדות של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים -**
יש להטמיע במסמכי התכנית את כל הדרישות לתיאום עם צתא"ל כתנאי להיתר כפי שהוצג בחוו"ד של צתא"ל מאוגוסט 2023.
2. תנאי לאישור התכנית הוא הצגת חוו"ד קונסטרוקטור לעניין מגבלות עומס במבנים מתוכננים הגובלים לרק"ל ואישור צתא"ל.
3. יש להטמיע במסמכי התכנית כי לא ניתן יהיה להתחיל בעבודות בטרם סיום תיאום עם צתא"ל בנוגע לתשתיות הרכבת הקלה, כולל מסמך הנדסי מחייב שיבדוק את ההשפעה ההנדסית של הבניה על תחנות הרכבת ומנהרותיה.
4. **לדחות את ההתנגדות** להצגת פריקה וטעינה בשטח התכנית המוצעת- השצ"פ בחלקה 67 בגוש 30105, מצפון מערב לתכנית משמש כיום את חנויות המסחר כאזור פריקה וטעינה ולכן קבעו מוסדות התכנון שיש לשנות את הייעוד לדרך ולהסדיר את המצב הקיים בפועל, שכן לשטח זה אין התכנות לשמש כשצ"פ. התכנית מציעה חזית מסחרית בהיקף של 250 מ"ר, היקף זה אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על היקף הפריקה והטעינה הקיים. בנוסף, מדובר במגרש קטן בשטח של כ- 350 מ"ר, שלא ניתן להציע בתחומו אזור לפריקה וטעינה.
5. **לדחות את ההתנגדות** לעניין צמצום יח"ד ותוספת חנייה בתחום התכנית המוצעת- מדובר בבניין על ציר הרכבת הקלה אשר מוצע בהתאם למדיניות נפחית בהתאם למדיניות הרכבת הקלה אשר מאפשרת בינוי אינטנסיבי לתוספת יח"ד ומסחר בקומת הקרקע. המדיניות היום לעידוד שימוש בתחבורה ציבורית ומדובר על חלקה מאוד קטנה ולכן ניתן פטור מלא מחניה.
6. **לדחות את ההתנגדות** לעניין רוחב מדרכות של 3.5 מטר לרחוב מחניים כפי שנקבע לחזית ראשית במדיניות רק"ל- מדיניות רק"ל לעניין רוחב מדרכות בחזית הראשית מתייחסת לחזית הפונה אל ציר הרכבת הקלה ומטרתה לייצר רצועת הליכה המלווה את ציר התנועה של הרכבת הקלה כדי לייצר מרחב אורבני פעיל בתנועת אנשים. רחוב מחניים הינו רחוב צידי, המאופיין כרחוב ממותן תנועה וללא מוצא לרכבים לכיוון הרחוב הראשי. במסגרת הסדרי תנועה יש לשנות את כל הרחוב במקטע זה להולכי רגל בלבד ולא לאפשר לרכבים להגיע לאזור זה.
7. **לדחות את ההתנגדות** לעניין קו 0 באופן שיוצר חומה של 10 קומות כלפי הבניין השכן בחלקה 8- הקמת מבנה מגורים עפ"י מדיניות נפחית מקובלת בהתאם למדיניות הרכבת הקלה. הבניין השכן בן 4-5 קומות מעל מפלס הרחוב, ושלוש קומות מעל המבנה המיועד להריסה בתכנית המוצעת.

- בבניין נפתחו פתחים, ללא היתר, לכוון שטח התכנית בקו אפס. התכנית מציעה בניין שיעלה בחמש קומות נוספות מעל הבניין השכן. מדובר בבינוי מקובל בהתאם למדיניות
8. **לדחות את ההתנגדות** לעניין התליית ביצוע בפועל של התכנית במימוש בפועל של הרכבת הקלה – מדובר בקו מאושר שהחלו עבודות התשתית להקמתו. תוספת של 24 יח"ד וחזית מסחרית אינה מצדיקה התלייה של התכנית בהקמת קו הרכבת הקלה בפועל.
9. **יש להציע מרפסות סוכה לכל הדירות בבניין לאור המיקום של התכנית והאוכלוסייה המתגוררת באזור- יש להציע את המרפסות בתחום החלקה (למעט לכיוון הרחוב הראשי)** גם באם לצורך כך יש לצמצם את הבינוי המוצע, וזאת כדי למנוע עברות בניה עתידיות בצורה לא מתוכננת ולא ראויה מבחינה תכנונית במטרה לייצר מרפסות סוכה.
10. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1030428

פרטי התכנית

מספר תכנית	1030428
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב ברזיל 26-28 קרית יובל, ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בהתאם למפורט :

- לדחות** את ההתנגדות לשינוי קוי בניין קו בניין 0 למגורים (בתא שטח 1) וקו בניין 6 מ' למבני ציבור (בתא שטח 2). אין כל הצדקה לקו בניין אפס למגרש המגורים, התכנית מציעה קו בניין מינמלי של 3 מטרים ויש לשמור עליו כדי לייצר מרחקים ראויים בין הבניינים.
- לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר חריגה מהגדרת התוכנית ממתחם כתום עפ"י הגדרתו בתוכנית אב, נבחנן מספר חלופות תכנון למגרש אבל בגלל הבניינים הקיימים בשטח התכנית המכילים כמות גדולה של יחידות דיור, לא ניתן היה להציע התחדשות עירונית בבניינים של 12 קומות ולכן מוצעים בתכנית מגדלים, יחד עם זאת יש לקבוע בהוראות התוכנית כי גובה קומות ממוצע יהיה עד 3.5 מ' ברוטו, ולמחוק סעיף 4.1.2 א (5) ולבטל סעיף 4.1.2 ב (2) המטיר תוספת 12 מ' להתרת מערכות טכניות על גג המבנה. גובה מסתור מערכות יהיה לפי הנחיות מרחביות ויבחנו בשלב היתר הבניה.
- לדחות** את ההתנגדות כי יש להפחית יח"ד. התוכנית המופקדת קבעה יח"ד בהתאם לתקן שמאי מעודכן שאושר ע"י ועדה מחוזית
- לדחות** את ההתנגדות להגדיל שטחי שרות על קרקעים ב-3,400 מ"ר, התוכנית המופקדת הקטינה מספר יח"ד ושטחים עיקריים בהתאם לתקן שמאי, אך הגדילה את שטחי שרות למגורים מעל הכניסה הקובעת. עובדה זו אינה תואמת לבקשה להגדלה נוספת של שטחי שרות. יש לנמק עבור מה נדרשת תוספת זו
- לדחות** את ההתנגדות בדבר בבקשה לניוד זכויות שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בשיעור 15%. התוכנית מציעה בינוי תמיר בצפיפות גבוהה עם מספר יח"ד גבוה לא ניתן להוסיף עוד שטחים עיקריים מעל הכניסה המוצעת וזאת ללא הסבר מדוע נדרש שינוי זה.
- לדחות** את ההתנגדות כי התכנון המוצע צפוי להעמיס בצורה משמעותית על התנועה ברחובות ברזיל ואולסוונגר בנוסף על כלל התכניות באזור, ולפיכך נדרשת בחינה תחבורתית נוספת (ע"פ מדדים כמותיים המפורטים בהתנגדות). בהתאם למצגת מהדיון ב, 18.3.24 צוות אב לתחבורה קבע שפיתוח של עד 8000 יחידות דיור בשכונה מקבל מענה תחבורתי הולם ורק מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב נדרשת 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.
- לדחות** את ההתנגדות כי יש לבחון את כושר הנשיאה של האזור ולהמתין להמלצות צוות היועצים. כחלק מתפקידה של עיריית ירושלים לחידוש שכונות המגורים בצורה מיטיבה, נשכרו צוות חיצוני של פרויקטורים 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 שניתן מענה ציבורי הולם כמענה לתוספת יח"ד.
- לקבל** את ההתנגדות כי יש לבטל את סעיף 2 (תוספת יח"ד עד 10%) להערות לטבלה 5, כך שלא תעלה כמות היח"ד. יש לנקוב במספר היח"ד הסופי בטבלה 5 בהתאם לבדיקה השמאית ולהסיר את הסעיף הנ"ל, שכן הפרוגרמה לא לוקחת בחשבון תוספת של 10% יח"ד טנטיביות. על אף שלא ניתן

- יהיה להגדיל את שטחי הבניה, גם יח"ד קטנות הן משק בית נפרד שמוסיף ביקוש לשירותים ותשתיות. התוכנית קובעת תוספת דיוריות שלא מצריכות שינוי פרוגרמטי.
9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש לבחון גגות ירוקים נוספים והכנה לפאנלים סולאריים. יקבע בהוראות כי תנאי להיתר יהיה תיאם עם מחלקת איכות הסביבה לעניין זה.
10. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לבטל את ההוראה שמאפשרת שינוי מיקום השימושים הציבוריים בהיתר. על מנת לאפשר גמישות בתכנון המפורט, הוראה זו נדרשת. אך יש להוסיף לה כי המיקום יקבע ע"י אגף מבני ציבור בשלב היתר בניה.
11. **לדחות** את ההתנגדות למכפילי חניה. אין מניעה להציע במסגרת היתרי הבניה פתרונות מכניים לייעול החניה.
12. **לדחות את ההתנגדות** לעניין רוחב חניות גדול מדי ובזבזי ומשפיע על תקן 21 בשל בינוי יתר בתת הקרקע. נספח הבינוי מנחה וייבחן לעומק בשלב היתר הבניה לצורך הפחתת עלויות חפירה.
13. **לקבל** את ההתנגדות כי חניית אורחים תהיה בתחום החניון התת"ק בלבד כדי לא לפגוע במבני מגורים קיימים בשכונה המתבססים על חניה במפלס הרחוב. יש לתקן סעיף 4.1.2 ג (4) בהתאם
14. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש לקבוע חניית אופניים נפרדת על מנת להבטיח חניית אופניים מתפקדת. על מנת לעודד אלטרנטיבה לשימוש ברכב פרטית ולאור עובדה כי המלצת יועץ תנועה לעדכון תוכנית אב יובלים גנים קובעת שביל אופנים בשני הרחובות הסמוכים ברזיל ואולסוונגר לתוכנית יש להראות אפשרות למיקום חניה יעודית לאופניים עם נגישות מירבית ולעדכן נספח תנועה והוראות תוכנית בהתאם.
15. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי יש לכלול שבילי אופניים ברחוב ברזיל ואולסוונגר לפי המלצת יועץ תחבורה במסגרת עבודת הפרויקטור, בתחום התוכנית. יש לתאם חתכי רחובות ברזיל ואולסוונגר עם צתא"ל ולהרחיבם במידת הצורך ולסמן שבילי אופניים בהתאם להמלצה.
16. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש לקבוע שצ"פ משמעותי יותר מהמעבר המוצע בתוכנית ללא בינוי מתחת ו/או קביעת גגות מבני ציבור בתא שטח 2 כשטחי שצ"פ. לאור תוספת דירות משמעותית של התוכנית המופקדת ומיעוט שטחי שצ"פ בית יש לקבוע כי חלק מחצרות מבני ציבור בתא שטח 2 יהיו פתוחים ונגישים לציבור אחרי שעות הפעילות
17. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לבניה בקו אפס גם בתת הקרקע, כך שתתאפשר נטיעת וגידול עצים איכותיים. יש לקבוע כי לפחות 20% משטח התכנית או מכל מגרש יהיה ללא בינוי בתת הקרקע לטובת חלחול מי נגר, בעדיפות באזורים בהם ניתן לשמור על עצים בוגרים ערכיים קיימים כמו שורת עצים בגבול הדרומי של התוכנית ונטיעת עצים חדשים לכיוון שטחים ציבוריים.
18. **לדחות** את ההתנגדות לקביעת סטיה ניכרת לקוי הבניין, גובה ותוספת שטחים. התכנית קבעה סטיה ניכרת לכל הנושאים הללו בכל שטח התכנית.
19. **לדחות** את ההתנגדות כי לבחון אפשרות שחצר גן הילדים תפתח בשעות אחה"צ. תפעול גן הילדים יקבע על ידי הגורמים הרלוונטיים לאחר אכלוסו, נראה פחות אפשרי לפתוח חצר גן ילדים לציבור בשונה ממגרשי ספורט של בית ספר.
20. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי סעיף 4.1.20 לעניין קירות גובלים על רחוב ברזיל, יהיה בכפוף להנחיות אדריכל העיר. יש לתקן סעיף 6.1.1 ו-6.1.2 כי תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים, בנוסף יש לקבוע בהוראות תוכנית כי יותרו קירות תמך עד 3 מ'.
- **בהתאם לחוות דעת מחלקת נכסים יש לבטל את סעיף 4.1.2 א' תת סעיף 9 – לא תותר הבלטה לכיוון השטחים הציבוריים אשר ירשמו על שם עיריית ירושלים.**
21. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לשינויים המוצעים בהחלטה זו.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 657593

פרטי התכנית

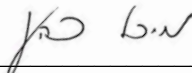
מספר תכנית	657593
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	סטריפ דרך חברון, ירושלים - מתחם שימושים מעורבים על ציר רק"ל
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

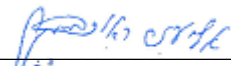
החלטת הוועדה

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

- לדחות את ההתנגדות** בעניין שהתכנית מציעה תוספת של 3,500 יח"ד, לצד שטחים נרחבים למסחר, תעסוקה ותיירות. ויש לבחון את התוספת המשמעותית הזו בהקשר של התכנון והפיתוח האינטנסיביים שלכלל המרחב לאורך דרך חברון ובסביבתה (שצפוי להוסיף קרוב ל-30,000 יח"ד) בהיבטים של השלד הציבורי, ובפרט הפרוגרמה הציבורית, המרחב הציבורי הפתוח והתנועה- וועדות התכנון בוחנות את התכנית בהתייחס לכלל התכניות המקודמות במתחם, דגש רב ניתן במסגרת התכנית ליצירת מערכת כבישים ומעברים ציבוריים להולכי רגל שיחברו בין התכנית לתכנית גבעת המטוס ממערב.
 - לדחות את ההתנגדויות** לעניין שמאחר שכל המרחב הסובב עובר התחדשות וציפוף אינטנסיביים ותוספת יח"ד משמעותית, אנו מבקשים שתכנית סטריפ דרך חברון תיתן מענה לשימושים הציבוריים לעצמה ולא תתבסס על המרחב הסובב, ובפרט לא על זה של מינהל קהילתי בקעה רבתי, שכבר כיום אינו יכול לתת מענה לתכניות המקודמות בתחומו, ובמיוחד לא בשכונות הסמוכות – צמרת ארנונה ושיכוני תלפיות- התכנית נותנת מענה מלא לפרוגרמה הנדרשת בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.
 - לדחות את ההתנגדות** בעניין שתכנית סטריפ דרך חברון היא תכנית עיבוי וציפוף ולא התחדשות עירונית, והיא נמצאת על שטח המיועד כיום לשטח ציבורי פתוח. המדיניות העירונית המקובלת עד היום הייתה ששטחים מעין אלה יתנו מענה אף מעבר לנגזר מהפרויקט עצמו, ומשכך נבקש כי מדיניות זו תיושם ויינתנו שטחים והפרשות מעבר לנדרש לצורך הפרויקט עצמו- הפרוגרמה שנדרשה על ידי המחלקה למדיניות תכנון כללה שטח של כ 62000 מ"ר עבור שימושים ציבוריים והתכנית מציעה שטח בהיקף של כ 88000 מ"ר כך שהשימושים הציבוריים יוכלו לתת מענה גם ליחידות דיור שמעבר לתכנית המוצעת.
 - לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שאנו מבקשים שהמענה לשימושים הציבוריים הבנויים והפתוחים יעוגן במסגרת שלביות הביצוע של תכנית סטריפ דרך חברון בהלימה למימוש תוספת יחידות הדיור שיאושרו בתכנית. - התכנית מציעה שטחים רבים לצורכי ציבור אך אינה קובעת שלביות ביצוע לשטחים הציבוריים .
- תנאי לאישור תכנית הבינוי יהיה קבלת אישור אגף מבני ציבור לשטחים הציבוריים הכלולים באותו מתחם. יש להוסיף לשלביות הביצוע כי היתר בניה לכל מתחם יכולול ביצוע של כל השטחים הציבוריים בכל מתחם לשביעות רצון מהנדס העיר, שלביות הביצוע תהיה כלולה במסגרת הצגת תכנית הבינוי לכל מתחם ותוצג בפני הוועדה המחוזית.
- כל השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית ירשמו על שם הוועדה המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית.
- תנאי למתן טופס 4 לבנייני המגורים במתחם יהיה השלמת השטחים הציבוריים ומסירתם לידי עיריית ירושלים.

5. לדחות את ההתנגדות שהתכנית שהופקדה שונה באופן קיצוני מהתכנית שנדונה בפני הוועדה המחוזית- הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים ולאחר מכן במסגרת דיון נוסף הוצגה בפני הוועדה המחוזית התכנית שוב והיא החליטה על הפקדתה.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין מחסור של שטחים ציבוריים אפקטיביים בתכנית ולכן הוועדה סבורה כי יש מקום להוסיף שטחים ציבוריים בתכנית כדי לתת מענה לכמות יחידות הדיור גם במחיר של הקטנת כמות יחידות הדיור או ביטול שימושים אחרים המוצעים בתכנית.
7. לקבל את ההתנגדות כי התכנית המופקדת לא כוללת את השטח שבבעלות המתנגדים- הוועדה המקומית סבורה כי התכנון הנכון והראוי במקרה הזה הוא כן להציג תכנון שלם לכל המתחם כולל חלקות המתנגדים שיצאו מתחום התכנית בדיון השני בוועדה המחוזית וזאת בהתאם לתכנית שהוצגה להפקדה בוועדה המקומית וכללה את המתחמים האלה.
8. לדחות את ההתנגדות בעניין שכביש הגישה הצר הקיים לא הורחב במסגרת התכנית ולמרות שהוא כיום משמש רק את החלקות הוא מוביל לבינוי המוצע בתכנית- במסגרת תכנית משלימה שתוגש על ידי בעלי הקרקע ייבחן גם הצורך בהרחבת הדרך הקיימת.
9. יש לציין כי בניגוד לנאמר בהתנגדות הכביש הגישה המוביל למגרשי המתנגדים אינו מוביל לבנייה חדשה בתחום התכנית.
9. לדחות את ההתנגדות בעניין שסעיף 19 להחלטה קובע כי יש להשלים בדיקת השפעה תחבורתית אבל היא לא הושלמה, ולא פורסמה לעיון הציבור- הבה"ת הושלם והוצג בפני הוועדה המחוזית במסגרת הדיון השני והוועדה החליטה כי היישום של המסקנות שלו יוטמע במסמכי התכנית בתיאום עם היועץ התחבורתי של הוועדה המחוזית.
10. לדחות את ההתנגדות בעניין שלא נכון לאשר את התכנית ללא בחינה של ההשפעות התחבורתיות שהתכנית מייצרת- כאמור הבה"ת הושלם ומסקנותיו עוגנו במסמכי התכנית.
11. לדחות את ההתנגדות לעניין התנגדות לבינוי המוצע ממערב לכביש הגישה שכן מדובר בבינוי מסיבי צפוף ועם בולטות ונוכחות לצד הותרת הכביש ללא פיתוח- התכנית תואמת למדיניות מבחינת אחוזי הבניה המותרים על ציר רק"ל וחורגת רק במסגרת מספר הקומות המוצע וזאת לאור ההפרשות המשמעותיות לצורכי ציבור המוצעים בתכנית מעבר ל 40 אחוז המקובלים בדרך כלל.
12. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המופקדת גרמה למתנגדים נזקים כלכליים ניכרים בגין תכניות שהחלו לקדם ועצרו את התכנון בגלל התכנית הכללית- עצירת התכנון נעשה לפני שנים רבות ואינו קשור לתכנית זו שהמתנגדים כלל לא ידעו על קידומה.
13. לדחות את ההתנגדות בעניין שקבלת התכנית המופקדת תגרום להוצאות נוספות כדי להכין תכנית חדשה שתהיה תואמת לתכנית המופקדת- קידום התכנית יאפשר לבעלי הקרקע אחרי שנים רבות לקדם תכנית לתוספת משמעותית של אחוזי בניה על פי מדיניות רק"ל ובדומה לתכנית המופקדת.
14. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1097559

פרטי התכנית

מספר תכנית	1097559
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	פינוי בינוי חזון ציון 7-9
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

1.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים מודעים לצורך בציפוף העיר, ואולם הם מצרים על כך ששכונה היסטורית וותיקה כמו שכונת בית הכרם, הנה שכונה שצריכה לאבד את אופייה רק בשל כך שעוברת לידה רכבת קלה, ורק לשם תוספת יחידות דיור, כשספק אם יימצאו דיירים אשר ירצו להגיע, לשכונת בית הכרם, אשר נוכח הליכי התכנון המקודמים בה, כבר רחוקה מלשקף את צביונה המקורי של העיר ירושלים והשכונה ההיסטורית בפרט, והכל תוך פגיעה קשה בתושבים הקיימים- הוועדה בחנה את הטענה לפיה הבינוי המוצע אינו תואם את אופי השכונה והאוכלוסייה, ישנה את צביונה ויפגע במרקם השכונתי ובנוף. ראשית תציין הוועדה כי היא רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית. הוועדה תבהיר כי מדיניות זו מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח ולקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון המעודדת התחדשות עירונית מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני 50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.

מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם יעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד.

בהמשך לאמור הוועדה תציין כי במסגרת הפיתוח העירוני וההתחדשות העירונית אכן משתנה אופי הבינוי בחלק מן השכונה. עם זאת, מדובר בשינוי מבורך, הכולל את חידוש הבינוי הוותיק בעיר בהתאם לסטנדרטים מודרניים לרבות הגדלת היצע החניה, הבטחת עמידות בפני רעידות אדמה, שילוב מרחבים מוגנים ועירוב שימושים. זאת לצד שדרוג השלד הציבורי על ידי הרחבת מדרכות, הגדלת הנגישות לציר הרק"ל ותוספת גינות ושטחים ציבוריים בנויים. עוד יצוין כי דברים אלו נכונים ביתר שאת למתחם בענייננו, המצוי בצמוד לציר הרכבת הקלה.

בשכונת בית הכרם קודמה תכנית 16000 שקבעה את המדיניות בשכונה וגם לאחר ביטולה כתכנית סטטוטורית היא ממשיכה להוות מדיניות בשכונה.

על פי תכנית 16000 רוב שכונת בית הכרם ההיסטורית והשולים שלה הוגדרו לבניה נמוכה של בין 3 ל 5 קומות ורק באזורים לאורך ציר הרק"ל וממערב לציר הרצל ומדרום לרחוב הרצל וממזרח לרחוב פרבשטין מקודמות תכניות לבניה אינטנסיבית יותר.

בכל שכונה נערך תהליך דומה של סימון אזורים להתחדשות עירונית לצד אזורים בהם יש שימור או בניה נמוכה יותר.

הבינוי המוצע מציע טיפול בשיכונים ישנים שיש צורך לעשות בהם בינוי בינוי לטובת התושבים הקיימים ואין בכך כדי לשנות את אופיה של בית הכרם או למנוע מדיירים חדשים להגיע לשכונה.

2. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהאמור גם מתחייב נוכח העובדה שההחלטה לראות בתכנית 16000 כמדיניות לשכונה הנה החלטה מאוחרת להחלטה בעניין מדיניות הרק"ל - במסגרת הדיון במדיניות הרק"ל הוחלט בשכונת בית הכרם לקבוע מדיניות שתחיל את מדיניות הרק"ל על שכונת בית הכרם ואף נקבע כי הצד המזרחי של בית הכרם למרות שהוא על ציר רק"ל יוכל להציע בניה של עד 10 קומות גם במגרשים גדולים כדי לכבד את בית הכרם ההיסטורית ולהימנע להציע מגדלים בחלק המזרחי מרחוב יפה נוף ועד כיכר האפט ויאפשר בניה לגובה ממזרח לרחוב פרבשטיין.

3. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שעל כן, ובטרם יעלו המתנגדים את טענותיהם לגוף התכנית, תתבקש הועדה הנכבדה לשקול לעומק את החלטתה לקדם את התכנית בהיקפי הבינוי והגבהים אשר הוצעו בה, ולהורות על דחייתה על הסף או לחילופין צימצומה באופן משמעותי, ובאופן התואם יותר את מה שהוצע בתכנית 16000 שאם לא כן, עליה לנמק את החלטתה ליתן עדיפות למדיניות רק"ל "העיוורת" לייחוד השכונות שהיא עוברת דרכן, לעומת העקרונות אשר אומצו בתכנית 16000 לאחר בחינה ממוקדת להיבטים הייחודיים של השכונה. - התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא מקודמת כתכנית בינוי על כל המשתמע מכך מבחינת חישוב זכויות הבניה ותמהיל השימושים ולכן זכויות הבניה נובעות מחישוב שמאי ולא מחישוב זכויות על פי מדיניות רק"ל.

4. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שהתכנית מושה ההתנגדות מאפשרת בינוי של 26 קומות מעל קומות המסד, מאפשרת, הלכה למעשה, תוספת של כמאה יח"ד נוספות, והנדיבות ניתנת ליזם התכנית ללא כל תועלת לציבור, ללא כל מענה לטובת השכנים כשמחצינה את כל הנזק על התושבים, אשר רק נפגעים מהתכנית (הפרשה של גן ילדים בתחום המבנה היא לעג לרש). יצוין שבמקור נדרשו שני גני ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר כל כיתה וחצר בגודל 175 מ"ר לכל כיתה גן, שיספקו אולי חלקית את גני הילדים עבור תוספת יח"ד ואולם גם הדרישה לשני גני הילדים צומצמה לגן ילדים אחד ומוסדות קהילתיים). יתרה מכך, גם השצ"פ המצומצם שהציעה התכנית צומצם בהחלטת הועדה המחוזית מיום 26/6/24 היה מצופה, לכל הפחות, כי בהריסת הבינוי הקיים ומתן אפשרות לבניה אינטנסיבית במתחם, תשמור הועדה על בינוי מוצע מרוחק מבתי השכנים (ולא רק המגדל) תוך שמירה של מרחקים סבירים של כ 8 מ' בין קו הבניין וגבול החלקה אשר יאפשר גם שבילים בין החלקות עם זכות מעבר לציבור ואולם ה"בניה המרקמית" מוצעת בקווי הבניין בדומה לבניה הקיימת. השכנים למעשה "משלמים" ואינם מקבלים דבר - התכנית מקצה את השטח שהתבקש על ידי המחלקה למדיניות תכנון, לעניין הפרשת קרקע לאור המיקום של המגרש והמגרשים מסביבו התכנית מציעה בינוי מרקמי הדומה לבינוי הקיים בבניין מדרום ומעליו מגדל, לעניין קווי הבניין יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שייקבעו את קווי הבניין בהתאם להחלטה להפקדה, 4 מטר לבניה הנמוכה ו 6 מטר למגדל לכיוון דרום - קווי בניין סבירים לאור מיקום הבניין מדרום והמרחקים המתקבלים.

5. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהמתנגדים יטענו כי לאחרונה מאשרת הועדה הנכבדה עוד ועוד תכניות לפינוי בינוי בהיקפי בינוי עצומים. תוספת זו, מחייבת, ולו ברמת ההגיונות הבסיסית, עריכת תסקיר השפעה על הסביבה וכן בה"ת, המביאים בחשבון, את הבינוי הכולל המוצע בכל התכניות באזור ו בשכונה במצטבר, והצגתו לציבור וזאת בטרם קבלת החלטות בתכנית מושה ההתנגדות- התכנית בפני עצמה וגם התכנית יחד עם התכניות המקודמות בסביבתה אינן מצריכות תסקיר השפעה על הסביבה או בחינה של בה"ת מכיוון שלא מדובר על היקפים המצדיקים זאת.

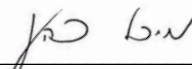
וועדות התכנון בוחנות את כל התכניות יחד מתוך מטרה לשפר את המרחב הציבורי. ככול הניתן ולחבר בין כל התכניות גם בהיבטי השטחים הציבוריים וגם לעניין מיקום. הבנייה החדשה, ולראיה

החלופות השונות וההחלטות השונות שהתקבלו במהלך הבחינה של התכניות בוועדה עד לשלב בחירת החלופה הנבחרת.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שיצוין כבר עתה, כי רחוב רבי בנימין, בואכה לרחוב החלוץ מהווה כבר היום צוואר בקבוק הסובל מעומסי תנועה בלתי נסבלים מהרחובות רבי בנימין וחזון ציון. העמסת עומסי תחבורה נוספים על הקיים ובפרט (רחוב חזון ציון שהנו רחוב צר מאוד ללא מוצא ורחוב רבי בנימין, שאף הוא צר), יגרום לקריסה של כל מערך התחבורה והחניה באזור התכנית והחניה מתבססים על מנהרה אשר אושרה בתכנית 894451 והתלויה גם בפרויקטים אחרים. ואולם התכנית מאפשרת, עד להקמתה של אותה המנהרה, את הכניסה לכל הפרויקט על תוספת עשרות רבות של יח"ד ומאות רכבים נוספים (לרבות לשטחים הציבוריים בתכנית) מרחוב חזון ציון. נקבע כי "עם פתיחת המנהרה לתנועה, יבוטל החיבור לחזון ציון". ואולם יודגש, תכנית 894451 טרם מומשה ולא ידוע מתי תתממש. למעשה, הדיירים צפויים לסבול את העמסת התנועה, שכבר היום כאמור סובלת מצוואר בקבוק, כשהכניסה היחידה הנה מרחוב חזון ציון, עוד תקופה ארוכה מדובר על כשל תחבורתי בלתי סביר. יש לוודא, כי לא יאושר כל היתר בניה עד בנייתה של המנהרה, מכיוון שרחוב חזון ציון אינו יכול לשאת את הפרויקט לא בזמן הבניה ולא לאחריו- לאור העובדה שהפרויקט מצפון כבר אושר ופתח תיק היתר בניה והוא כולל במסגרת ההיתר את המנהרה לכל ירכב מצפון יש לקבוע כי הכניסה היחידה לפרויקט תהיה מהמנהרה ולא תותר כניסה או יציאה גם זמנית מרחוב חזון ציון.
7. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהוועדה מתבקשת לשקול תקן חניה גבוה מתקן החניה המופחת אשר גם הוא אינו מוצע במלואו – חניות לשטחי הציבור. ברור הוא כי במגדל המיועד תתגוררנה משפחות עם יותר מרכב אחד לדירה, והדבר רק יגרום להעמסה בלתי נסבלת על החניה הציבורית שאינה נותנת מענה מספיק לתושבים הקיימים, לא כל שכן לתושבים החדשים אשר ינסו לאתר מקומות חניה. שטח התכנית נמצא בסמוך ובצמוד לתחנת הרכבת הקלה ברחוב הרצל. מדיניות התכנון הברורה בארץ בכלל ושל הוועדה המחוזית בירושלים בפרט היא ציפוף לאורך צירי מערכות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, והקטנת תקן החניה באזורים אלו. זאת מאחר שלתושבים הוותיקים באזור ולתושבים העתידיים קיימת חלופה תחבורתית מצוינת לשימוש היומיומי ברכב הפרטי
8. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהתכנית המופקדת אינה מונעת אפשרות לפיצול ההיתר. לפיכך התכנית מאפשרת לכאורה את הוצאת היתר החפירה, טרם הוצאת היתר הבניה לבינוי המוצע. יצוין כי בהמלצת מהנדס העיר הוצע כי "שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד, המתנגדים יטענו כי לאור העובדה שמדובר במתחם המצוי בגבול עם בנייני מגורים ורחובות קיימים מתפקדים ועמוסים, יש לקבוע שהתכנית תבוצע בהינף אחד, ולו על מנת לצמצם את הסיכון של בניה ארוכת שנים וחלילה שמא ייוותרו התושבים עם בור מול בתיהם. פגיעה קשה בשווי נכס המתנגדים ובאיכות חייהם, ללא הצגת תשתית עובדתית מספקת בפני הוועדה - המטרה של סעיף זה לעבוד במקביל ולחסוך זמן של ביצוע הפרויקט, הנושא יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתרי הבניה
9. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהמתנגדים יטענו כי הפגיעה הצפויה מהיקפי הבינוי המוצעים בתכנית, תגרום לפגיעה אנושה בשווי הנכס שלהם, הן במהלך ביצוע העבודות והן עם סיומן – התכנית תואמת למדיניות המעודדת התחדשות עירונית בעיר ככל והמתנגדים יהיו סבורים שהם נפגעים מהתכנית הם יוכלו לפעול בתהאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
10. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שאין שום הצדקה להוראת גמישות המאפשרת "להמיר שטחי שרות לטובת שטחים עיקריים" הערה ד' לטבלה 5). יצוין כי בהמלצת מהנדס העיר להפקדת התכנית הוצע "להסיר הערה לטבלה 5 כי יותר נIOD שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע", בענייננו הגדילה התכנית ואפשרה אף המרת שטחי שרות והפיכתם לשטחים עיקריים. יש לבטל את הוראת הגמישות- יש לתקן את הסעיף באופן שיתיר העברת שטחים רק מעל לקרקע אל מתחת לקרקע ולא להיפך.

11. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהתכנית לכאורה, אינה מאפשרת מסחר ואולם (מתייחסת לזכויות הבניה ה"מותנות", לגביהם התכנית קובעת ש"לא ניתן לנייד לשימושים אחרים". יש לקבע כי שינוי השימוש ממגורים, בכל תחום התכנית, יהווה סטייה ניכרת- לא ניתן לשנות או להוסיף שימושים נוספים בשלב היתר הבניה ולכן אין צורך בסעיף סטייה ניכרת לעניין זה.
12. **לקבל את ההתנגדות** לעניין שהתכנית אינה מקבעת את הגובה האבסולוטי של הבינוי. התכנית אמנם קובעת כי גובה הבניה יהיה 84 מ' מעל קומת/קומות מסד, לכאורה התכנית קובעת שגובה הבינוי, בנספח הבינוי מחייב, ואולם קיימת אי בהירות האם הכוונה לגובה אבסולוטי. המתנגדים יבקשו לקבוע כי הגובה האבסולוטי המצוין בנספח הבינוי כמו גם הגובה של 84 מ' מהווים סטייה ניכרת- יש לקבוע סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי.
13. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שאין שום הצדקה לקביעת גמישות במספר יחידות הדיור בפרויקט בתוספת 10% קרי הועדה אישורה 119 יח"ד ואולם לאור סעיף הגמישות מותרות, הלכה למעשה 131 יח"ד. כאשר החלטה זו תהיה בידי הועדה המקומית, ללא כל שיתוף ציבור. הועדה מתבקשת לקבוע כי כל סטייה ממספר יחידות הדיור הקבוע בתכנית, תוך ביטול ה"גמישות", יהווה סטייה ניכרת- לאור העובדה שהתכנית מבוססת על בחינה שמאית אכן אין הצדקה לאפשר תוספת של 10 אחוז יחידות דיור בשלב היתר הבניה ולכן יש לבטל את הסעיף, יחד עם זאת לאור המדיניות התקפה כיום לא מקובל לקבוע הוראה זו בסטייה ניכרת.
14. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שיש להפחית את מספר החניות בבניין בהתאם לתקן מקובל בכל הארץ לבנייה בצמוד לקווי רכבת קלה (במקרה זה אף לשני קווי רכבת קלה), בוודאי שלא יותר ממכונית אחת לדירה- התכנית קובעת כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף, מכיוון שתקן החניה הקיים אינו מתייחס להפחתה בתקן בקרבה לציר רק"ל יש לקבוע במסגרת התכנית כמקובל כי תקן החניה יהיה 1:1 ולא מעבר לכך.
15. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שחוות הדעת של שמאי הפרויקט קבעה כי שווי מ"ר בנוי של הבניין בשכונת בית הכרם הוותיקה הינו כ-30,000, ש, בעוד מירב ההשוואה הייתה דווקא לפרויקטים בקריית משה או יפה נוף אשר זולים משמעותית מבית הכרם הוותיקה בה נמצא רחוב חזון ציון אשר בו ממוקם הפרויקט בפועל. כך לדוגמא, הדו"ח השווה את הפרויקט המוצע לפרויקט רובע 1 בקצה קריית משה כפרויקט שלכאורה רלוונטי לקביעת מחיר למ"ר בפרויקט בשכונת בית הכרם לפי פערי המחיר הקיימים בין השכונות. גם ההשוואה לבניינים ברחוב הרצל (כדוגמת הרצל 62 בחוות דעת השמאי) הושוו לבניינים בקריית משה בממוצע של 28,000 ש, למטר, בעוד בפועל בניינים ברחוב הרצל בבית הכרם נמכרים גם בכ-40,000 ש, למטרים ולא צורפו כלל לחוות הדעת. לצורך השוואה, על פי אתר מדל"ן המבוסס על מחירי עסקאות אמיתיות בשכונה, המחיר הממוצע בבית הכרם הוא 41,200 ש, למ"ר, מחיר שכולל בממוצע גם דירות ישנות מאד ולא משופצות. כאמור, היה צריך לבצע השוואה בדוח השמאי לפרויקטים מקבילים בשכונה בה נמצא הפרויקט ולא בשכונות אחרות) גם אם בקו אוירי לא משמעותי (בהן המחיר הממוצע למטר נמוך יותר משמעותית- תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה בחינה חוזרת של השמאות על ידי השמאי של הוועדה המחוזית והפחתת הזכויות בהתאם לבחינה החדשה.
16. להוסיף להוראות התכנית שהשטח הציבורי הבנוי ייוחד לוועדה המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
17. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום של השטח הציבורי עם האגף למבני ציבור.
18. יש לבטל את האפשרות למיקום של מחסנים מעל לקרקע והגדלת נפח הבניין בעשרות מטרים לצורך כך, מחסנים יש למקם בתת הקרקע בלבד ולא מעל לקרקע, יש לתקן את כל המסמכים בהתאם ולצמצם את תכנית המגדל בהתאמה.
19. לתקן את הניסוח של סעיף 7.2 לסעיף השמדה עצמית כמקובל ולא כפי שמקובל כרגע שאין לו משמעות.
20. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע של השטחים הציבוריים ומסירתם לעיריית ירושלים.

21. לקבוע בהוראות התכנית כי החלוקה לאגף של 4 קומות ומגדל היא מחייבת ולא יהיה ניתן לשנות את הבינוי בשלב היתר הבניה.
22. בהתאם להוראות מחלקת נכסים יש להוסיף את ההוראות הבאות
23. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
24. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:
25. בתא שטח מספר _____ תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ- _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון: טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
26. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.
27. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה
28. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
29. רישום שטחים מבונים
30. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
31. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
32. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
33. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
34. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
35. הפקעה
36. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.
37. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
38. א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
39. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
40. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1193085

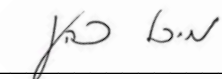
פרטי התכנית

מספר תכנית	1193085
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בינוי בקומה ב ותוספת קומה ברח אמרי קלמן 10, ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

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

- 1. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא ההסכמות לתכנית - התכנית מציעה הרחבות דיור לשתי יח"ד בקומה העליונה על גג הבניין בשטחים שאינם מוצמדים לדירות. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית. לצורך קידום התכנית המוצעת נדרשה הסכמה של 33% מדיירי הבניין. בתהליך עמידה בתנאי הסף, הוצגו 4 מתוך 8 הסכמות, זאת אומרת 50% מבעלי העניין בבניין. ככל ושניים מהדיירים שהסכימו לתכנית חזרו בהם מהסכמתם כפי שעלה בדיון עצמו, נדרשת בחינה מחודשת לעניין ההסכמות. תנאי למתן תוקף יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות, בתיאום מחלקת התכנון.**
- 2. לדחות את ההתנגדות לעניין עיכוב פרויקט פינוי בינוי, והגדלת הזכויות בתמורות למגישי התכנית בתכנית פינוי בינוי - אישור התכנית לא סותר את האפשרות לקידום תכנית התחדשות עירונית בעתיד. כתוצאה מאישור התכנית יתכן ויגדלו התמורות שיוכלו לבקש בעלי הדירות שדירותיהם הורחבו, בתכנית התחדשות עירונית שתקודם.**
- 3. לדחות את ההתנגדות ליסודות ממ"ד על חצר מוצמדת - התכנית לא מציעה תוספת ממ"דים ומציעה הרחבות בקונטור הבניין הקיים וללא בניית יסודות על שטח חצרות מוצמדות.**
- 4. לדחות את ההתנגדות בנושא מצוקת חניה בעקבות תוספת דירה - התכנית מציעה הרחבה על הגג לשתי יח"ד בקומה העליונה וללא תוספת יח"ד.**
- 5. לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 994301

פרטי התכנית	994301
מספר תכנית	התנגדויות
סוג דיון	התחדשות עירונית התומר 8-10 , ירושלים
מהות הבקשה	2024/12
מספר ועדה	ועדה מחוזית
סמכות	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית
קוד החלטה	

החלטת הועדה

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

1. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהמתנגדים מודעים לצורך בציפוף העיר, ואולם הם מצרים על כך ששכונה היסטורית וותיקה כמו שכונת בית הכרם, הנה שכונה שצריכה לאבד את אופייה רק בשל כך שעוברת לידיה רכבת קלה, ורק לשם תוספת יחידות דיור, כשספק אם ימצאו דיירים אשר ירצו להגיע, לשכונת בית הכרם, אשר נוכח הליכי התכנון המקודמים בה, כבר רחוקה מלשקף את צביונה המקורי של העיר ירושלים והשכונה ההיסטורית בפרט, והכל תוך פגיעה קשה בתושבים הקיימים- הוועדה בחנה את הטענה לפיה הבינוי המוצע אינו תואם את אופי השכונה והאוכלוסייה, ישנה את צביונה ויפגע במרקם השכונתי ובנוף. ראשית תציין הוועדה כי היא רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית. הוועדה תבהיר כי מדיניות זו מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח ולקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון המעודדת התחדשות עירונית מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני 50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.
- מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד.
- בהמשך לאמור הוועדה תציין כי במסגרת הפיתוח העירוני וההתחדשות העירונית אכן משתנה אופי הבינוי בחלק מן השכונה. עם זאת, מדובר בשינוי מבורך, הכולל את חידוש הבינוי הוותיק בעיר בהתאם לסטנדרטים מודרניים לרבות הגדלת היצע החניה, הבטחת עמידות בפני רעידות אדמה, שילוב מרחבים מוגנים ועירוב שימושים. זאת לצד שדרוג השלד הציבורי על ידי הרחבת מדרכות, הגדלת הנגישות לציר הרק"ל ותוספת גינות ושטחים ציבוריים בנויים. עוד יצוין כי דברים אלו נכונים ביתר שאת למתחם בענייננו, המצוי בצמוד לציר הרכבת הקלה.
- בשכונת בית הכרם קודמה תכנית 16000 שקבעה את המדיניות בשכונה וגם לאחר ביטולה כתכנית סטטוטורית היא ממשיכה להוות מדיניות בשכונה.
- על פי תכנית 16000 רוב שכונת בית הכרם ההיסטורית והשוליים שלה הוגדרו לבניה נמוכה של בין 3 ל 5 קומות ורק באזורים לאורך ציר הרק"ל וממערב לציר הרצל מקודמות תכניות לבניה אינטנסיבית יותר. בכל שכונה נערך תהליך דומה של סימון אזורים להתחדשות עירונית לצד אזורים בהם יש שימור או בניה נמוכה יותר.

- הבינוי המוצע מציע טיפול בשיכונים ישנים שיש צורך לעשות בהם פינוי בינוי לטובת התושבים הקיימים ואין בכך כדי לשנות את אופיה של בית הכרם או למנוע מדיירים חדשים להגיע לשכונה.
2. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהאמור גם מתחייב נוכח העובדה שההחלטה לראות בתכנית 16000 כמדיניות לשכונה הנה החלטה מאוחרת להחלטה בעניין מדיניות הרק"ל- במסגרת הדיון במדיניות הרק"ל הוחלט בשכונת בית הכרם לקבוע מדיניות שתחיל את מדיניות הרק"ל על שכונת בית הכרם ואף נקבע כי הצד המזרחי של בית הכרם למרות שהוא על ציר רק"ל יוכל להציע בניה של עד 10 קומות גם במגרשים גדולים כדי לכבד את בית הכרם ההיסטורית ולהימנע הציע מגדלים בחלק המזרחי מרחוב יפה נוף ועד כיכר האפט.
3. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שעל כן, ובטרם יעלו המתנגדים את טענותיהם לגוף התכנית, תתבקש הועדה הנכבדה לשקול לעומק את החלטתה לקדם את התכנית בהיקפי הבינוי והגבהים אשר הוצעו בה, ולהורות על דחייתה על הסף או לחילופין צימצומה באופן משמעותי, ובאופן התואם יותר את מה שהוצע בתכנית 16000, שאם לא כן, עליה לנמק את החלטתה ליתן עדיפות למדיניות רק"ל "העיוורת" לייחוד השכונות שהיא עוברת דרכן, לעומת העקרונות אשר אומצו בתכנית 16000 לאחר בחינה ממוקדת להיבטים הייחודיים של השכונה. - התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא מקודמת כתכנית פינוי בינוי על כל המשתמע מכך מבחינת חישוב זכויות הבניה ותמהיל השימושים ולכן זכויות הבניה נובעות מחישוב שמאי ולא מחישוב זכויות על פי מדיניות רק"ל.
4. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין הגינה הצמודה לדירת המתנגדים, עוד ממועד בניית הבניין על ידי הקבלן המקורי, ובטרם רכישת הזכויות על ידי המתנגדים, התחברה לשטח גינה במפלס דירת המתנגדים, אשר חרג במעט משטח חלקה: 31 התכנית מושא התנגדות זו, מתעלמת מהמציאות הנ"ל בבוטות, ומסמנת כאמור לעיל, לאורך כל הגבול הצפוני של חלקה, 31 חניון תת קרקעי וכן רמפת כניסת לחניה, אשר משמעותם הריסה של חלק משמעותי משטח הגינה, עקירת הצמחייה והעצים הנטועים בה, ואף פגיעה גם בצמחייה ובעצים בתוך שטח חלקה, 31 בשל הקרבה המשמעותית של החפירה המוצעת- לא ניתן לאשר את החריגה של הגינה הפרטית מעבר לגבולות החלקה של הבניין ויש להסדיר זאת במסגרת התכנית ולהציע גדר חדשה בגבול של חלקה 31 לכיוון השטח הציבורי החדש המוצע, יחד עם זאת מכיוון שבין גבול חלקה 31 בבעלות המתנגדים לבניין המוצע להריסה בתכנית קיימים עצים משמעותיים יש להציע במסגרת התכנית שינוי של קו הבניין התת קרקעי של החניון המוצע בתת הקרקע מתחת לשטח הציבורי הפתוח כך שיתרחק לכיוון צפון למקסימום האפשרי תוך שמירה על תכנון החניון הכולל מעבר וחניות בשני הצדדים (וביטול כל יתר החללים המופיעים בנספחי הבינוי ואינן מחוייבים להיות מתחת לשצ"פ). כל מסמכי התכניות יתוקנו בהתאם והעצים הבוגרים הקיימים בשטח זה יישמרו ככול הניתן.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שיש לכבד את הטופוגרפיה הקיימת בשטח באופן המונע קיר תמך בגובה של כ- 3.5-4 מ' בגבול בין השצ"פ לבין חלקה 31 והחלקות הסמוכות לה לאורך רח' תרצה, הנו לשעצמו רווח ציבורי, המעדן את השתלבות הבינוי החריג המוצע בשטח התכנית בבינוי הקיים בסביבתו- התכנית לא כוללת נספח פיתוח מפורט הכולל את המפלסים של כל השצ"פ המוצע וחתכים עם הבניינים הסמוכים ומפלס הקרקע שלהם – יש להציג תכנית פיתוח הכוללת חתכים מפורטים ומפלסים של כל הפיתוח במטרה לייצר שצ"פ איכותי ורציף ככול הניתן ולהימנע ככול הניתן מקירות תמך.
6. **לקבל את ההתנגדות** לעניין שהבינוי המוצע בתא שטח 1 מוצב עם קו בניין של 3 מ' מגבול חלקה, 31 תוך התעלמות מוחלטת מכך, שמדובר בתכנון מגדל בקרבת בניינים בני 3 קומות!- יש לשנות את קו הבניין של המגדל המוצע כך שישמור על קו בניין של 6 מטרים פחות לכיוון חלקות מגורים סמוכות ולא 3 מטרים כפי שמוצע בנוסף התכנית מציעה את רמפת הכניסה לחניון בצורה פתוחה לכל אורכה ולא משולבת במסת הבניין – יש לשנות את הרמפה באופן שתהיה משולבת במסת הבניין ככול הניתן בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
7. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שמבלי לפגוע בטענות לעניין עדיפות תכנית 16000 על מדיניות הרק"ל, המתנגדים יטענו כי, לצורך הענקת היקפי הבינוי המקסימליים, שלכאורה בלבד, מתאפשרים על פי מדיניות הרק"ל, בתחום התכנית מושא התנגדות זו, נעשתה "ראייה כוללת"

אשר לקחה בחשבון את שינויי הייעוד המתוכנן בתכנית 101-0967398 (אף כי התכנית האמורה טרם אושרה וטרם ניתנה החלטה בהתנגדויות שהוגשו בגינה).

יחד עם זאת, בהיבטים של ראייה סביבתית ותנועתית כוללת, התכנית מושא התנגדות זו מתעלמת מתכנית 101-0967398 ולא מתבצעת במסגרתה כל בחינה אשר כוללת את המטרדים והפגיעה הצפויה בתושבים הקיימים ובשכונה בכלל בגין הבינוי הכולל המוצע בשתי תכניות אלה.

המתנגדים יטענו כי החיבור בין שתי התכניות הנ"ל לצורך היקפי הבינוי, מחייב, ולו ברמה ההגיונית הבסיסית, עריכת תסקיר השפעה על הסביבה, או למצער חוות דעת סביבתית וכן בה"ת, המביאים בחשבון, את הבינוי הכולל המוצע בשתי התכניות במצטבר, והצגתו לציבור וזאת בטרם קבלת החלטות בתכנית מושא ההתנגדות.

לאמור יש להוסיף כי היקפי הבינוי המסיביים המוצעים בתכנית מושא התנגדות זו, ובתכניות הנוספות המקודמות במקביל בועדה המחוזית כאמור, מחייב את בחינת מכלול

ההיבטים הסביבתיים והתנועתיים של היקפים אלה במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה כאמור, והפקדת התכנית מחדש להתנגדויות על מנת לאפשר שיתוף ציבור אמית ושקיפות של הליך התכנון, שאם לא כן, המדובר בפגם חמור בהליך התכנון, ופגיעה בזכות הציבור להיות שותף כאמור בהליך התכנון, שכן הבדיקות הסביבתיות תידחנה לשלב ההיתר, ולציבור לא תהיה כל זכות לומר את דעתו בהתייחס להיבטים אלה- התכנית בפני עצמה וגם התכנית יחד עם התכניות המקודמות בסביבתה אינן מצריכות תסקיר השפעה על הסביבה או בחינה של בה"ת מכיוון שלא מדובר על היקפים המצדיקים זאת.

וועדות התכנון בוחנות את כל התכניות יחד מתוך מטרה לשפר את המרחב הציבורי ככול הניתן ולחבר בין כל התכניות גם בהיבטי השטחים הציבוריים וגם לעניין מיקום הבנייה החדשה, ולראיה החלופות השונות וההחלטות השונות שהתקבלו במהלך הבחינה של התכניות בוועדה עד לשלב בחירת החלופה הנבחרת.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ניצול חלק הארי של תת-הקרקע של שצ"פ לטובת חניה פרטית לפרויקט מגורים, חלף תכנון החניה כולה או לפחות ברובה במגרשי המגורים, וחלף שימוש מידתי ומינימלי בשטח השצ"פ לצורך חניה תת-קרקעית, הנו בלתי ראוי ובלתי סביר, הגורם לפגיעה חמורה באיכות שטחי הציבור והעברתם בפועל לידיים פרטיות, תוך פגיעה באפשרויות השימוש בהם בעתיד במצב הנכנס, לטובת הציבור קיימים שטחי ציבור בהיקף של כ- 1760 מ"ר נטו, ואילו במצב היוצא, הציבור מקבל שטח ציבור פתוח "מלא" של 345 מ"ר בלבד, ואילו כל יתרת השטחים הציבוריים המוצעים (כ- 2,400 מ"ר) הנם שטחים נחותים כאשר הציבורי מקבל

רק את השטח העל-קרקעי בהם, ואילו כל השטח התת-קרקעי מועבר בפועל לבעלות פרטית, תוך הגבלת זכויות הציבורי בשטחים אלה, ופגיעה באפשרויות המימוש העתידיות בהם.

המדובר בפגיעה אשר אין לה כל הצדקה, שכן ניתן לתכנן את החניה בשטחי המגורים באופן יעיל יותר, ולצמצם באופן משמעותי את השימוש התת-קרקעי בשטחי הציבור. הפגיעה חמורה עוד יותר, שכן לא מדובר רק על הניצול של שטחי הציבור המתווספים להיקף שטחי הציבור הקיימים, אלא בפגיעה בשטחי הציבור אשר נמצאים היום בבעלות ציבורית מלאה!

על כן, המתנגדים מתנגדים בתוקף לייעוד השטח התת-קרקעי בשטח השצ"פ לחניה, וכן מתנגדים בתוקף להפקעתו מהציבור והעברתו לבעלות פרטית- ראשית יש להשלים חוות דעת של מחלקת נכסים לשינוי המוצע בשטחים שבבעלות עיריית ירושלים והעובדה שרוב השטחים המוצעים נכנסים פנויים ויוצאים ברישום בתלת מימד הן מבחינת השאלה הנכסית והן מבחינת העובדה כי רוב השצ"פ המוצע מצוי מעל חניון.

שנית יש לבחון מהבחינה התכנונית להציע את החניון בתצורה אחרת כך שיוצע מתחת לחלקה 170 המשמשת כיום כחניה ציבורית על פני הקרקע ולא מתחת לשצ"פ המוצע.

9. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין ש"התכנית מבטלת בתחומה חלק מחניה בחלקה 170, התכנית תציע חניה חלופית לכל מקום חניה שתבטל". ואולם, מעבר לסעיף כללי, אין בתכנית

8.

9.

- שום התייחסות למיקום החניה הציבורית, לקביעת זיקת הנאה לציבור בהתייחס לחניות אלה ובמעבר אליהן. הדבר אף עומד לכאורה בסתירה לאמור בהערה 2 לסעי' 5 ולפיה השטחים אליהם מתייחסת ההערה האמורה הנם שטחים לחניה פרטית ושימושים נלווים. התכנית מציעה מקומות חנייה לביטול בחלקה 170 ומציעה במקומם חניה תת קרקעית בחניון, שטחים אלה הם שטחים עיקריים על פי תקנות התכנון והבנייה מכיוון שהם לא משרתים את הבניין נשוא התכנית, לכן יש לקבוע הוראות בדבר חניון ציבורי זה בתחום התכנית, לקבוע עבורו שטחים עיקריים ולקבוע זיקת הנאה לציבור לחניות אלה בתחום החניון המוצע.
10. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שמתבקשת הועדה לשקול תקן חניה גבוה ממה שנקבע בהוראות התכנית (1:1) שכן ברור הוא כי במגדל המיועד תגורנה משפחות עם יותר מרכב אחד לדירה, והדבר רק יגרום להעמסה מתסכלת על החניה הציבורית שמתקשה לתת מענה לתושבים הקיימים- שטח התכנית נמצא בסמוך ובצמוד לתחנת הרכבת הקלה ברחוב הרצל. מדיניות התכנון הברורה בארץ בכלל ושל הוועדה המחוזית בירושלים בפרט היא ציפוף לאורך צירי מערכות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, והקטנת תקן החניה באזורים אלו. זאת מאחר שלתושבים הוותיקים באזור ולתושבים העתידיים קיימת חלופה תחבורתית מצוינת לשימוש היומיומי ברכב הפרטי.
11. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהתכנית המופקדת מאפשרת את הוצאת היתר החפירה, טרם הוצאת היתר הבניה לבינוי המוצע.
- המתנגדים יטענו כי לאור רגישות המקום, והעובדה שמדובר במתחם המצוי בגבול עם בנייני מגורים ורחובות קיימים ומתפקדים, יש לבטל את האפשרות להפריד בין היתר החפירה להיתר הבניה, ולו על מנת לצמצם את הסיכון שמא יוותרו התושבים עם בור בלב השכונה- לא ברור מה הרגישות הקיימת באתר זה לעומת מקומות אחרים בעיר ובכל מקרה המטרה של סעיף זה לעבוד במקביל ולחסוך זמן של ביצוע הפרוייקט, הנושא יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.
12. פגיעה קשה בשווי נכס המתנגדים ובאיכות חייהם, ללא הצגת תשתית עובדתית מספקת בפני הועדה.
13. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שהמתנגדים עוד יטענו כי הבינוי המוצע בשטח התכנית, בגובה כ- 32 קומות, יחד עם המיגדול המוצע בתכנית, 101-0967398 פוגע אנושות בבניינים הבנויים בחלקה 31 והחלקות המצרניות לה, ובכלל זה בהיבטים של הצללה, ומניעת אור ואוויר, באופן אשר יפגע ללא כל ספק בשווי נכסם של המתנגדים, ויסכן את איכות החיים בו- הבינוי המוצע תואם למדיניות שמעודדת התחדשות עירונית בבניינים כאלה ברחבי העיר והיא חלק מהתחדשות של שכונות העיר, הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של התחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית.
- ככול ויסברו המתנגדים כי הם נפגעים מאישור התכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 97 לחוק התכנון והבנייה.
14. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שהמתנגדים יטענו כי ההכבדה הצפויה בתנועה כתוצאה מהיקפי הבינוי החריגים המוצעים בתכנית זו, הנה בלתי סבירה בעליל בשכונה כמו בית הכרם, בהינתן התשתיות שהיא נסמכת עליהן.
15. חמור מכך הנו, שתכנית זו, כפי שצוין לעיל, על הבדיקות אשר בוצעו בה, נעדרת ראיה ובחינה כוללת, המביאה בחשבון את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית זו, במצטבר עם אלה המוצעים בתכניות המקודמות בסביבתה, ובפרט תכנית 101-0967398 בחינה פרטית של השפעת היקפי הבינוי בכל תכנית בנפרד, אין בה כדי לשקף את מידת הפגיעה העצומה בגין הבינוי הכולל בתכניות האמורות במצטבר ואין בו כדי לספק את התשתית העובדתית והמקצועית המתחייבת בפני הועדה, לצורך קבלת החלטה בתכנית. - הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית עתידה לייצר עומס תחבורתי וכי נספח התנועה של התכנית אינו מציג ראיה תחבורתית כוללת והשלכות תנועתיות על הסביבה. הוועדה, לאחר שהתייעצה עם יועץ התחבורה של הוועדה, מחליטה לדחות את הטענה. הוועדה תציין כי בחינה תחבורתית לשכונה התבצעה במסגרת הכנת תכנית האב של בית הכרם בראיה מערכתית.

- הוועדה תציין כי שהתכנית מאפשרת שתי כניסות לרכב לפרוייקט אחת מרחוב התומר ואחת מרחוב תרצה כאשר מדובר על רחובות אומנם צרים יחסית אך כאלה שמשרתים רק הבניינים שלאורכם ולא כוללים תנועה עוברת רבה.
- כמו כן, מסמכי התכנית העוסקים בהיבט התנועתי והתחבורתי של התכנית נבדקו ואושרו על ידי יועץ התחבורה של הוועדה, ונמצאו מספקים.
- יובהר כי התכנית אינה כוללת תוספת יח"ד חריגה בהתחשב בהיותה תכנית להתחדשות עירונית ואינה משנה את מערך התנועה הקיים. בהתאם לכך הוועדה סבורה כי נספח התנועה של התכנית הינו מספק, ומציג את הנדרש.
- בנוסף הוועדה תציין כי בסמיכות לתכנית פועלת תחנת רק"ל, שתספק רמת שירות גבוהה של תח"צ לתכנית ולסביבתה, לשירות תושבי השכונה הוותיקים ותושבי השכונה העתידיים. כמו כן, התכנית מציעה מערך שבילים ומעברים אשר ישפרו את מרחב ההליכה, הן מבחינת בטיחות והן מבחינת נוחות ההליכה וההגעה לתחנות הרק"ל, ובכך יתרמו להקטנת השימוש ברכב פרטי. לאור כל האמור, הוועדה דוחה את הטענה.
- בנוסף לאור העובדה כי מקודמת תכנית נוספת של התחדשות עירונית לבניינים ברחוב הארזים הצמודים לפרוייקט ממערב, יש לקבוע במסגרת התכנית המוקדמת שם (תכנית מספר 1255785) זיקת הנאה למעבר רכב לתכנית זו גם מכיוון שהתכנית מציעה רמפה וחניה מתחת לשטח ציבורי פתוח וגם בעקבות העובדה שניתן יהיה לתת גישה נוספת לפרוייקט זה מרחוב הארזים שהוא רחוב רחב יותר ומתחבר ישירות לרחוב יפה נוף
16. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהמתנגדים מבקשים להעלות כבר בשלב זה את התנגדותם להחדרת עוגנים כלשהם ו/או לפלישה כלשהי לשטח חלקה 31- נושא העוגנים יבחן לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתכנית המקודמת כתכנית כלל עירונית בנושא זה.
17. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שאין שום הצדקה להוראת גמישות המאפשרת נידוד שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אל מעל הכניסה הקובעת. יש לבטל את הוראת הגמישות בסע' (א) לטבלה מושא סע' 5- יש לתקן את הסעיף באופן שיתיר העברת שטחים רק מעל לקרקע אל מתחת לקרקע ולא להיפך.
18. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שלא ברור מדוע בניין של 28-32 קומות צריך לקבל גמישות בגובה כמפורט בסע' ג לטבלה מושא סע' 5, המאפשרת מעל הגובה המצויין בטבלה חדרי יציאה לגג ומתקנים ועוד. יש להגביל את גובה הבניין הכולל. כך גם אין שום הצדקה להחריג קומה טכנית ממספר הקומות כמוצע בהערה 5 לטבלה 5- קומות טכניות לא נספרות אף פעם במספר הקומות והם הכרחיות בהקמה של מגדלים.
19. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שאין שום הצדקה לנידוד שטחי ממ"דים לשטחים עיקריים כמוצע בסע' ז לטבלה 5. הועדה המתבקשת לבטל סעיף זה כליל. - ניתן להותיר גמישות זו לשלב היתר הבניה מכיוון שלא מדובר על תוספת שטחים לנפח הבניין.
20. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין אין שום הצדקה לקביעת גמישות במספר יחידות הדיור בפרוייקט כמפורט בהערה 2 לטבלה מושא סע' 5, בהיקפי בינוי כאלה המוצעים בפרוייקט זה, ועוד בשיקול דעת הועדה המקומית, ללא כל שיתוף ציבורי. הועדה מתבקשת לקבוע כי כל סטייה ממספר יחידות הדיור הקובע בתכנית 222 יחידות או פחות, ככל שתחליט הועדה לקבל את ההתנגדויות יהווה סטייה ניכרת. - לאור העובדה שהתכנית מבוססת על בחינה שמאית אכן אין הצדקה לאפשר תוספת של 10 אחוז יחידות דיור בשלב היתר הבניה ולכן יש לבטל את הסעיף, יחד עם זאת לאור המדיניות התקפה כיום לא מקובל לקבוע הוראה זו בסטייה ניכרת.
21. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שאין שום הצדקה בתכנית המקודמת בתקופה זו לקבוע כי מרפסות פתוחות הן מעבר לשטחים המוצעים בתכנית, או לרמוז כי הן מתווספות לבניין- מרפסות שאינן מקורות אינן מחושבות כשטחי בניה על פי התקנות ולכן אין מניעה לבחון אותם בשלב היתר הבניה.

22. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שמגדלי מגורים אינם הפתרון המיטבי לצורך ציפוף עירוני והגדלת היצע הדירות: בד"כ ההצדקה המובאת לקידום מגדלי מגורים היא הצורך בהגברת הציפוף העירוני לצורך שמירה על שטחים פתוחים) והגדלת היצע הדירות לצורך פתרון משבר הדיור. ואולם מחקרים אקדמיים רבים מרחבי העולם מראים מזה לפחות 20 שנה כי במציאות, מגדלים אינם הדרך היעילה ביותר להשגת ציפוף עירוני, וגם לא להגדלת היצע הדירות. ישנו זיהוי שגוי בין בנייה לגובה לבין צפיפות גבוהה, זאת מתוך תפישה נפוצה אך מוטעית שהראשונה(בנייה לגובה תוביל לשנייה צפיפות גבוהה, ותוך התעלמות מגלים חוזרים ונשנים של מחקר אקדמי שהוכיח כי בנייה מרקמית בגובה בינוני היא לרוב האמצעי היעיל ביותר הן להגדלת הצפיפות והן להגדלת היצע הדירות- צפיפות ניתן להשיג בדרכים רבות הן בבנייה מרקמית רחבה והן באמצעות בניה גבוהה בתכסיות נמוכות, היתרון בבנייה לגובה היא ביצירת מרחב ציבורי משמעותי יותר כפי שמוצע בתכנית זו, הדבר נבחן לגופו של עניין בכל תכנית.
23. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שאין נספח סביבתי: מסמכי התכנית המופקדים אינם כוללים שום מסמך סביבתי. זאת למרות שהוראות התכנית (סעי' 1.7) מונים " חו"ד סביבתי" ברשימת מסמכי התכנית, ולמרות שמן המפורסמות כי למגדלים יש השפעה רבה – פגיעה רבה - על סביבתם. בתאריך 19.8.24 – יום לפני תום המועד להתנגדויות וכתובת דברים אלה - הגיעה אלי בדרך-לא-דרך חו"ד סביבתי על התכנית המוצעת. להלן עמוד השער שלה 4 :
לאור התאריך המופיע על המסמך (19.12.23), היו לוועדה 6 חודשים להפקיד את המסמך, אך היא לא עשתה זאת. מסימני המים על המסמך רואים שהוא עבר נוהל מבא"ת, כך שלא נותר אלא להסיק, בצער, שהחו"ד הסביבתי הוסתרה מהציבור. הדבר חמור ביותר בהינתן השפעתם המסיבית של מגדלים על סביבתם, והפגיעה הצפויה לנו התושבים מהם. התיקון הדרוש: פירסום והפקדה של תסקיר השפעה על הסביבה מלא, שיכלול גם התייחסות להשפעה המצטברת יחד עם שאר התכניות המקודמות בסמיכות. (מהצצה חטופה בחו"ד הסביבתי של הופקדה והגיעה אלי פחות מיום לפני הגשת ההתנגדות, ברור שגם שם אין שום התייחסות למגדלים הנוספים המקודמים בצמוד ממש, וכי כל הנתונים, ככל שישנם, מתייחסים אך ורק למצב הקיים, ולפיכך אין די בחו"ד הזאת). בנוסף, יש לתת הארכת תקופת ההתנגדויות, כדי לאפשר למתנגדים ולכל תושב להתעמק בתוכן התסקיר, להתייעץ עם מי שצריך ולהגן על עצמו. יש לאפשר לכל אחד להגיש התנגדות בתקופת ההארכה, גם למי שלא הגישו התנגדות לתכנית כפי שהופקדה, כי לא היו בפניו הנתונים המלאים. שהרי אילו היו, אולי היה רואה צורך להתנגד קודם. - לאור העובדה שאכן לא פורסמה חוות הדעת הסביבתית בהפקדה החליטה הוועדה המחוזית בדיון נוסף על פרסום של חוות הדעת והארכה של תקופת ההפקדה ב 45 יום נוספים לצורך התייחסות לחוות דעת זו.
24. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שהתכנית המוצעת כרוכה בהשמדה מסיבית של עצים ה בגבולות הקו הכחול והן מחוצה לו, ובשל כך מהווה פגיעה אנושה באופי השכונה. בימינו ברור לכל כי עצים אינם לוקסוס אלא תשתית חיונית. מלבד תרומתם האסתטית ולאיוכות החיים, התועלות הבריאותיות והסביבתיות של עצים בכלל ובמרחב העירוני בפרט אינה מוטלת בספק, והם מוכרים בכל העולם כמכשיר בה"א הידיעה למלחמה בהתחממות הגלובלית. אפילו במדינת ישראל הדבר הוכר, וב-2022 אושרה בממשלה "תכנית אסטרטגית לאומית להצללה וקירור במרחב העירוני באמצעות עצים" שקבעה יעד של 450,000 נטיעות של עצי רחוב חדשים. ואולם בעוד היד האחת נוטעת, היד השנייה כורתת- באמצעות קידום תכניות בינוי נקודתיות ע"י רשויות התכנון העירוניות והמחוזיות, הכרוכות בהשמדה מסיבית של עצים, כמו התוכנית המוצעת. התכנית המוצעת תגרום להשמדת כמעט כל העצים במגרש כמו גם במגרשים הגובלים בתכנית מדרום (מבנים 30 ו-31 ו-56), למעט כמה בודדים בגבול עם תכנית "101-0967398" לב הכרם, אשר יושמדו בוודאות כתוצאה מן האחרונה, כך שיעודם לשימור הוא תאורטי בלבד. בכל המקרים, העצים נמצאים סמוך לגבול המגרש, ומיועדים לעקירה לטובת החניון הת"ק – הנימוק היחיד לעקירת עצים המופיע בסקר העצים הוא "בתוואי חנייה מתוכננת". קו הבניין הת"ק הוא אפס, חופף לגמרי) או כמעט לגמרי (לקו הכחול, כך שגם

עצים הנמצאים בחלקות שכנות, יושמדו כתוצאה מהחפירה. לא יעלה על הדעת להשמיד באופן אקטיבי עצים בשעה בניגוד לכל רציונאל לאומי וגלובלי, ובניגוד למדיניות לאומית, תוך פגיעה מיידית וגם עתידית בריכות החיים ובריאות התושבים. חניון שטרם נבנה אפשר להזיז ולשנות, ועדיין יישאר לנו חניון.. גם מבנה שכבר נבנה אפשר להרוס ולבנות מחדש תוך שנה, ונישאר עם מבנה. אבל לעץ בוגר שנכרת אין תחליף אמיתי, כי יידרשו לפחות 60 שנה עד שנטיעה חדשה תתפתח לממדים בני השוואה, שייתנו את ה"תפוקה" הסביבתית, האסתטית, הבריאותית והאקלימית של העץ הבוגר. אם התכנית תתממש, כל האזור יהפוך למדבר צחיח מעצים, ויידרשו עשורים עד שנרגיש את הנטיעות החדשות שהתוכנית מתפארת בהן. יש לראות בעצים בוגרים תשתית חיונית בסיסית – שאליה יש להתאים את שאר פרטי התכנון. להתאים את התכנון לעצים ולא את העצים לחניון

יודגש כי גם עצים שאינם ממש לאורך הרחוב תורמים לקירור המרחב העירוני הסמוך והכללי, וכמובן לשיפור איכות האוויר, סינון חלקיקים מזהמים, הפחתת תחלואה וכיו"ב תועלות ידועות של עצים במרחב העירוני. כאלה הם העצים בגבול הדרומי של התכנית בתוך ומחוץ לקו הכחול יצוין כי העצים מהווים מרכיב מרכזי באופי ההיסטורי של בית הכרם (ר' סע' להלן) כך שפגיעה בהם מהווה פגיעה באופי השכונה ובערך הרכוש בה. עוד יצוין כי לפחות 50% מהיער העירוני של בית הכרם נמצא בתוך חצרות פרטיות. התכנון ההיסטורי של השכונה (שנשמר עד היום)

קבע עצים בגבולות מגרשים, שבמקרים רבים המצטרפים יחד לשדרות רחוב, למרות שפורמלית הם אינם נטועים ברחוב אלא בגבולות החלקה הפרטית. - הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית מציעה עקירה של עצים רבים. הוועדה תבהיר כי השטחים הפתוחים הקיימים הם למעשה ביעוד מאושר למגורים. הוועדה תציין כי שטחים אלו מפותחים רק בחלקם, אינם נגישים למרבית הציבור ובעיקר משמשים מעבר בין המבנים הקיימים בתחום התכנית. במסגרת שדרוג המרחב הציבורי בתכנית, התכנית מציעה טיוב של ייעודי הקרקע ומציעה שצ"פ ומעברים ציבוריים בשטח כולל של 2.5- דונם, המהווים כחצי מתחום התכנית הכולל מעברים נגישים ואפקטיביים לאורכו לרבות אמצעים לגישור הפרשי הטופוגרפיה וחיבור באופן משמעותי ומזמין דרך הכיכר והרחובות. בהתייחס לעקירת העצים הוועדה תציין כי לא ניתן לשמור על מרבית העצים בתחום מגרשי המגורים, וזאת בשל הצורך בבניית מרתפי חניה והפיתוח הכולל של המתחם.

יחד עם זאת ההמלצה כאמור מציעה מספר נושאים לשיפור בנושא זה:

1. בהתאם להוראות התכנית מעל שטחי השצ"פ יובטח עומק מילוי אדמה על מנת לאפשר גינון אך התכנית לא כותבת מה העומק הנדרש יש לקבוע עומק של כ 1.5 מטרים לצורך הבטחת האפשרות לנטיעת עצים.
2. התקבלה הטענה ביחס למקבץ העצים לאורך החלק הדרומי של השצ"פ המוצע ושינוי קווי הבניין התת קרקעי ככול הניתן במיקום זה שימור העצים.
3. הומלץ לבחון שינוי של מיקום החניה מתחת לחלקה 170 במקום מתחת לשטח הציבורי הפתוח דבר שיאפשר גם הוא שימור של עצים נוספים והותרת השצ"פ ללא חניה מתחתיו.

25. לדחות את ההתנגדות בעניין שדיירי המתחם מתנגדים להקצאה של שלושה גני ילדים בפרוייקט שיגרום נזק לדיירים. נושא זה הוצג על ידי מגישי התכנית בשלב ההפקדה ולא התקבל הן על ידי ההוועדה המקומית והן על ידי הוועדה המחוזית וזאת לאור הצורך הפרוגרמטי.
26. לקבל את ההתנגדות בעניין שמבקשים לבטל את המסחר המוצע בתכנית לכיוון השצ"פ. התכנית לא מחייבת מסחר אלא מאפשרת זאת בלבד אבל מכיוון שהדיירים מתנגדים לכם ומדובר על בניינים שאינם מצויים על צירים ראשים ניתן לבטל אפשרות זאת.
27. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהיות והתכנית מבטלת מקומות חנייה עיליים יוצר עומס גדול של תנועה בכניסות וביציאות ולכן מבקשים לבחון בשלב היתר הבניה יציאות וכניסות נוספות לחניון לחניות הציבוריות- כאמור יש לאפשר בתכנית מדרום המקודמת זיקת הנאה בכניסה לחניון שתאפשר נגישות גם לחניונים בתכנית לרחוב הארזים.

28. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתנגדות זו מקיפה יריעה רחבה יותר מהפרויקט הספציפי שאת אישורו מבקשת התוכנית. במצב רגיל חלק מהטענות שאני מעלה היו צריכים להישמע בפורום רחב יותר ובהקשר רחב יותר. דע עקא, מדיניות התכנון בירושלים אינה מעוגנת בתוכניות מתאר שעברו דיון ציבורי, ולפיכך לא היה פורום הפתוח לדיון כזה. משכך אין ברירה אלא להעלות טענות כלליים בהקשר של כל תוכנית פרטנית הקשורה להם.
- התוכנית הזו היא אחת משלוש תוכניות הנושקות זו לזו, המקודמות לאחרונה לבניית מגדלי מגורים רבי קומות ברחובות תרצה והתומר בסמוך לציר הרצל בשכונת בית הכרם. הדיון בה חייב לכן לכלול דיון בכל הגורמים המצדיקים או נוגדים בנייה מסוג זה, ואת האפקט המצטבר של התוכניות האלו – לא ניתן במסגרת של תכנית מפורטת לטעון טענות כלליות בנוגע למדיניות הוועדה בכלל בעיר או בשכונה.
29. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שלפי תשריט תוכנית ירושלים 2000 האזור נשוא התוכנית הנידונה נועד להיות אזור מגורים עירוני, ובפרט כזה שהבנייה בו היא לגובה של עד 6 קומות. בהוראות התוכנית נאמר שבמגרשים שגודלם מעל דונם אפשר לאשר גם בנייה ל-8 קומות, ומשיקולים עיצוביים והתאמה לסביבה אפילו 12 קומות. זכויות הבנייה המירביות במגרשים גדולים כאלה היו של 320%.
- תוכנית רלוונטית נוספת היא תוכנית המתאר לשכונת בית הכרם, הידועה כתוכנית 16000. תוכנית זו הופקדה במאי 2016 אך בוטלה במהלך תהליך האישור באפריל 2021. עם זאת, הוועדה המחוזית קבעה כי עקרונות התכנית ימשיכו לחול באזור, כמדיניות המנחה הגשת תכניות – כלומר התוכנית תחול בפועל למרות שלא צלחה את תהליך האישור ובוטלה. בכל אופן, לפי תוכנית זו מדובר באזור מגורים ג', שבו מותרים – במגרשים שגודלם דונם ומעלה – עד 320% בנייה והגובה המירבי הוא 8 עד 12 קומות. בקשות לבנייה גבוהה יותר של 18 קומות יחייבו תוכנית מתאר מקומית לבנייה גבוהה. – גם תכנית מתאר 2000 שהוחלט להפקידה כבר ב-2009 וגם תכנית 16000 שמקודמות כבר שנים רבות לא לקחו בחשבון את כל נושא ההתחדשות העירונית הרלוונטי בעיקר בשנים האחרונות בעיר מתוך כוונה ברורה כי תוספת יחידות הדיור בעיר יתווספו באמצעות החדשות עירונית ולא באמצעות בנייה של שכונות חדשות יחד עם זאת גם בתכנית מתאר 2000 נקבע כי תבנית הבנייה שצוינה בהתנגדות לא תחול על תכניות להתחדשות עירונית וגם במסגרת תכנית 16000 נקבע שכול ותכנית תחרוג מתבנית הבנייה היא לא תוכל להוציא היתר בניה אלא תצטרך להגיש תכנית מפורטת כפי שנעשה בתכנית זו.
30. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שלבסוף, בשנת 2016 החליטה הוועדה המחוזית על מדיניות בינוי סביב הרכבת הקלה, וזו עודכנה ב-2019. לפי מדיניות זו לאורך ציר הרכבת הקלה יאושרו במגרשים של 1.5 דונם ומעלה עד 720% בינוי ועד 18 קומות. במקרה המיוחד של מגרשים כאלה הנמצאים על קו רכס, המספרים האלה יגדלו לכדי 1200% בינוי ו-30 קומות. מעניין לציין שהמדיניות כשמה כן היא: זו אינה מדיניות תכנון אלא מדיניות בינוי – כל מהותה לאפשר בנייה בצפיפות מקסימלית בהתאם לגדלים שרירותיים של מגרשים שנקבעו בעבר הרחוק. היא אינה עוסקת בתכנון ומתעלמת משיקולי תכנון. – התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא על פי תכנית לפינוי בינוי ובחינה שמאית.
31. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שבתוכנית הנוכחית יש אפשרות להקמת קרן תחזוקה, שתמומן כנראה על ידי בניית שתי קומות נוספות ומכירת הדירות שבהן (סעיף 6.12 בהוראות התוכנית).
- היוזמה הזו ברוכה, אבל הביצוע לוקה בחסר. הקצאת כמה דירות לצורך מימון קרן תחזוקה צריכה להיות חלק אינטגרלי מהתוכנית ולא תוספת מותנה שנתונה לשיקול דעתו של היזם. והדירות האלה צריכות להיות במסגרת זכויות הבנייה המוקנות, ולא תוספת שחורגת מהן. – עמדת הוועדה המקומית היא שיש לחייב את זכויות הבניה עבור קרן תחזוקה ולא להותיר אותם לשיקול דעת של היזם בשלב ההיתר.

32. **לקבל חלקית את ההתנגדות** בעניין שיצוין גם שהחלק שנותר ממגרש החניה הקיים, חלק שנמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית, נהיה צר בקצהו במידה שפוגמת בשימושיות שלו- יש לבחון במסגרת התכנית ביטול של כל החניה החיצונית הקיימת והטמנת כל מקומות החניה בתת הקרקע וייצירת מרחב ציבורי מפותח מעל לחילופין יש להציג במסגרת נספח התנועה את התכנון של החניה החיצונית הנותרת במגרש שנותר.
33. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית מבטלת חניון ציבורי קיים שמשרת את כל הבניינים שמסביב ודרכו אושרה כניסה לבניין שלי שמבוטלת בתכנית זו- התכנית מבטלת חלק מהחניון הקיים החיצוני ומחליפה אותו בחניון תת קרקעי וגם מציגה בנספח הבינוי שמירה על הכניסה לחניה של המתנגד.
34. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שהתכנית אינה מפורטת דיה ועל כן לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. פסיקת בית המשפט העליון בהכירה בשורה ארוכה של פסקי דין כי על מוסדות תכנון המבקשים לאשר תכנית מפורטת לוודא כי ההכרעות התכנוניות נלקחות במסגרת התוכניות ולכן חל איסור להעביר את ההכרעות התכנוניות לשלב הרישוי – שלב היתר הבניה. היות התכנית בלתי מפורטת והותרת הכרעות מהותיות לשלב בחינת היתר הבניה פוגמים אנושות בהליך ההתנגדות, באופן השולל מן הציבור את היכולת לממש את התנגדותו כנדרש, שכן ההכרעות התכנוניות לא מובאות בפניו אלא נדחות לשלב הרישוי, בו נעדר כל מעמד. וראו בהקשר זה את קביעות בית משפט העליון בבג"ץ 7737/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (22.12.15), פסקה 65 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן: "תכליתה של דרישת התכנית המפורטת היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר על פי טיבן וההשלכות שבצדן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי ופתוח להתנגדויות [...]". כתוצאה מכך, שלב היתר הבניה אמור להתאפיין בביצוע בפועל של בינוי ושימוש במקרקעין בהתבסס על הכרעה תכנונית קודמת המבטאת איזון רצוי בין מכלול האינטרסים הנוגעים לתא השטח המסוים. עמדה על כך השופטת א' פרוקצ'יה בעניין ועדת ערר מחוזית, חיפה : 'ככל שהתשתית כללית יותר ובלתי מפורטת, כך גוברת הסכנה כי יינתן היתר ביצוע שאינו נשען על נורמות תכנוניות מאושרות, ועלולה להיפתח דרך לפיתוח הקרקע באופנים שלא עברו מסננת הליך תכנוני מוסדר ומבוקר על-ידי מוסדות התכנון, כמקובל [...]'. היתר בנייה אינו יכול למלא את החסר בתכנון מפורט, אלא עליו להיגזר ולנבוע מתכנון מפורט של השטח אשר נעשה במסלול תכנוני תקין כקבוע בחוק. "מן הכלל אל הפרט – עיון בסעיף 6 להוראות התכנית שכותרתו "תנאי להיתר בניה", מלמד כי רבות מההכרעות התכנוניות העקרוניות נדחו לשלב היתר הבניה, ומשכך לא נצרפו בכור ההיתוך של ההליך התכנוני, ונזכיר כי הדיונים לאישור התכנית להפקדה היו לקוניים ביותר. כך, למשל, לא ברור מהם הסדרי החניה, כיצד אלו יתחברו אך הכבישים הצרים המקיפים את התכנית, מהם מיקומי חדר הטרנספורמציה ועוד. – התכנית כוללת את כל הנתונים הנדרשים על פי חוק לצורך שתיה תכנית מפורטת וברור ממסמכי התכנית מה יבנה מכוח התכנית וכמקובל הותרו מספר נושאים שהם עיצוביים בעיקר מכיוון שנספח הבינוי הוא מנחה לשלב היתר הבניה.
35. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שיש להשיב את התכנון המוצע בתכנית המופקדת למתווה הקודם בו תוכנן מגדל אחד ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המקרקעין ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6 . המתנגדת סבורה כי יש להורות על החזרת התכנון המוצע המקורי להקמת מגדל אחד במקום שני המבנים המוצעים בתכנית כיום ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המגרשים ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6 וזאת מהטעמים שיפורטו להלן. השינוי שבוצע בתכנון המוצע בתכנית המופקדת ממגדל אחד לשני מגדלים פוגע באפשרויות התכנון של המגרשים הסמוכים ובכדאיות הכלכלית של פרויקטים אלו. כמו כן, בינוי במרחק מצומצם שכזה פוגע גם באיכות הפרויקט המוצע ואף בתמורה הכלכלית שיסיכמו לשלם רוכשי הדירות בבניין שיקום בתא שטח מס' 2. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו על ידי הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 13.2.2023,

לאור קידום כל הפרויקטים בסביבה ברור כי התכנון המוצע להקמת שני מגדלים במקום מגדל אחד בתכנית המופקדת אינו תכנון מיטבי אשר עלול לגרום לבינוי צפוף בצורה שתקשה עד מאד על התכנון של יתר הפרויקטים בסביבה.

אשר על כן, לאור האמור לעיל, תתבקש הוועדה המחוזית להורות על השבת התכנון המוצע המקורי בו תוכנן מגדל אחד ולא שניים וזאת תוך שמירה על קווי בניין משמעותיים ביחס למקרקעין בסביבה, בפרט ביחס למקרקעין ברחוב התומר 6. הוועדה המחוזית סברה כי לאחר בחינת כל החלופות כי החלופה המציעה 2 בניינים הכוללים 4 יחידות דיור בקומה עדיפה על חלופה של בניין אחד הכולל 6 יחידות דיור בקומה, יש לציין כי לשם שמירה על אותם יחידות דיור המבוקשות יהיה צורך בניין גבוה שצורה משמעותית מהתכנית המופקדת. חלופה זו אינה מונעת את האפשרות להצעה של מתחם לפינוי בינוי בחלקות שמצפון.

36. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שלחלופין, וככל שיחולט שאין לשוב לתכנון המוצע המקורי לפיו יוקם מגדל אחד בלבד מכוחה של התכנית המופקדת, הוועדה המחוזית הנכבדה תתבקש להורות על הגדלת קו הבניין הצפון-מזרחי בתא שטח מס' 2 מקו בניין של 3 מטרים לקו בניין של 9- מטרים וזאת על מנת שלא לפגוע באפשרויות התכנון בפרויקט אותו מקדמת המתנגדת ברחוב התומר 6 ובאיכות חייהם של הדיירים במקרקעין אלו.

כפי שיפורט להלן, בשל הצורך בבניית בניינים רבי קומות הן בשטח התוכנית והן בפרויקטים אותם מקדמת המתנגדת בסמיכות מיידית לתכנית המופקדת, נדרש לשמור על מרחקים סבירים.

מאליו מובן כי מרחק של 3 מטרים בלבד בקו הבניין הצפון-מזרחי של תא שטח מס' 2 יפגע באיכות התכנון ובכדאיות הכלכלית של פרויקט ברחוב התומר 6 ואף ישפיע לרעה על איכות חייהם של הדיירים הקיימים ברחוב התומר 6 ואף ברוכשי הדירות בפרויקט שיוקם מכוח התכנית המופקדת- יש להגדיל את קו הבניין לכיוון צפון בתא שטח 1 ל5 מר מגבול החלקה הצפוני ויחד עם המעבר הציבורי הקיים ברחוב של כ 3.5 מטר יתקבל מרחק סביר של 8.5 מטרים לכיוון חלקת המתנגדים ויחד עם קו הבניין שהם יציעו בתכנית שלהם יהיה מרחק סביר בין הבניינים.

37. לדחות את ההתנגדות לעניין שהחניות הציבוריות - בד בבד עם האמור בסעיפים 1-3 לעיל, אנו מבקשים שלא לאפשר בתוכנית קיומן של חניות ציבוריות. לחלופין בלבד אנו מבקשים שייקבעו בתוכנית הוראות היוצרות הפרדה מוחלטת של החניה הציבורית (ככל שתהיה) מהחניה הפרטית של הבעלים והדיירים. כלומר חנייה נפרדת לחלוטין, כולל כניסה ויציאה, אשר תירשם ע"ש העירייה והיא שתהא האחראית המלאה לתחזוקתה. בהקשר זה, אנו מבקשים להבהיר כי לא יעלה על הדעת להטיל על הבעלים (והדיירים העתידיים) אחריות לתחזוקת חנייה ציבורית ואת העלות שלה. ההפרדה בין החניונים נחוצה גם כדי למנוע בעיות עתידיות של שימוש בחניה ציבורית למטרות עירוניות אחרות, העלולות לגרום להפרעה בחניית הבעלים ואף למטרד. - אין מניעה להפריד בין החניונים אך מדובר על נושא תפעולי שיקבע בהתאם לתכנון המפורט, לא ניתן להציע כניסות נפרדות לחניונים.

38. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שגובה החניות - אנו מבקשים ככל הניתן להגביה את גובה החניה שתוכננה, כך שניתן יהיה להשתמש בה להובלות מהדירות ואליהן, לאמבולנס במקרה חירום וכיוצ"ב או לחלופין לקבוע לפחות 2-3 חניות תפעוליות. - האתגר בכניסת משאיות לחניון היא בתכנון הכניסה לחניה ורוחב הרמפות ולא בטוח שניתן להציע זאת בתכנון המוצע- יש לבחון את האפשרות לאפשר זאת.

39. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא מתייחסת לנזק שייגרם לציבור בזמן גריעת החניות הציבוריות עד להקמת הפרויקט- יש לבחון אפשרות להוסיף למסמכי התכנית כי תנאי לביטול החניות החיצוניות יהיה בניה בפועל של חניות חליפיות בתת הקרקע, ככול והתכנית מציעה בינוי פינוי ואז בשלב הראשון יבנה הבניין על החניון הקיים תיבחן האפשרות לפתיחת החניון עם השלמתו טרם בניית הבניין.

40. **לדחות את ההתנגדות** העניין שמבקשים לייצר בפרויקט חניון ציבורי גדול יותר שיכול לשמש פרוייקטים שלא יבצעו התחדשות עירונית – לאור מיקום הפרוייקט לא נכון לייצר חניה ציבורית נוספת מעבר לחניות שמבוטלות.

41. לאור העובדה שהתכנית כוללת שטחים בבעלות עיריית ירושלים ומוצע איחוד וחלוקה ללא הסכמה תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה קבלת חוות דעת של מחלקת נכסים לתכנית המוצעת.

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

מ.ל. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

אליזבט גליצמן

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 948356

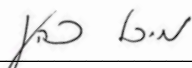
פרטי התכנית

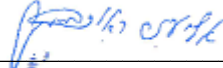
מספר תכנית	948356
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם הרדוף
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל התנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. הוועדה המקומית החליטה בדיון להפקדה מתאריך 8/8/2022 כי תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות בעניין הגשת תכנית לפינוי בינוי ועל בסיס החלטה זו הצטרפה הוועדה המקומית כמגישה לתכנית.
2. בתאריך 23/5/2024 דנה הוועדה המחוזית בתכנית והחליטה : בהתייחס לסעיף 27 להחלטה, ובהמשך לבדיקת היועץ המשפטי לוועדה הוצגו בפני הוועדה הסכמות של הבעלים של 60% מיחידות הדיור שבתחום התכנית. כן נבדק אחוז החתימות בכל בניין העומד על למעלה מ- 60% הסכמות בכל בניין למעט הבניין בהרדוף 9,11,13 בו קיימים כ-37% הסכמות. בהמשך לבדיקה זו והצטרפות הוועדה המקומית כמגישה התכנית, ובשל החשיבות בקידום התחדשות עירונית במתחם הוועדה סבורה כי יש להמשיך ולקדם את התכנית.
3. החלטת הוועדה המחוזית התקבלה בניגוד להחלטת הוועדה המקומית שהתנתה את הצטרפותה להגשת התכנית בקבלת חתימות על פי התקנות ולכן סבורה הוועדה המקומית כי לא היה מקום להפקיד את התכנית.
4. הוועדה המקומית סבורה כי אין מקום לקדם תכנית פינוי בינוי כאשר בניין הכלול בתכנית מתנגד לתכנית ולא מושג רוב נדרש לצורך קידום תכנית ולכן הוועדה מקבלת את ההתנגדויות בעניין זה ומחליטה לבטל את החלטתה בעניין הגשת התכנית דבר שאינו מאפשר את המשך קידום התכנית ולכן המשמעות של החלטה זו היא כי יש לדחות את התכנית.
5. ככול ויושגו הסכמות נדרשות מבניין 9-11-13 לא תהיה מניעה לקדם את התכנית והתכנית תוחזר לדיון לוועדה המקומית לדיון בהתנגדויות.
6. לאור החלטה זו מתייטר הצורך הקבלת החלטות ביתר ההתנגדויות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1262955

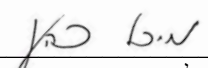
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1262955
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ושטחי בניה למבנה חינוך ודת ברחוב מנחת יצחק, ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

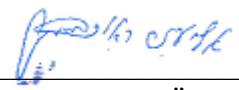
החלטת הועדה

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

1. התכנית מציעה תוספת 4 קומות מעל מבנה ציבור מאושר תוך הגדלת זכויות הבניה ל- 400% בניה מרביים, 9 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. מאחר ומדובר בתוספת של שטחים למבני ציבור בשכונה בה ישנו מחסור בשטחים לצרכי ציבור, היקף השטחים מקובל.
2. התכנית תכלול הוראות, תשריט מצב מוצע, נספח תנועה וחניה שיהיה מנחה. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי.
3. יש להגדיר את השימושים במגרש ל: חינוך - בית ספר / תלמוד תורה, גני ילדים, פנימיה.
4. יש לסמן זיקת הנאה בתחום התכנית בהתאם למאושר בתכנית 3813ג', ולכלול הוראות. יש להכפיף את התכנית לתכנית זו לעניין זכות המעבר לציבור.
5. לא ברור היקף שטחי השירות המוצעים מעל קומת הכניסה. יש להבהיר בתיאום מחלקת התכנון.
6. לסמן קו הבניין בהתאם לקונטור המבנה המאושר ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.
7. קו בניין צפוני עבור גשר להולכי רגל לחיבור למפלס השצ"פ, יסומן בנפרד מקו הבניין. יש להוסיף לתקנון הוראות בינוי להקמת הגשר.
8. יש לתקן קו בניין תחתית תת קרקעי שמסומן בקונטור תא השטח ומצוין כקו בניין עילי.
9. יש לקבוע שלבי ביצוע עבור תוספת הקומות המוצעת בתכנית בהינף אחד.
10. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה ולאישורם.
11. תנאי להיתר בניה הוא הגשת נספח תנועה וחניה הכולל תרשים סביבה, תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ועפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות, לאישור אגף תושי"ה.
12. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
13. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
14. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל, אגף מבני דת.

15. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
16. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הוראות התכנית:
18. דברי ההסבר לתכנית – יש לפרט דברי ההסבר כמקובל, לרבות היתר בתהליך, מעמד מגישי התכנית, תוספת מבוקשת במסגרת התכנית.
19. סעיף 1.2 – לתקן שטח התכנית.
20. סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.
21. סעיף 1.6 – יש לציין יחס כפיפו / שינוי לתכנית 527978.
22. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש להשמיט את נספח הבינוי / אדריכלות ממסמכי התכנית.
23. סעיף 1.8.2 – להשמיט פרטי יזם.
24. סעיף 4.1.1 – לציין שימושים.
25. סעיף 4.1.2 – להשמיט ציון ת"ש A1 שאינו בתחום התכנית.
26. טבלה 5 זכויות והוראות בניה – לציין בניין ב', כפי שמאושר בתכניות הקודמות. לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת. להשמיט הערות 1-4 מתחת לטבלה. תכנית זו חלה רק על ת"ש B1.
27. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית. כל השאר להשמיט.
- תשריט:**
28. להשמיט חלוקת המגרש לתאי שטח. בתכנית ישנו תא שטח אחד.
29. לסמן זכות מעבר בהתאם למאושר בתכנית 3813ג'.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1352533

פרטי התכנית

מספר תכנית	1352533
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	רחוב חברת תהילים 11 ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. **בינוי- 2** הקומות הראשונות כלפי רחוב נחום איש גמזו חורגות מגבול המגרש- ניכר כי מדובר בעבירות בניה ולכן יש לסמנם להריסה ולתכנן קו בניין בהתאם לקו הבניין בחלקה המצרנית מדרום.
2. **מיגון- כל יח"ד** והמסחר חייבים בפתרון מיגון. עבור המסחר יש להציע חדר פנימי כממ"ק עבור 3 החנויות הקיימות ועבור כל אחת מיח"ד יש להציע ממ"ד כלפי חצר פנימית לטובת פתרון אוורור ועל מנת לאפשר גמישות תכנונית בפתחים הפונים לרחובות- בכפוף לאישור הג"א.
3. **יח"ד- יש לאחד** ליח"ד אחת בקומה כלפי רחוב גמזו מאחר ומוצעים חדרים ללא פתרון אוורור בהתאם לתקנות וסה"כ 2 יח"ד לקומה ולא 3 כפי שמוצע או לחילופין להציג פתרון אוורור בהתאם לתקנות כתנאי להפקדה.
4. **הוראות התוכנית-** לתקן בכל הסעיפים יעוד קרקע- מגורים ומסחר במקום מגורים ד כמצוין בחלק מהסעיפים.
5. **תשריט-** יש לסמן את החזית כלפי רחוב תהילים (החזית המזרחית)לשימור.
6. **נספח בינוי –** אין התאמה בין תוכנית קומת קרקע לחתך לעניין חריגת הבינוי כלפי רחוב גמזו יש לסמן להריסה את עבירות הבנייה הקיימות. יש לתקן את החתך בהתאם לתכנית (המתוקנת)
7. **חזיתות –** הפתחים בקומות החדשות יהיו בהמשך לפתחים ההיסטוריים בתיאום עם תכנון ושימור.
8. **תיק תיעוד-עמוד 54-** מצויין כי סגנון הבניה התאפיין בקמרונות אך לא ברור מתיק התיעוד האם קיימים קמרונות במבנה הקיים – יש להשלים את תיק תיעוד בהתאם ולתכנון את הקומות, החלוקות, פתרונות מיגון מעל הקמרונות וכו' ההתאמה לערכי פנים המבנה ככל שימצאו. בתיאום עם מחלקת השימור ותכנון העיר.
9. **שימור קירות וקמרונות-** ככל שימצאו קמרונות במבנה ההיסטורי, יש לשמר את חללי הקמרונות במלואם. יש להראות את שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו. אין לפגוע בקירות המבנים ההיסטוריים או לדקקם. יש להגיש חוו"ד הנדסית-שימורית לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל וסמוך לקמרונות. אין להציע חפירה מתחת לקמרון.
10. **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.

11. **תיעוד ושימור** - בהתאם לתיק תיעוד המקדים שהוגש יש לסמן ולהגדיר לשימור את פרטי באבן והמתכת שהומלצו (עמ' 104). יש לסמנם בנספח הבינוי ולשלבם בתכנית פיתוח המבנה. כן יש לשמור על החזית המזרחית (לרח' חב' תהילים) במלואה כמוצע בבקשה. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מזרחית) של המבנה ההיסטורי ויש לשמר את כל פרטיה.
12. **מרפסות** - יש להשאיר מרחק בין קצה המרפסות החדשות לגבול החלקה לפחות 50 ס"מ. יש להציע מרפסות חדשות התואמות למתאר הקומות והמרפסות ההיסטוריות הקיימות. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
13. **גג רעפים** - תצורת הגג ושיפוע הגג יהיה בהתאם לגג ההיסטורי. ניתן יהיה להשתמש בחלל הגג למגורים כיח"ד בלתי נפרדת מהקומה מתחת ככל שיתאפשר. 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.
14. מערכות ותשתיות - מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) יעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
15. **חוו"ד הנדסית - שימורית** - מוצעת בניית קומות חדשות מעל למבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן וכולל וקמרונות. יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות הבניה המקוריות. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
16. תשריט - יש לסמן את החזית המזרחית כלפי רחוב חברת תהילים. כפי שנקבע בהוראות התכנית עצמן.
17. 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.
18. הוראות התכנית - יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים גם במהלך העבודות.
19. נספח הבינוי - יש לסמן את חלקי המבנים הקיימים כיאות (מבנה היסטורי קיים בוורוד ומבנה לשימור בסגול) בתיאום עם מח' השימור.
20. תנאים להיתר - הטמעת חוו"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 ע"י מח' שימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
21. תנאים לטופס 4 - הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
22. יש לקבוע סטיה ניכרת על נושא השימור, קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה לטובת שמירה על מאפייני המרקם ההיסטורי ומדיניות הגובה לשכונה.
23. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
24. להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
25. תנאי להפקדת התוכנית יהא השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תושי"ה, שפ"ע, מידע תכנוני, חשמל, כבאות ואגף תברואה, והטמעתם במסמכי התכנית.

26. 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.

27. 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-

28. נספח בינוי חסר סימון חתכים בתוכניות.

מ.ל. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

אילן גלילי
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1297712

פרטי התכנית

מספר תכנית	1297712
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ברח שד נוה יעקב 23, ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

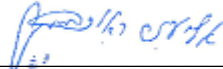
החלטת הועדה

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

1. התכנית מציעה הרחבות דיור אחידות לכל הדירות בבניין. הבינוי המוצע חורג מקו בנין 3 מטר לכוון מזרח, צפון ודרום. ניתן לאשר את הצמצום בקו הבניין באופן נקודתי לצורך תכנון ממ"ד בצד הצפוני של הבניין, והרחבות מוצעות בצד הדרומי היות והבינוי גובל בדרך. יש לצמצם את הבינוי המוצע לכוון השצ"פ בצד המזרחי, בתיאום מחלקת התכנון.
2. יש לסמן מידות לקווי הבניין על גבי התשריט.
3. בצד הדרומי של הבניין מוצעות הרחבות אשר חוסמות מרפסות מאושרות בתב"ע והיתרים. יש להציג באגף הדרומי תוספת מרפסת בחלק החיצוני של הבניין, והרחבה של יח"ד בחלק הפנימי במקום המרפסות המאושרות, באופן שיהיו מרפסות ליח"ד בבניין, בתיאום מחלקת התכנון.
4. לא ברור למה משמשים החללים המוצגים בתכנית קומת המרתף. יש לציין על גבי התכנית את השימוש, למשל: מקלט, מחסנים ואם ישנו מילוי. יש להציג את יסודות עמודות הממ"ד ולציין ע"ג התכנית ובהוראות התכנית, כי שטח המקלט, אם ישנו, יוסב לשטח משותף לרווחת הדיירים, כגון: מחסנים או חדר עגלות, אחרי הקמת כל הממ"דים בבניין, בתיאום מחלקת התכנון.
5. יש לבחון אפשרות להציע מחסנים ליח"ד בשטח יסודות הממ"ד המוצע בקומת המרתף, בתיאום מחלקת התכנון.
6. יש למספר את יח"ד בתכניות הקומות בנספח הבינוי.
7. יש לוודא התאמה מושלמת בין המוצג במסמכי התכנית לבין תכניות והיתרי בניה מאושרים. יש לסמן את כל המוצע בתכנית בקו אדום רצוף, אלמנטים להכשרה בקו אדום מקוטע ואלמנטים להריסה בקו צהוב.
8. יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות בבניין ובחלקה, שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע, בתשריט ובנספח הבינוי. יש להוסיף הוראות הריסה בתקנון, ככול וניתן להסדיר אותם במסגרת התכנית יש להציע בהם בינוי בתיאום עם מחלקת התכנון.
9. תנאי תחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה.
10. התכנית כוללת יעוד דרך ושטח ציבורי פתוח. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה.
11. בתחום התכנית ישנם יותר מ- 5 עצים. יש להשלים סקר עצים כתנאי להפקדה. יש לסמן לשימור עצים שאינם בתחום הבינוי המוצע ולעקירה / העתקה בהתאם לסקר העצים בתשריט ונספח הבינוי. יש להוסיף הוראות תקנון.
12. בנוסף, תיקבע בתכנית חובת נטיעת עץ בוגר חלופי תמורת כל עץ בוגר המוצע בתכנית לעקירה.

13.	יש לקבוע בתכנית שלבי ביצוע בתיאום מחלקת התכנון, כמפורט: תוספות הבניה בחזיתות הבניין יבוצעו בעמודות מלמטה למעלה. תוספת הבניה על הגג תהיה ללא תלות בשאר התוספות בבניין.
14.	בהוראות התכנית בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
15.	יש להוסיף סעיפי סטיה ניכרת להוראות התכנית לעניין מספר יח"ד, גובה בניין ומספר הקומות.
16.	לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
17.	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.
18.	לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
19.	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 התכנית:
20.	דברי הסבר לתכנית – לא ברור איפה מוצע מחסן משותף לדיירים. יש לתקן את דברי ההסבר.
21.	סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק. לציין לפי אילו סעיפים התכנית בסמכות מקומית.
22.	סעיף 1.5.2 – לציין כתובת הבניין.
23.	סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
24.	סעיף 3.2 – לתקן יעוד מגורים במצב המאושר.
25.	סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.
26.	סעיף 4.1.2ב- ניהל מי נגר – להחליף לסעיף סטנדרטי 20% חלחול מי נגר.
27.	סעיפים 4.2, 4.3 – שצ"פ ודרך מאושרת – יש להוסיף הוראות.
28.	טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – יש לתקן את שטח תא השטח המיועד למגורים בהתאמה לסעיף 3.2. לציין קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
29.	סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית, 10 שנים.
	נספח הבינוי:
30.	יש לסמן שטח המאושר לחניה.
31.	יש לסמן אלמנים להריסה, עצים לשימור – בתכניות קומת הקרקע.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1339027

פרטי התכנית

מספר תכנית	1339027
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הוספת קומה ושינויים בחזית המזרחית בבניין ברח המ.ג. 11 בירושלים.
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	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:

- מבוקשת תוספת מרפסות זיז והרחבת יח"ד מאושרות בהיתר בזיז, בצורה לא אחידה ותוך צמצום קו הבניין למרחק פחות מ- 3 מ' מגבול המגרש. לא תותר תוספת מרפסות זיז והרחבות שאינן בתחום קונטור הבניין המאושר בתב"ע ובהיתר הבניה. יש לבטל את התוספות המוצעות.
- תותר תוספת קומה בקונטור המבנה המאושר לשם תוספת שתי יח"ד.
- קו הבניין יהיה בהתאם לבינוי המאושר בתב"ע ובהיתר הבניה המאושר, לרבות קו בניין תת קרקעי. יש לתקן את התשריט בהתאם.
- יש להשמיט סימון קו בניין בחלק הצפון מערבי עבור נישא לבלוי גז.
- לסמן בתשריט ובנספח הבינוי זכות מעבר לרכב וכניסה משותפת לחניון מאושר בתחום החניון בתכנית 60210. יש להוסיף הוראות בתקנון.
- לסמן בתשריט אלמנטים להריסה בתחום הדרך המאושרת, כמאושר בתכנית 60210.
- נספח הבינוי אינו מציג תוספת של מחסנים או חניות ולכן יש להבהיר מדוע מבוקשת תוספת שטחי שירות ביחס לתכנית המאושרת. ככל ולא מוצעת תוספת שטחי שירות, יש לתקן את שטחי הבניה המוצעים בטבלה 5, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
- התשריט המוצע אינו מציג עצים שסומנו לשימור ולהעתקה בתכנית המאושרת. יש להציג נטיעה חלופית בתחום המגרש עבור עצים לשימור שנעקרו. יש להוסיף הוראות בתקנון.
- סעיף 4.1.2 בינוי בהוראות התכנית – סעיף קטן 6 – יש להשמיט סעיף המתייחס לחלופה לאבן מפרופילים של מתכת וכו'. תוספת הבניה תהיה בהתאם למאושר בתכנית 60210.
- בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הוראות התכנית-

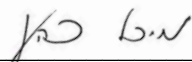
- 13. סעיף 1.4 – להשלים לפי סעיף בחוק בסמכות הועדה המקומית.
- 14. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
- 15. יש להשלים שימוש מגורים וספריה ציבורית בסעיף 4.1.1.
- 16. סעיף 4.1.2 ב חניה – יש לתקן את הסעיף. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת היתר בניה ובתחום המגרש. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית. מאחר ולא מסומן שטח בתשריט – יש להשמיט.
- 17. יש להסיר סעיפים: חיזוק מבנים, עתיקות.
- 18. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן – הבניה תבוצע בהינף אחד יחד עם הבניה המבוצעת בהיתרי הבניה המאושרים.

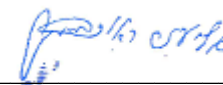
תשריט מוצע-

- 19. יש לסמן זיקת הנאה מאושרת בתכנית 60210.
- 20. יש לסמן להריסה את כל האלמנטים הגובלים בשטח התכנית בתחום הדרך המאושרת, כפי שמאושר בתכנית 60210.
- 21. לסמן מידות לקווי בניין מגבול התכנית.
- 22. להשמיט סימון קו בניין בחלק הצפון מערבי של התכנית, ככל הנראה עבור צוברי גז.

נספח הבינוי-

- 23. יש להצפין את התכניות בנספח הבינוי.
- 24. עץ לשימור יהיה בצבע אדום ולא כתום.
- 25. אין צורך לסמן מתקן אשפה כמוצע בתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1301753

פרטי התכנית

מספר תכנית	1301753
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	רח עמק רפאים 59 - התחדשות עירונית
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

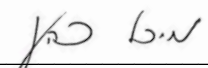
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על חלקות המצויות בתחום העיר ההיסטורית על רחוב עמק רפאים כאשר על פי המדיניות האזור אינו מיועד להתחדשות עירונית ויש חשיבות רבה באזורים אלה לשמור על גובה המרקם הקיים בסביבה, כאשר על פי המדיניות החלקה בציר ניתן להגיע עד 6 קומות בלבד.
2. יחד עם זאת היות והתכנית מציעה התחדשות עירונית תוך ניצול וייעול השימוש בקרקע וזאת תוך מתן הפרשות מבונות לצרכי ציבור מבונות וכן יצירת שטחי מסחר. לאור זאת, ניתן לאפשר את קידום התכנית לשם התחדשות עירונית של המתחם. יחד עם זאת על מנת לשפר את התכנון המוצע בדגש על שמירה על המרקם הקיים נדרש לתקן את התכנית בהתאם להערות להלן:
3. החלוקה המוצעת בתשריט בין ייעוד המגורים לייעוד השצ"פ אינה מיטבית ומייצרת שצ"פ לא אפקטיבי בחלקו ברצועה צרה ולא מוצעת הפרדה ברורה ביניהם.
4. יש להציע חלוקה ברורה המייצרת שצ"פ רגולרי מלבני על רחוב עמק רפאים ו 3 מגרשי מגורים בשטח של כ-930 מ"ר כל אחד בצורה רגולית – 2 מגרשים כלפי פארק המסילה ומגרש נוסף בחלק הצפון מערבי של התכנית כלפי רח' עמק רפאים.
5. במטרה לשמור על מרקם נמוך ככול הניתן ותואם לסביבה ולמדיניות יש להציע בתחום מגרשי המגורים גובה בינוי של מקסימום 7 קומות
6. חלוקה זו מאפשרת את כל זכויות הבניה המבוקשות בתכנית.
7. יש להציע חזיתות מסחריות בהתאם לקביעת תכנית האב כלפי רח' עמק רפאים ופארק המסילה וכן כלפי השצ"פ בלבד ולא בכל קומות הקרקע, גובה קומת המסחר הוא כמעט 7 מטרים יש לצמצם לכ-5 מטרים בקומה אחת ועל ידי כך להפחית את הגובה הכללי של הבניין.
8. לאור החריגה במספר הקומות המותר וכדי לצמצם את גובה הבניין כאמור יש להציע את קומות המגורים בגובה של 3.2 ברוטו כולל הקומה האחרונה.
9. קווי בניין:
10. קו הבניין ייקבע לאפס כלפי רח' עמק רפאים ופארק המסילה ו-3 מ' כלפי השצ"פ, וקו בניין של 4 מ' לכיוון המגורים מצפון. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
11. מרחק בין המבנים יהא לפחות 8 מ'.
12. לשם הגמישות ניתן לאפשר קו בניין תת קרקעי אפס כללי. יחד עם זאת, לא תותר פגיעה בעצים המיועדים לשימור כמפורט מטה.
13. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
14. יש לקבל את אישור תושי"ה ותכנית אב לתחבורה בכל הנוגע לתיאום לאור סמיכות התכנית לציר הרק"ל העובר ברח' עמק רפאים.
15. תמהיל יח"ד: 20% מיח"ד יוצעו עד לשטח של 55 מ"ר.
16. פרוגרמה לצרכי ציבור:
17. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון נדרש הפרשה מבונה עבור שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. על כיתות גני הילדים להיות ככל הניתן

	לכיוון השצ"פ במפנה דרומי. יש לתקן את תקנון התכנית וטבלה 5 בהתאם לגודל ההפרשות המבוטות והאמורות.	
14.	יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של מנה"י. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.	
15.	סעיף 4.2.1 בשטח השצ"פ קובע כי יותרו שימושים המשרתים את השטח הציבורי בלבד, אין להגביל את היכולת לעשות שימוש בשטח על ידי בינוי כגון קירות תמך, גדרות, יסודות או מתקנים לטיפול במי נגר.	
	בינוי ופיתוח :	
16.	מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.	
17.	מרפסות : מרפסות יוצעו בהיקף של עד 12 מ'. המרפסות יוצעו בתחום קווי הבינוי כאמור לעיל.	
18.	עצים :	
1.	מוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום התכנית, יש לצמצם ככול הניתן את מספר העצים המוצע לכרייתה בשטח למגורים, ולסמן את העצים בשטח השצ"פ כעצים לשימור. על מנת להבטיח את איכותו של השצ"פ יש לתאם עם מהנדס העיר או מטעמו ולקבל הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי.	
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 הבינויים (גג ירוק) ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון.	
19.	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.	
20.	בכל הנוגע לתכנון ועיצוב החזיתות, יש לקבוע הוראות בהתאם להנחיות תכנית אב למושבות.	
21.	ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב.	
22.	תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנון השטח הציבורי (תחום זיקת ההנאה) באופן המאפשר הליכתיות נגישה, תוך פיתוח הצמחייה ומקומות ישיבה מוצלים. תנאי לטופס אכלוס יהא ביצוע בפועל של שטח ציבורי זה.	
23.	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.	
24.	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'.	
25.	גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.	
26.	תברואה :	
1.	תנאי לאישור התוכנית יהא תיאום פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.	
2.	תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה.	
27.	תשתיות :	
1.	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') כלפי חזית למרחב ציבורי.	
2.	תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.	
3.	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. יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.	
4.	אין למקם תאורה בחזית המבנים אלא בתיאום ואישור אדריכל העיר.	

תנועה וחניה :	
יש להשלים את התיאום מול תושביה וצתא"ל ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית כאמור לעיל. במסגרת התיאום, יש לוודא כי תתוכנן מדרכה בעומק של לפחות 3 מ'. כמו כן, נדרשת התייחסות לעניין ביטול הדרך המאושרת.	28.
החניה תהיה תת קרקעית במלואה. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.	29.
לאור הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר הקטנה של תקן החנייה ל-1:1 עבור השימוש למגורים ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, יש להציע חניות עבור אורחים בהיקף של 10% מהיקף יח"ד. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן.	30.
יש לבטל בנספח התנועה את חניה נכה כללי המוצעת ברחוב עמק רפאים. סימון חנית נכה כללי בתחום הדרך, מתבצעת בתיאום ובאישור האגף לשירותי חניה.	31.
יש לסמן בנספח תנועה כי, חניה נכה כללי הממוקמת ברחוב הרכבת, מאושרת ע"י האגף לשירותי חניה.	32.
לאורכו של רחוב הרכבת, תהא מדרכה רציפה.	33.
תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	34.
בנספח הבינוי חסר תכנית פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת ממח' נגישות. איכות הסיבה :	35.
יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום נדרש להתייחס להערות להלן :	36.
יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בניה ירוקה	37.
יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה b וליחידת דיור יהיה c.	38.
יש להסיר את סעיף 6.1.3 ס"ק 2א5 המאפשר שימוש של חדרי שנאים בשצ"פ. יש לקבוע כי חדרי שנאים יהיו במגרשים הפרטיים בלבד בתת הקרקע כאמור לעיל.	39.
השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.	40.
יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.	41.
תנאי למתן היתר בניה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה	42.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת מח' איכות הסביבה.	43.
נכסים ואיחוד וחלוקה :	
יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.	44.
בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים בהתאם לאמור לעיל.	45.
בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן :	46.
השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.	47.
יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה ובהתאם לכך להטמיע את הערות המופיעות בחוות דעת מח' מידע תכנוני.	48.
תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה יש לקבוע כי :	49.
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.	50.
בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המוצעים..	51.
יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט להלן : 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.	52.

53.	תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
54.	תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
55.	תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :
	כללי :
56.	שלביות הביצוע :
1.	הבנייה תבוצע בהינף אחד לרבות ההפרשות לצרכי ציבור המבונות.
2.	ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
3.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
57.	יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית של 7 שנים מיום אישורה.
58.	יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
59.	לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
60.	לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
61.	לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
62.	יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
63.	תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
64.	לאור החשיבות של הקמת ממ"דים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
65.	יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
66.	תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
67.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : כבאות, מח' תכנון מבני ציבור, חברת החשמל, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, תברואה, רשות העתיקות, אדריכל העיר, תכנית אב לתחבורה, היטלי השבחה, המח' לעבודה קהילתית ומח' תועלות ציבוריות.
68.	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.
69.	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
	תשריט מצב מאושר :
70.	יש לעדכן את ייעוד הקרקע המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת לרבות השצ"פ.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 489ב

פרטי התכנית

מספר תכנית	489ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	בית כנסת אוהל משה, אשכולי
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. לסמן גבול התכנית בקו כחול רצוף כמקובל.
2. להציג טבלת שטחי בניה המפרטת שטחי הבניה לכל שימוש בנפרד – גני ילדים ובית כנסת. יש לפרט גם שטחי חצרות לכל שימוש.
3. להשמיט חישובי שטחים ברובוט.
4. להציג טבלת מאזן חניה לפי תכנית 5166ב' ולא התקן הארצי ולהציג תוספת חניה נדרשת לפי התקן. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תושי"ה לתוספת החניה הנדרשת עבור בית הכנסת.
5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תקופת העבודה מול מנח"ח על מנת לאפשר לגן הילדים לפעול באופן רציף תוך הפרעה מינימלית. במידה והבנייה תתרחש בשעות פעילות הגן, יש להציע מקום חלופי לגן הילדים לאורך כל תקופת הבנייה.
6. תנאי לטופס אכלוס יהיה החזרת סביבת גן הילדים לקדמותה עם תום תקופת הבנייה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1250570

פרטי התכנית

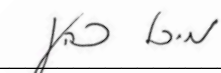
מספר תכנית	1250570
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פינוי-בינוי ברחוב קולומביה 7, קרית מנחם, ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

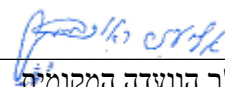
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה שלושה בניינים הכוללים 13 קומות כל אחד דבר שהופך את כולם לבניינים גבוהים על פי התקנות. על מנת ליעל ולהקטין שטחי שרות ולחסוך בעלויות תחזוקה יש להציע בינוי של 2 מבנים של עד 10 קומות שלא יוגדרו כבניינים גבוהים ומבנה רב קומות בגובה של 19 קומות.
2. התוכנית נמצאת בסמוך לתוכנית קרית חינוך גואטמלה המקודמת ע"י עיריית ירושלים תוכנית מס' 1234459. תוכנית לתוספת שטחי ציבור מבונים ופתוחים משמעותיים. התוכנית קובעת בתא שטח 2 בצמוד לתוכנית המוצעת בית ספר בגובה חמש קומות בקו בניין 5 לתוכנית המוצעת. יש לבטל דירות גן הפונות דרומה לשב"צ.
3. יש לקבוע מרחק מימלי בין הבניינים ל- 8 מ'
4. התוכנית מוסיפה 146 יח"ד ללא הפרשות ציבוריות כנדרש. יש לקבוע הפרשות מבונות לפי חו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש לקבוע הפרשות מבונות לשני גני ילדים בשטח בנוי 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר עבור כ"א ו- 350 מ"ר עבור צרכי חברה קהילה תרבות ופנאי
5. גני ילדים ימוקמו בחלק הדרום מערבי של התוכנית באופן המשכי לבית ספר המוצע בתוכנית הסמוכה מס' 1234459 ועם כניסה משביל ממערב לתוכנית המוצעת
6. 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 כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.
7. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
8. בחלק המזרח של החלקה קיימת דרך המובילה לחניה בצמוד לבית כנסת מדרום. יש לסמן בתא שטח נפרד ביעוד דרך כפי שמופיע בנספח הבינוי כדי לשמור על הנגישות הקיימת למתחם הציבורי.
9. יש לתאם הרחבת רחוב קולומביה עם תוכנית אב לתחבורה
10. יש לסמן מפרץ העלאה והורדה ברחוב בתיאום מחלקת תושי"ה.
11. יש להגדיל את הרוחב האפקטיבי של המדרכה לאורך כל המגרש ל-3.5 מ' מינימום ולסמן בזכות דרך.
12. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין ולגבול התכנית למעט מרפסות זיז עבור סוכה מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. לתקן סעיף 4.1.2 ב
13. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת

14. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.
 15. לא תותר הגדלת יח"ד (פרט ליח"ד עבור קרן תחזוקה) למחוק סעיף א בהוראות לטבלה 5
 16. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.
 17. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 18. קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, יש לצמצם קווי בניין ת"ק כך שיותירו רצועת גינון משמעותית עבור שטחי חלחול ועבור רצועה אפקטיבית לנטיעת עצים בוגרים.
 19. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
 20. תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
 21. יש לקבל חוות דעת למניעת מטרדים מהמסחר. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
 22. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק
 23. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
 24. המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות
 25. יש לקבוע כי גגות המבנה יהיו גגות מועילים שימשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים
 26. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
 27. 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 שפ"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 להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
 28. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושביה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
 29. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
 30. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.
 31. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, חח"י, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, המחלקה לעבודה קהילתית, מחלקת היטל השבחה.
 32. 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.
 33. 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: לידעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1053933

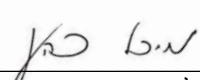
פרטי התכנית

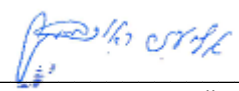
מספר תכנית	1053933
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינויי קווי בניין לשם הקמת בניין חדש בשכונת אבו טור
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. גרם מדרגות בתחום מעבר ציבורי מוצע אשר שימש את מגרש נשוא התכנית ואין בו עוד צורך ניתן לסמן להריסה.
2. מאחר והתכנית הינה בסמכות מקומית, יש להוכיח כי שטחי הבניה המוצעים הינם מכוח סעיף 62(א) א לחוק התכנון והבניה.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29/05/2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית

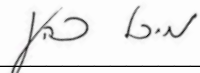

יו"ר הוועדה המקומית

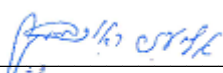
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1236876

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1236876
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	נופי גילה - מתחם אונטרמן, ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבקשת היזם


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1357342

פרטי התכנית

מספר תכנית	1357342
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש הכולל מסחר ומגורים בשכ בית חנינא
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית כוללת שטח בייעוד שטח ציבורי פתוח, ושטח מאושר למגורים. בתחום השטח המאושר למגורים קיימת חלקת מטרקה. היקף הפרשות לצורכי ציבור יהיה כמפורט: 20% משטח המיועד למגורים בתחום חלקה 152. שטח המטרקה יועבר לידי הרשות המקומית במלואו, והשטח שנלקח משצ"פ מאושר לצורך גישה לחניון תת קרקעי יוחזר במלואו. זאת אומרת, שיש להציע את הגדלת השטחים הציבוריים בכ- 90 מ"ר נוספים לשם הגדלת השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית.
2. גבול התכנית חורג מגבולות החלקה בחלק המזרחי והדרומי של המגרש ומבטל דרך מאושרת ממזרח. יש לצמצם את גבולות התכנית כך שיהיו תואמים לגבולות החלקה ממזרח ודרום ולא יכללו את השטח המיועד לדרך ברמאללה.
3. עפ"י המדיניות ניתן להציע בינוי עד 8 קומות בכל חתך. קווי הבניין יהיו 4 מ' מגבול המגרש. יש לתקן את הבינוי המוצע.
4. התכנית מציעה בינוי בפער של שלוש קומות בין מסת הבינוי על דרך רמאללה ולרחוב הפנימי ובצורה שאינה אחידה. יש לתכנן את הבינוי באופן שישמור על בינוי אחיד בדירוג מתון בשמונה קומות בחתך. בחזית הפונה לדרך רמאללה, המגורים יתוכננו בנסיגה ביחס לחזית המסחרית, כמוצע.
5. התכנית מציעה שינוי ייעוד בחלקת מטרקה בחלק הצפוני של התכנית מאזור מגורים 1 מיוחד לשביל עם זכות הנאה לרכב. יש לבטל זכות למעבר רכב. השביל יהיה להולכי רגל בלבד. יש לרשום את השביל על שם עיריית ירושלים.
6. מוצעת העתקה של 14 עצים. יש לסמן לשימור עצים בתחום השביל המוצע.
7. יש להשמיט סימון חזית מסחרית מתשריט מצב מוצע. מדובר ביעוד משולב למגורים ומסחר.
8. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן באישור אגף תושייה.
9. לא יותר ניוז משטחים שאינם מיועדים לשימוש למגורים לשימוש למגורים.

הוראות בינוי

10. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שישגר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
11. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
12. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

13. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
 14. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
 15. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
 16. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
 17. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
 18. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
 19. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחוב הפנימי, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.
 20. יש להוסיף הוראות לעניין עצים לשימור והעתקה.
 21. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
- שטח ציבורי פתוח ושביל**
22. בתחום השצ"פ יש לתכנן המשך לשביל באופן שישהיה חיבור להולכי רגל בין דרך רמאללה לרחוב הפנימי.
 23. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ ופיתוח השביל, בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתם בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.
- הנחיות סביבתיות:**
24. יש להטמיע בהוראות התכנית:
 1. במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
 2. מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
 3. בחניון המוצע יוקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו'.
 25. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
 26. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יתייחס בין היתר למטרדי רעש מדרך רמאללה, מערכות מכניות ומטרדי רעש מעירוב השימושים המוצע בתחום התכנית.
 27. לאור כניסת תמ"א 1/8 לתוקף, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות מינהל התכנון שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
 28. תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר, והתחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

29. מאחר ומדובר על מבנה היסטורי המיועד להריסה, תנאי להיתר יהיה הכנת תיק תיעוד מקוצר למבנה הקיים ואישור מחלקת השימור.
30. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, אגף נכסי העירייה, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, יחידת הממ"ג, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות וחברת החשמל.
31. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
32. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

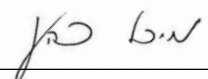
הערות טכניות

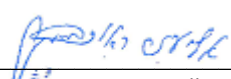
הוראות התכנית:

33. דברי הסבר לתכנית – לתקן מצב מאושר בהתאם לתכנית 3458 א'. מספר הקומות המוצע בתכנית אינו תואם לחתכים ולטבלה 5.
34. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
35. סעיף 2.1 – לתקן מטרת התכנית. לא מוצע שטח בנוי לצרכי ציבור.
36. טבלה 5 – יש לציין את מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת.
37. סעיף 6.1.2 חניה – להוסיף – החניה תהיה בתחום המגרש.

נספח בינוי:

38. יש לסמן את הבניין הקיים להריסה בתכנית הפיתוח.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1299254

פרטי התכנית

מספר תכנית	1299254
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	דיור מיוחד מסחר ומוסדות ציבור חומת שמואל - ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית המוצעת מבקשת להוסיף שימושים למגרש שמיועד למוסד כדי לנצל את הקרקע לטובת השימושים הנ"ל ניתן לאשר את היקפי הבינוי המוצעים ואת גובה הבינוי המוצע.
2. ביחס לשימושים המוצעים יודגש כי לא יותר שימוש של מגורים מכל סוג בהתאם לכך, יש להסיר את השימוש הקובע כי יותר הקמה של דיור זמני לבני משפחה נלווים או למגורי עובדים .
3. מאחר ומדובר בתכנית בקצה השכונה ברחוב ללא מוצא ובמגרש המיועד למוסד יש לצמצם את היקפי המסחר המוצעים לטובת מסחר בקנה מידה שכונתי קטן עד ל-300 מ"ר אשר ישרת את מוסדות הלימוד הסמוכים.
4. בתכנית מוצע קו בניין אפס לכיוון דרום מערב, יש לתכנן קו בניין של 3 מטרים לכיוון זה, ניתן לאפשר קו בניין שלושה מטרים לכל הכיוונים .
5. בהערות לטבלה 5- סעיף 3, נקבע כי "יותר מספר הקומות הוא עבור כלל השימושים, בשטח הגג יותר גג שימושי אשר ייתן מענה לשימושים בבניין כגון קפיטריה, בר, בריכה וכדומה עם פתרונות הצללה. השטח הבנוי לשימושים אלו (לא כולל מערכות טכניות ופיר מדרגות ומעלית), לא יעלה על 200 מ"ר והינו בנוסף לשטחים המותרים שנקבעו בטבלה)" – יש להציג שטח זה בנספח הבינוי ולהציג בהתאם את השטחים בטבלה שבסעיף 5.

בינוי ופיתוח

6. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. תכנית הבינוי לא תעלה על 50 % מעל הקרקעי, ו-90 % בתת הקרקע תוך מתן מענה לתקנות בעניין חלחול מי נגר.
8. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
9. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר במוצע ליח"ד.
10. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
11. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
12. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

תנועה וחנייה:

13. יש להשלים חו"ד תוש"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
14. יצוין כי חלק מהחניון מוצע מעל הקרקע ודבר יוצר מופע בינוי של מדרגות וקירות אטומים כלפי הרחוב – תכנון זה לא מקובל. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום התכנית ועפ"י תקן כל זאת בהתאם לאמור לעיל.
15. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

תשתיות:

16. ככל וידרשו חדרי שנאים, הם יוצעו בלום הבניה המוצעת בתת הקרקע.
17. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
18. בתיאום עם מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות יש לבצע:
19. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
20. אין לפגוע בשטח הירוק הסמוך לתב"ע.
21. אין כניסה למשאיות לשצ"פ ללא אישור מחלקת גננות.
22. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
23. תנאי למתן היתר בניה אישור של כל מחלקות האגף גנים ונוף אחזקה, מאור, ובטיחות.
24. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
25. יש לאשר תוכניות של תאורה קבועה בשטחים הציבוריים
26. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

איכות הסביבה:

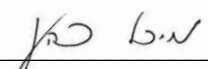
27. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום וקבלת אישור מח' איכות הסביבה.
28. הכנת סקר טבע מקדמי מכיוון שהתכנית מצויה באתר טבע עירוני.
29. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לממשקים עם השטח הפתוח.

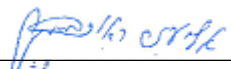
כללי:

30. בתיאום מול אגף תברואה, יש לתכנן שיטת פינוי אשפה באמצעות דחסנית אשפה ומכבש קרטונים כמו כן בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
32. לא יותר ניווד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
33. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
34. לא תותר הבלטת מרפסות וכל בינוי אחר לרבות אלמנטים עיצוביים מעבר לקווי הבניין.
35. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
36. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
37. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34.
38. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: נכסים, חח"י, איכות הסביבה, תוש"ה, שפ"ע גננות, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי וכבאות בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
39. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
40. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1319193

פרטי התכנית

מספר תכנית	1319193
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת אחוזי בנייה בשכונת בית חנינא - ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בחלק הצפוני של התכנית מבוטל חלק ממעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב, שמאפשר גישה לחלקות מצפון ומערב לשטח התכנית. לא יותר ביטול מעבר ציבורי. יש להשאיר את המעבר הציבורי ביעוד שביל בהתאם למצב המאושר
2. יש לשנות את יעוד הקרקע המוצע למגורים למגורים א', בהתאם לאחוזי הבניה המוצעים.
3. יש לסמן קו בניין בהתאם לקונטור המבנים הקיימים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.
4. יש לוודא התאמה בין היתר הבניה המאושר והמוצע בתכנית. שטחים שהוסבו ממרפסות, או התווספו במסגרת התכנית, יש להציג כהכשרה או הסבה לשטחים עיקריים.
5. התכנית מציעה תוספת שתי קומות על שני בניינים קיימים מתוך שלושה ובקונטור הבניין הקיים, יש לבחון תוספת בניה במתכונת דומה גם לבניין הנוסף.
6. יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית.
7. יש לתקן את שלביות הביצוע באופן שהבניה תבוצע בהינף אחד, בכל בניין בנפרד.
8. התכנית מצויה בתחום אתר טבע עירוני נחל עטרות (צפון). כיוון שמוצעת בניה בקונטור המבנים הקיימים בלבד, אין מניעה לקדם את התכנית.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

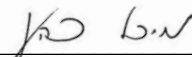
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

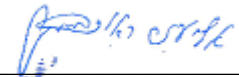
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הוראות התכנית:

11. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

12. טבלה 3.2 – יש לציין את הייעוד המאושר במצב המאושר (שטח נוף פתוח ומעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב) .
13. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש למגורים.
14. סעיף 4.1.2 ב – חניה – להשמיט התייחסות למעלית לחניה.
- נספח בינוי:
15. לסמן גגות מוצעים בקו אדום רצוף.
16. להראות בכל החתכים מעבר לגבול התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1280767

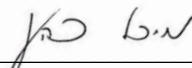
פרטי התכנית

מספר תכנית	1280767
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות ברח' עמרם גאון 12 ואונקלוס 4 , גבעת שאול ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. מרחק המרפסות לא יקטן מ 3 מטר מגבול החלקה.
2. בהתאם לחוק התכנון והבניה "גזוזטרה ששטחה עד 14 מטר רבועים לא תבוא בבניין השטחים המותרים לבניה, ובלבד ששטחה הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין."
3. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים חלקות: בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
5. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
6. 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.
7. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' –
8. המחלקה להיטל השבחה


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1127455

פרטי התכנית

מספר תכנית	1127455
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה מעל בנין קיים בשכ' צור באהר-ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. קווי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור המבנה המוצע.
 2. לפי בחינה נראה כי מוצעת הגדלה של מגרש המגורים על חשבון הדרך המאושרת, לא מקובל. לא יתאפשר הפחתה של הדרך המאושרת.
 3. לאור הסטת הדרך המאושרת צפונה על חשבון מגרש המגורים בחלק הצפוני של התכנית, נוצר מגרש מגורים קטן המוצע ביעוד מגורים א' בשטח של כ-87 מ"ר, מאחר שטח זה אינו מאפשר בנייה רואיה יש לקבוע שטח זה כחלק מהדרך עבור יצירת פיתוח שטח והרחבת המדרכה.
 4. יש לתאם ולקבל את אישור תושי"ה לפתרון החנייה המוצע. פתרון החנייה יוצע בתחום מגרש המגורים ועפ"י תקן. כמו כן, נדרש לקבל אישור בנוגע להסטת הדרך המאושרת.
 5. יש לתקן את גבול התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
- שימור :
6. יש להציג הערכה של שנת בינוי על סמך תצלום של תצ"א או היתר, במידה ויימצא כי המבנה הקיים בתחום התכנית אכן היסטורי (נבנה לפני 48) יש להיצמד להוראות הבאות :
 7. נדרש לבחון את מיקום עמודת הממ"דים מול מח' שימור.
 8. יש להגיש תיק תיעוד לאשור מחלקת שימור.
 9. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות שימור :
 1. לא תותר הריסתו של הבניין ההיסטורי.
 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות : סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
 3. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
10. תנאים שירשמו בהיתר הבניה :
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד ע"י מחלקת השימור.
 2. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
 3. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
 4. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
 5. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.

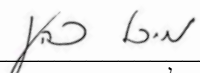
6. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.

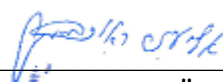
כללי :

11. הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית ייקבע כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי למתן היתר בנייה.
12. קירות תמך יוצעו עד לגובה של 3 מ'.
13. יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.
14. בתיאום עם שפ"ע, יש לסמן בתשריט מצב מוצע עצים לשימור, להעתקה, לעקירה. בהתאם, יש לקבוע הוראות בתקנון התכנית.
15. תנאי לטופס אכלוס להציע נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.
16. יש לקבוע סעיף הפקעה בהתאם למקובל.
17. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
18. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו : כבאות, תברואה, רשות העתיקות, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, תוש"ה - צוות בקרת תכנון פיזי ונכסים.
19. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית ולבעלי העניין המצרניים לתכנית.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 1279256

פרטי התכנית

מספר תכנית	1279256
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פרויקט התחדשות עירונית רח' חיים חביב - הנטקה
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

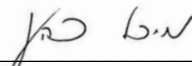
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

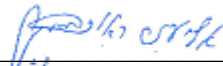
1. התכנית מציעה מכפיל גבוה יחסית לתכניות באזור, יש לבחון דוח 21 ולצמצם את מספר יחידות הדיור והיחידות דיור בהתאם.
2. התכנית מציעה בנספח הבינוי מעלית ציבורית שתגשר על הפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות- יש לעגן מעלית זו במסמכי התכנית ולחייב את הקמתה כחלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.
3. בהתאם לחוות השעת של המחלק למדיניות תכנון יש להציע הפרשות מבונות בתחום התכנית עבור שני גני ידלים, כל כיתה בשטח של 130 מ"ר עם חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר לכיתה ועוד 300 מ"ר עבור צורכי קהילה/חברה תרבות לשימושים כגון מרכז קהילה ונוער.
4. לא לסמן עצים לשימור מחוץ לגבולות התכנית.
5. קוו הבניין לחזית הדרומית הפונה למגרש המיועד לפינוי בינוי היא 3 מטר בלבד, יש להגדיל את קוו הבניין ל 4 מטרים לפחות לאגף הנמוך ו 6 מטרים למגדל כך שישמר מרחק סביר מגבול החלקה למגדל מוצע באופן שיאפשר גם בניה של מגדל בחלקה הדרומית.
6. להציע הרחבה של המדרכות בשני הכבישים גם לציר הרקל וגם לרחוב חיים חביב שהוא רחוב צר מאוד באופן שיבטיח מדרכות של 3.5 מטר לפחות על ציר הרק"ל ומדרכה רחבה ובחינה של הרחבת הרחוב עצמו על ציר חיים חביב.
7. לסמן להריסה את כל הפיתוח בתחום המדרכה על ציר הנטקה הכולל מתקנים שונים של הבניין כולל פתרונות אשפה, חש להציע מדרכה נקיה לחלוטין ממתקנים טכנים של הבניין ולשלב אותם בתחום החלקה.
8. גובה קומת המסחר לכיוון הרק"ל יהיה בגובה על פי הנחיות מרחביות.
9. המסחר המוצע בקומה 2- יהיה בתחום קווי הבניין מעל הקרקע מכיוון שהמופע שלו כלפי המגרשים השכנים מעל לקרקע.
10. הבינוי המוצע אינו מיטבי ומציע תכנון קומה נרחב, גג רעין גדול ובינוי פרוס – מכיוון שהבינוי מנחה ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הבניין בצורה מיטבית יעילה ומצומצמת ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר.
11. התכנית אינה מציגה כלל מחסנים בבניין יש לשקול להוסיף זכויות בניה לצורך כך.
12. התכנית תציע מרפסות סוכה לאגף הנמוך ובקומות התחתונות של המגדל לפחות עד קומה 8.
13. המסחר המוצע בקומה 2- נראה אינו יעיל ואינו מייצר דופן רחוב – יש לשקול לבטל מסחר זה ולהציע זו שימוש למגורים או לתעסוקה או לצורכי ציבור בהתאם לפרוגרמה הנדרשת.
14. יבוטל סעיף 2 מתחת לטבלה- לא תותר גמישות במספר יחידות הדיור שייקבעו בהתאם לתקן השמאי, הסעיף יבוטל.
15. סעיף 6.1.2 לעניין חנייה יתוקן וייקבע כי תקן החניה לכל הדירות יהיה 1:1, ניתן יהיה לקבל פטור לדירות עד 55 מ"ר מכיוון שהבניין מצוי על ציר רק"ל ותחויב תוספת של 10 אחוז עבור חניית אורחים.
16. להפריד בתקנון בין סעיף מימוש תכנית לבין סעיף פקיעת תוקף שיתואם עם היועמת המשפטית של הוועדה.

17. בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 2763 ויחס לתכנית זו יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2763 בתחומה".
18. בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח המגרש ל 1,788 מ"ר וזאת בהתאם לשטחים הרשומים בפנקסי המקרקעין.
19. 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:
20. 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 ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
21. 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.
22. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!
23. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
24. יש לקבל אישור של אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה לתכנית ולממשק עם הרכבת הקלה, הכניסה לחניון מרחוב חיים חביב תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.
25. המיקום של השטח הציבורי המוצע יהיה בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.
26. להשלים חוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.
27. מרפסות זיזיות לכיוון חלקות מגורים סמוכות ישמרו על 3 מטרים לפחות מגבול החלקה.
28. הכניסה לחניה לא תהיה מקורה כדי למנוע קיר גבוהה בקו בניין אפס לחלקה הצמודה.
29. שטחי הציבור ייחודו לעיריה ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף.
30. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח:
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.
31. להשלים חוות דעת של חברת החשמל.
32. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של אגף תברואה, מחלקת נגישות, הג"א וכיבוי אש.
33. מפלס המסחר לחזית הרחוב יהיה במפלס המדרכה, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
34. לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר ציבורי, יקבע לעניין זה סעיף סטייה נכרת.
35. יקבע יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
36. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם הרחוב.
37. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
38. יש לקבוע סטייה ניכרת לגובה הבינוי וקווי הבניין.
39. יש להוסיף להוראות התוכנית כי לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.
40. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת. יש להציג התכנות לכל הנ"ל.
41. 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). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

42. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושבי"ה. התוכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
43. לא יותר ניווד שטחי מסחר או צורכי ציבור לטובת מגורים; סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
44. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
45. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות למרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע.
46. יש לשנות את סעיף 4.1.2 ב' ז' בהוראות התוכנית העוסק בגמישות הפתרון לאצירת אשפה ולקבוע כי פינוי האשפה יהיה בתת הקרקע במלואו. שיפוע רמפת הכניסה והכניסה לחניון יאפשרו את פינוי האשפה. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיאום נושא פתרון האשפה מול אדריכל העיר וקבלת אישור אגף תברואה.
47. על הכניסה לכלי רכב מרחוב חביב להיטמע ככל הניתן במסת הבנייה, יש לקרות את הפורטל כניסה ככל שניתן, לא יתאפשרו רפפות ותריסים הפונים באופן ישיר למדרכה.
48. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה.
49. יש להוסיף בכל ההיטלים של נספח הבינוי מבנים שכנים, יש לשקול הופעתן של זכויות עתידיות בקו מרוסקוצל במגרשים שכנים לעניין גובה ונפח הבנייה.
50. המבנה המוצע כולל כ-130 חניות עם גישה לחניון מרחוב חיים חביב, וצמוד לכביש עורקי משני. נבקש השלמת מסמך סביבתי אשר בוחן השפעות סביבתיות מתחבורה, לרבות בחינה של הגברת התנועה ברחוב חיים חביב בעקבות התכנית המוצעת.
51. יש לתקן את נספח מיקרו אקלים כתנאי להפקדת התכנית על פי ההערות שלהלן.
52. הערה כללית – באתר מינהל התכנון הנספח נקרא "תסקיר השפעה על הסביבה – ניתוח אקלימי". נבקש לתקן כותרת זו, כיוון שהנספח אינו תסקיר השפעה על הסביבה כהגדרתו בחוק.
53. הצללות - היטל הצל המוצג במסמך מגיע עד מרחק של 650-1000 מ' מגבול התכנית. היטל צל זה חריג עבור מבנה שגובהו פחות מ-100 מטר ונראה שגוי. נבקש בדיקה חוזרת של מניפת ההצללה ותיקון הנספח בהתאם.
54. רוחות- הערה בחומרה גבוהה - גובה נקודת הרפרנס למודל אינו לפי ההנחיות. יש לקבוע נקודת רפרנס בגובה פי 1.6 מגובה המבנה דהיינו 140 מטר ו/או לפי נקודת רפרנס במעלה הרוח השכיחה בגובה התחנה.
55. מיקום נקודת הרפרנס אינו מוסבר.
56. לא מוצגת טבלת נתוני הקלט לפי ההנחיות.
57. ע"פ ההנחיות, הבדיקה צריכה להיעשות לאינטרוולים של 30 מעלות ולא 45 כפי שנעשה.
58. הצגת נתוני הרוח – יש להציג לפי ה-TIM לאחר ביצוע התיקון הנדרש לנתוני הרוח לנקודת הרפרנס שנבחרה.
59. לפי המודל נראה כי לא הוזנה הטופוגרפיה המקומית.
60. יש לכלול במודל תכניות בינוי מאושרות בסביבת התכנית כגון תכנית 101-1019611 ועוד.
61. הערה בחומרה גבוהה - משטחי הבדיקה אינם תואמים את תכנית הבינוי. חזית הנטקה גבוהה ב-8 מטר מחזית חיים חביב. לכן נדרש לבחון במשטחי בדיקה שונים לכל חזית לפי גובהה (ובממוצע בחזית צפונית ודרומית).
62. הערה בחומרה גבוהה - יש להוסיף משטח בדיקה לקומת מסחר 2.
63. יש לתקן את הדוח לפי הערות אלו ולהעביר לבדיקה חוזרת לפני הפקדת התכנית.
64. הערות לתכנון המוצע
65. על פי נספח הבינוי, נשמר מרחק מקו הבניין התת קרקעי לגבול הצפוני של התכנית. מרחק זה חשוב על מנת לשמור על העצים הבוגרים במעבר הולכי הרגל שמצפון לתכנית. נבקש לתת ביטוי לתכנון

- המוצג ולצמצם את קו הבניין התת קרקעי בגבול הצפוני גם בתשריט מצב מוצע. נבקש לבחון אם נדרש צמצום דומה בקו הבניין התת קרקעי גם לאורך הגבול המערבי של התכנית.
66. נבקש הבהרה אם הבינוי המדורג המוצג בנספח הבינוי הינו מחייב, שכן בהוראות התכנית אין כל ביטוי לחלוקה של המבנה ולדירוג הבינוי. היבט זה משמעותי לנספח מיקרו אקלים המוגש בשלב התב"ע.
67. נבקש להסיר את האפשרות לשימוש בהסקה עבור שטחי המסחר כמצוין בסעיף 6.2.1 ס"ק 5.
68. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
69. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבנין מגורים יהיה C.
70. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.
71. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גגות מרתפים וחניונים תת קרקעיים ללא בינוי על-קרקעי יתוכננו לנשיאה של קרקע גנטית בעומק 1.5 מ', על מנת לאפשר בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים.
72. להוסיף לתכנית סעיף פקיעת תוקף לתקופה של 7 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי .
73. 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 ובחלקות המצרניות.
74. 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.
75. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1307370

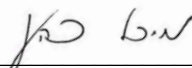
פרטי התכנית

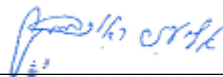
מספר תכנית	1307370
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברחוב בן ציון ליאון 15, פסגת זאב, ירושלים.
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. הסעיף:
בתכנית קומת המרתף מוצעת הנמכת אדמה מתחת למרפסת לצורך אוורור ואור לשני חללים חסומים קיימים, עם חלונות ודלתות. יש לסמן את הפתחים לאטימה ולבטל את הנמכת האדמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת דו"ח פיקוח על הבניה שהפתחים נאטמו והאדמה לא הונמכה **מבוטל**. במקומו יבוא: בתכנית קומת המרתף מוצעת הנמכת אדמה מתחת למרפסת לצורך אוורור ואור לשני חללים חסומים קיימים, עם חלונות ודלתות. ככל והכשרת החללים בקומת המרתף ניתנת במסגרת שטחי הבניה שניתן להוסיף בסמכות הועדה המקומית, ניתן יהיה להכשיר חללים אלו במסגרת התכנית, בתיאום מחלקת התכנון.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 26/06/24, בתאריך ה- 24/07/2024 ובתאריך ה- 25/09/2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 28 : 1274489

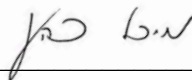
פרטי התכנית

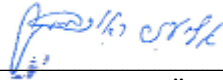
מספר תכנית	1274489
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות בניה ליח"ד ברחוב מרדכי היהודי 14
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. יבוטל סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

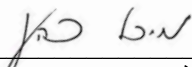
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 29 : 3356

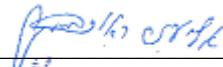
פרטי התכנית

מספר תכנית	3356ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי בבית חנינא בגוש 30615 חלקה 190 (מגרש 190א' עפ"י תכנית מאושרת 7160א)
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:	
1.	כיוון שמדובר בתכנית בינוי מכוח תכנית מאושרת, ניתן לאשר את התכנית בהתאם לזכויות המאושרות.
2.	לאור היקף עבירות הבניה וההליכים המשפטיים שבנדון, תוקף תכנית הבינוי הוא לשנה אחת, ככל שלא יצא היתר בניה במשך שנה זו יש צורך בהגשת תכנית בינוי חדשה לאישור הוועדה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

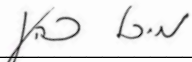
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 30 : 487

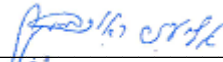
פרטי התכנית

מספר תכנית	487ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תוספת קומה ממ"מים ומעלית לביה"ס טבנקין
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:	
1.	לאור המחסור בכיתות לימוד בנווה יעקב, תאושר תוספת שתי קומות חדשות לבית הספר וזאת במקביל לקידום תכנית "מרכז חיים".
2.	לסמן גבול התכנית בהתאם לגבולות חלקה 27 ולהציגו בתכניות הקומות, תכניות, חתכים וחזיתות, בתיאום מחלקת התכנון.
3.	להשמיט ציון גבול תב"ע המופיע בתכניות הקומות. כל המבנה בתחום תכנית 1978ב'.
4.	להשמיט תשריט, תיק מידע מתכנית הבינוי.
5.	לתחם בקו אדום רצוף בתכניות הקומות רק את התוספת המוצעת בתכנית. יש לתחם בקו אדום בינוי מוצע בחתכים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

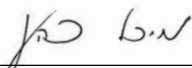
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 31 : 1231729

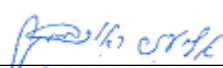
פרטי התכנית

מספר תכנית	1231729
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית קדיש לוז 3-13 ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולשפר אותו.
2. ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמים של השכנים בהתאם לתקנות.
3. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה.
4. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.
5. יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום.
6. תנאי להפקדה יהא הגשת דו"ח חברתי כנדרש בשלב התב"ע, ותוכנית לליווי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.
7. תנאי להפקדה יהא חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
8. התכנית מציעה מכפיל של 3.9 שנראה גבוה לאזור זה ויש לבחון תקן 21 ולצמצם את זכויות הבניה בהתאם – זכויות הבניה יצומצמו על יד הנמכת המגדל.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

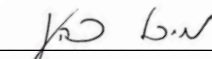
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 32 : 1284074

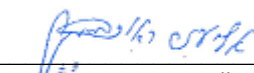
פרטי התכנית

מספר תכנית	1284074
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	פינוי בינוי רחוב איסלנד 21-19, קולומביה 16
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית לצורך עמידה בתנאי סף וזאת לאור חשיבותה של התכנית המקודמת במסלול של התחדשות עירונית הכוללת שטחים ציבוריים.
2. חשוב לציין כי התוכנית הינה בסמכות וועדה מחוזית והצטרפות וועדה מקומית אינה מחליפה בדיקת בעלויות והסכמות שכנים כנדרש בידי וועדה מחוזית.
3. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לעבודה קהילתית יש להשלים את הנושאים הבאים :
4. קיום כנס שיתוף ציבור עוד השנה לפני הפקדה לכלל בעלי הדירות עם הנציגות, עורכי דין הדיירים ונציגי היזם (כולל להצגה ולדיון בחלופות תכנון ובעקרונות חברתיים לתכנון וחלק לשאלות ותשובות).
5. הגשת תוכנית עדכונים מסודרת למחלקה לעבודה קהילתית – הכוללת את אמצעי העדכון, תדירות העדכון והגורם המעדכן.
6. הגשת מיפוי עולים מסודר למחלקה לעבודה קהילתית שמפרט את צרכי התרגום של בעלי דירות שאינם דוברי עברית שוטפת – לצד המענה המקצועי שיינתן להם בהיבט תרגום מסמכים, כנסים, עדכונים וחומרי הסברה.


 מנהלת הוועדה המקומית

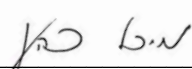

 יו"ר הוועדה המקומית

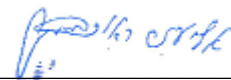
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 33 : 1281468

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1281468
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד ותוספת זכויות למתחם ברחובות הבוכרים 8 ירושלים
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את יעודי הקרקע, בניית מבנה ציבור בן 3 קומות תת"ק וקומת מבנה כניסה וגג ירוק/גן ציבורי בשצ"פ המשמש כיום גן ציבורי וחנייה לצורך תוספת שטחים למינהל הקהילתי הסמוך (בית דוידוף) תוך שמירה על הגן הציבורי ושימור עצים בוגרים קיימים לשימוש תושבי השכונה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

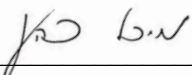
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 30/10/2024 - כח תשרי תשפ"ה
תכנית מספר 34 : 950683

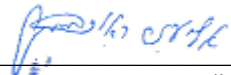
פרטי התכנית

מספר תכנית	950683
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	הגדלת מספר קומות בבית חנינא
מספר ועדה	2024/12
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לתת תוקף לתכנית.
יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להערת השר כדלקמן:
לצמצם את מספר הקומות ל – 8 קומות מעל הכניסה הקובעת בכל חתך.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית