

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1226307

פרטי התכנית

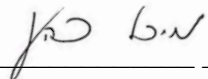
מספר תכנית	1226307
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	קרבן היסוד 27
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

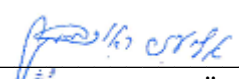
החלטת הוועדה

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענות הקנייניות והמשפטיות וההסכמים אשר נעשו בין המתנגדים ליזם:** בנוגע לטענות בעניין העמידה של יזם התכנית בדבר הגשת התכנית בהתאם לתקנות, התכנית נבחנה בשלב התנאי סף ונמצא כי היזם זכאי לקדם את התכנית. יחד עם זאת, נדרש לבחון את הטענות מול היועצת המשפטית של לשכת התכנון המחוזית. ככל וקיימות מחלוקות בנושא הקניין בין בעלי הזכויות במגרש והדיירים, יש לפנות לערכאות המתאימות.
2. **לדחות את הטענות בנושא היקפי הבינוי:** הבינוי המוצע הינו בהתאם למדיניות הבינוי לאורך הרק"ל וזאת במטרה לייעל את השימוש בקרקע.
3. **לדחות את ההתנגדות בנוגע ניהל מי הנגר בתחום התכנית:** הנושא ייבחן בשלב הרישוי.
4. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לנגישות קומות הקרקע אל מפלסי הרחובות:** הדבר ייבחן בשלב ההיתר תוך התאמת הבינוי החדש למפלס הרחוב. בכל אופן הבינוי יוצע בהתאם לתקנות נגישות.
5. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית מציעה בנייה מסיבית ביחס לתחום החלקה:** התכנית מקודמת בהתאם למדיניות הניתנת על ציר הרק"ל.
6. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענות על מקומות חנייה לאופניים:** הנושא ייבחן בשלב הרישוי. בכל אופן פתרונות החנייה יוצעו בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה. ביחס לכך, יש לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
7. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי יש לערוך את תכנית קומת הקרקע בקנ"מ של 1.100 ושקווי הבינוי אינם מובנים:** הבינוי המוצג בנספח הבינוי הינו ברו ומובן ומנחה וכי התכנון הסופי ייקבע בשלב ההיתר.
8. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי לא נעשה תכנון מקדים בתכנון כניסת ספקים:** נושא הפריקה והטעינה, ייבחן בשלב ההיתר.
9. **יש למחוק את סעיף 4.1 תת סעיף ה' 3 ולהוסיף סעיף רישום להפרשה מבונה:** מבונה(דירה) עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה, וכו'.
10. **רישום שטחים מבונים**
11. **בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.**
12. **הפקעה**
13. **לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.**

14.	יש להוסיף תחת תנאים להיתר בניה
15.	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
16.	יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:
17.	א. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
18.	ב. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית.	


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשון תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 838490

פרטי התכנית

מספר תכנית	838490
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	כרמית, ירושלים
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לדחות את הטענה כי התכנית אינה תורמת לרווח והתועלת הכללית של הציבור ומתעדפת את הרווח הכלכלי של יזמי התכנית.** התכנית מייעלת ומגשישה את שטחי הציבור ונותנת מענה ציבורי רחב יותר לשכונת קריית יובל. לפי מדיניות שינוי יעוד ממוסד למגורים נדרשת הפרשה של 60% עבור צורכי ציבור. התכנית חלה על שטח של כ 100 דונם רובו בבעלות פרטית והתכנית המוצעת כולל שטחי עבור מגורים רק בהיקף של כ 14.5 דונם ועוד כ 9 דונם עבור מלונאות, יתר השטחים הכלולים בתכנית הם עבור שטחים ציבורים נרחבים המאפשרים מענה ציבורי נרחב לא רק לתכנית אלא גם לשכונת המגורים – בעיקר עבור כ 45 דונם שטחים פתוחים ועוד 14.5 דונם עבור בנייני ציבור.
2. **לדחות את ההתנגדות כי קידום התכנית תפגע ביכולת לשמר את הנכסים ההיסטוריים שבכפר העתיק או את הבוסתנים לאורך הוואדי.** בהתאם לחוות דעת של מחלקת שימור בעיריית ירושלים, לא קיימים בשטח התכנית מבנים היסטוריים הנדרשים לשימור. התכנית משמרת ומשקמת את השטח הפתוח במערב התוכנית כולל הטראסות וצמחיה הקיימות במקום ויוצרת למעשה באפר בין העיר המצטופפת לשכונת עין כרם באמצעות שטח ציבורי פתוח משמעותי בדיון עלתה טענה כי בתחום התכנית קיים בניין לשימור הכולל קמרונות, ולא ברור היכן הוא נמצא בתחום התכנית, בבדיקה של הממונה על השימור לא נמצא בניין כזה בתחום התכנית.
3. **לקבל את ההתנגדויות לעניין פיתוח הפארק הציבורי המוצע, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשביעות רצון אגף שפ"ע ומהנדס העיר ותנאי לטופס 4 של יחידת הדיוור ה 500 יהיה השלמת פיתוח הפארק לשביעות רצון מהנדס העיר ואגף שפ"ע.**
4. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי יש לדון בתכנית מתחם הכרמית ותכנית אולסונגר כמקשה אחד.** מתחם כרמית ותכנית אולסונגר הוגשו כתכניות נפרדות אולם נבחנו ותוכנו בראיה כוללת וחשיבה על האזור כולו. לשכונת קריית יובל וקריית מנחם נעשתה עבודה מקיפה של פרויקטורים אשר תכללו את כל תכניות הבניה המקודמות במרחב כולל תכנית כרמית ותכנית אולסונגר. במסגרת זו נבדקו ההתאמות הדרושות של הפרויקטים אחד לשני בכל אספקטים התכנוניים הנדרשים. התכניות מייצרות יחד מרחב ציבורי משמעותי וחיבור של מערכת דרכים ושבילים ציבורים.
5. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית אינה שומרת על העיקרון של בנייה ברכסים והשארת הוואדיות כשטחים פתוחים המאפשרים חלחול כפי שנקבע בתוכניות הסטטוטוריות ומסמכי המדיניות לדורותיהם.** מדיניות זו הינה עקרון שמתכננים לפיו ככל הניתן, אולם לאור הצורך לפתח את העיר מקודמים תכניות בעיר בשטחים נוספים שאינם רק רכסי הר. התוכנית מרכזת את הבינוי בחלק המזרחי של התוכנית כחלק ממערך תכנוני כולל בקריית יובל מערב, (שטחים אלה מופרים בחלקם ומיועדים לבינוי בתוכניות מאושרות), תוך שמירת שטחים פתוחים נרחבים במורדות המערביים של התוכנית.
6. **לדחות את ההתנגדות לכך שקיימת אי בהירות לקידום התכנית ע"י יזמים פרטים אל אף שחלק מהשטח הוא בבעלות ציבורית.** התוכנית מקודמת על ידי בעלי הקרקע הפרטיים שהם הבעלים של רוב שטח התכנית והתכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה בהתאם להנחיות החוק.

8. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית סותרת את כל העקרונות התכנוניים החלים בשטח.** שטח זה אינו מיועד להתחדשות עירונית בתכנית מתאר 2000, אלה לשטח חקלאי ובינוי מתון ומצומצם. תכנית מתאר 2000 הגדירה שטחי זה כאזור מגורים עירוני מוצע לפי תכנית כוללת, כלומר לא ניתן לקדם תכנית נקודתית על קרקע זו אלה תכנית מתחמית כפי שתכנית כרמית עושה.
9. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית דורסת את קניינם של תושבי שכונת עין כרם.** התכנית אינה מצויה בתחום עין כרם והיא לא פוגעת בה בשום צורה או פוגעת באופי הבניה הכפרית במקום, הבינוי מוצע בחלק המזרחי של התכנית במדרון של קריית יובל שמעליו מתוכננים ומאושרים מגדלים ובנייה רוויה עד לרכבת הקלה.
10. **לדחות את ההתנגדות כי תכנית זו תפגע בתכניות המתוכננת והמאושרת עקב כך שתושבים הקיימים והעתידים יישארו ללא שצ"פ-סף-בית, והאטרקטיביות של מיזמי ההתחדשות העירונית תפגע.** התכנית מגדילה את שטח הפתוח ומנגישה אותו לרווחת התושבים הקיימים והעתידים. כשחלקו מיועד לפיתוח אינטסיבי וחלקו לפיתוח אקסנסיבי ושימור תבנית נוף היחודית למקום.
11. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית מספקת מענה ציבורי עבור השכונה החדשה ואינה נותנת מענה ציבורי לשכונת קריית יובל כולה כפי שהובטח לתושבי השכונה.** בהתאם לחוות הדעת של מדיניות תכנון, התכנית מספקת מענה ציבורי שנדרש ל 1246 יח"ד. התכנית המופקדת מורידה את יח"ד ל 1,010 יח"ד ובכך מגדילה את המענה הציבורי גם לשאר שכונת קריית יובל, כאשר מעבר לכך היקף השטחים לצורכי ציבור במגרשי חומים ובפארק של 44 דונם הם מעבר לדרישות הפרוגרמטיות של התכנית והם ישמשו את כל תושבי השכונה.
12. **לדחות את ההתנגדות כי תוספת יח"ד אינה נותנת מענה לבעיות התחבורה הקיימות והעתידיות ולחניות.** התכנית מסתמכת על שימוש ברק"ל על ידי מעליות וגשרים שאינם מספיקים עבור כמות האנשים שיחיו במתחם. בהתאם למצגת מהדיון ב, 18.3.24 צוות אב לתחבורה קבע שפיתוח של עד 8000 יחידות דיוור 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 לתכנית להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים הכוללת מעל 1000 יחידות דיוור במצטבר יהיה הצגה לוועדה של מעקב הוצאת היתרי בניה בשנה האחרונה ומעקב מצטבר של כל יחידות הדיוור שיצאו לביצוע בשכונה.
13. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהמתחם שבו מתוכננת התכנית אינה שייכת לקריית יובל,** אלה חלק ממתחם שטח כפרי של עין כרם. ומהווה פגיעה בצביון הכפרי של עין כרם אשר תפגע באפשרות הכרת עין כרם כאתר מורשת לעולמית. כפי שהוועדה המחוזית ציינה בדיון להפקדה " התכנית ממוקמת בשוליה המערביים של שכונת קריית יובל ובשוליים של שכונת עין כרם". לאור זאת, השטח שצמוד לשכונת קריית יובל הוא שטח שיפוח לבניה מגדלית וייתן מענה של שירותי חינוך, בעוד השטח שצמוד לעין כרם שומר על צביון הכפרי של עין כרם ונשאר שטח ציבורי פתוח, למעט בית המלון קטן של 60 חדרים אשר ינצל את הפרשי הטופוגרפיה הקיימים.
14. **לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית סוטה מהוראות תכנית האב ליובלים שקבעה שיש לתכנן בינוי במורדות עין כרם בזהירות ותוך התחשבות במרקמי הבניה הכפרית בעין כרם.** בנוסף, הודגש שכל בינוי בסמוך עין כרם יבחן באופן הדומה לבינוי בעיר ההיסטורית. התכנית מתחשבת במרקם הכפרי של עין כרם, והיא מתכננת את הבינוי בחלק המזרחי של המורדות, ושומרת על חיץ ירוק בין הבינוי לכפר עין כרם.
15. **לדחות את ההתנגדות כי טוענים שהפרויקט נמצא סמוך לתוואי הרק"ל ולכן מתאפשרת בניה מאסיבית של 30 קומות.** אולם הפרשי הגובה בין הפרויקט לתוואי הרכבת מגיעים ל 100 מטר ויותר, ולכן לא ניתן להגדיר זאת כבניה בתוואי הרק"ל. התכנית מציעה ריכוז של כל המגורים בשטח של כ 15 אחוז בלבד משטח התכנית כדי לאפשר יצירת מתחם ציבורי משמעותי וגדול ברווב שטח התכנית ולכן מציעה עליה לגובה וזאת ללא קשר למדיניות רק"ל.
16. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית מציעה בניה בגובה מוחלט של 830 מטר אשר מעפילה על כל בנייני המגורים בסביבה לרבות רח' ברזיל, דרך כרמית ואולסוונגר ועין כרם.** בסמוך לתוכנית המופקדת מקודמות תוכניות רבות לפינוי בינוי עם בינוי לגובה, כך שתכנית זו תשתלב עם סביבתה. אולם, בכדי לשמור על חיץ בין הבניה העירונית החדשה לכפר עין כרם, הוגדר שטח ציבורי פתוח משמעותי.
17. **לדחות את ההתנגדות לעניין תכניות התחדשות עירונית שאושרו או מצויות בתהליכים ונותנות מענה למחסור ביח"ד הקיים בירושלים.** לכן אין צורך בתכנית זו. בירושלים קיים מחסור בהיצע יח"ד, ותכנית זו היא אחת מתוכניות העתידיות שיתנו מענה למחסור הקיים וכאמור היתרון המשמעותי של התכנית הוא ההגדלה המשמעותית של צורכי הציבור.

18. לדחות את ההתנגדות כי התכנית ממוקמת כולה בשטחו של אתר טבע עירוני מס' 119 לטבע עירוני בירושלים, ותכנית תפגע באתר הטבע במגוון ביולוגי וצומח איכותי במיוחד שבו. כפי שמוצג ב-GIS העירוני, אתר טבע עירוני כרמית חל על שטח נרחב מאוד שכולל היום שטחים עם מבני מגורים ומוסדות קיימים בשכונת קרית יובל ובעין כרם. תכנית כרמית מגדילה את השטח הירוק מהמצב המאושר, מנגישה אותו לשימוש הציבור וקובעת הנחיות לשימור הטבע הקיים בו.
19. לדחות את ההתנגדות לכך שתמ"א 35 קבעה הוראות לסימון ושימור מכלולים נופיים אשר להם רגישות נופית סביבתית והתכנית פוגעת בנופים אלה. התכנית תוכננה תוך התייחסות לאזורים בהם יש רגישות נופית וסביבתית, והבניה מתבצעת באזורם בהן אין ערכיות סביבתית גבוהה, מלבד המלון בתא 502 שסיבת הקמתו צויינה.
20. לקבל חלקית את ההתנגדות כי בתמ"א 1 ובתכנית המאושרת 0906 א - המתחם מיועד לשטח למוסד ולשטח חקלאי, וככזה – מאפשר בצורה מיטבית לחלול נגר עילי אל מי התהום. התכנית אינה מתייחסת למערכת הביוב שכבר היום עולה על גדותיה. מי הנגר יחמיר את הרס בוסתן עין כתוצאה מהתכנית יגרמו לכשל תשתיות הניקוז. בנוסף, מי הנגר יחמיר את הרס בוסתן עין כרם שכבר היום סובל הניקוז של כל האגן. הנושא אמנם נבחן בשלב ההפקדה אולם לאור שינויים בתכנית, נדרשת חוות דעת עדכנית. יש להשלים את תיאום הנושא מול מחלקת איכות הסביבה, בין היתר בנושא אקולוגיה, והידרולוגיה ולקבל את אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית ירושלים לנושאים אלה כתנאי למתן תוקף.
21. לקבל חלקית את ההתנגדות כי התכנית מנוגדת לתכנית העירונית להתמודדות עם שינויי האקלים שפורסמה על ידי עיריית ירושלים בכך שהיא פוגעת בטבע עירוני ואינה שומרת על הסביבה. במצב המאושר, ניתן לבנות על כ 50% מהקרקע. התכנית מציעה כ 40% מהקרקע לבניה, ושאר השטח משמרת כשטח ציבורי פתוח, ולכן מגדילה את השטח הפתוח במתחם. בנוסף, התכנית כללה סקר עירוני, סקר עצים, נספח איכות הסביבה וקבעה שהשטח הציבורי המוצע מיועד לשימור ופיתוח אקסטנסיבי כפי שמוצג בנספח הפיתוח הנופי.
22. לדחות את ההתנגדות לעניין אי הערכות של סקר סביבתי. בדיון של הוועדה המחוזית הוחלט שבהמלצת יועצת הסביבה של לשכת התכנון לא נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה כי המסמך הסביבתי כולל התייחסות לכל ההיבטים הסביבתיים הכרוכים בתכנית, וכי לא נדרשת השלמה בנושא סביבתי כלשהו.
23. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית מציעה כריתה של 629 עצים, שמהווים הרס של ריאה ירוקה. לאור היקפה של התכנית קשה לקבוע במדויק אלו עצים ישומרו ואלו יכרתו, ובשלב ההיתר יוגש סקר מעודכן שיבחן מחדש ע"י פקיד היערות.
24. לדחות את ההתנגדות כי עיריית ירושלים הציבה מטרה של שימור 38% משטחה המוניציפאלי כשטחים פתוחים. הריסת עשרות דונמים איכותיים של שטחים פתוחים המשמשים כאתר טבע עירוני יפגעו ביכולת לממש זאת. כפי שצוין התכנית אינה פוגעת באחוזים של השטחים הפתוחים הקיימים בעיר ואף מגדילה את ייעוד השטחים הפתוחים.
25. לדחות את ההתנגדות לכך שיש חשש שהתכנית תפגע במי מעיין מרים. בהתאם להחלטת הדיון במחוזית מה- 11/09/2023, נקבע ש "הוצגו לוועדה ממצאי הדו"ח ההידרו-גיאולוגי של התכנית, במסגרתו נבחנה, בין היתר, ההשפעה של התכנית על מעיין מרים, לפיהם לא צפויה להיות לתכנית השפעה על המעיין".
26. לקבל את ההתנגדות לכך שלא נתבקשה או נתקבלה עמדת מחלקת קיימות בעיריית ירושלים לגבי ממצאי סקר הטבע, וזאת בניגוד לתכנית המתאר לטבע עירוני הדורשת כך. יש להוסיף חוות דעת של מחלקת קיימות.
27. לדחות את ההתנגדות לכך הבינוי צפוי ליצור מפגעי צל ורוח ומפגעים אקוסטיים לאור כך שהבניינים סמוכים והפרויקט במתלול ואדי עין כרם. לתוכנית הוגשה חוות דעת סביבתית ונבחנה בידי היועצת הסביבתית של הוועדה המחוזית.
28. לדחות את ההתנגדות כי חוות הדעת הסביבתית של התכנית אינה כוללת התייחסות למגרשים סמוכים של מתנגדים לתכנית, וזאת לרבות הפגיעות הצפויות במהלך הבניה. חוות דעת הסביבתית אינה נדרשת להתייחס לכל מבנה הנמצא בסביבת התכנית. התוכנית קובעת תנאים בהלך רישוי הכוללים התייחסות לכלל הנושאים הסביבתיים.
29. לדחות את ההתנגדות לכך בכדי לאפשר נטיעת עצים יש לחייב את היזם לייצר מערך מדרכות רחבות מהממוצע שיותירו מקום לשתילת עצים. רצועות המדרכות המוצעות בתכנית הן בין 2.75 - 4.5, זהו רוחב מספק בשביל שתילת עצים. בנוסף, חלק מהמדרכות אף כוללות רצועת גיפון.
30. לקבל את ההתנגדות כי יש להשלים המלצות של רשות המים במסמך מיום 3.8.2023.
31. לדחות את ההתנגדות של בית ספר הניסוי כי יש לשנות את חלק המערבי של תא שטח מ"תיירות" עם "זיקת הנאה" ל "שביל" הליכה ביעוד ציבורי. התוכנית קובעת כי הבינוי בתא שטח 502 יהיה בגובה רחוב אלסוונגר וגג הבינוי ישמש לפיתוח במפלס הרחוב

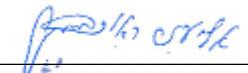
32. לקבל את ההתנגדות של בית ספר הניסוי כי יש לשמור על שביל הליכה רגלי ממזרח, מכיכר אולסונגר אל השטח הפתוח המוצע בתכנית (תא שטח 452). בנוסף, יש לוודא מעברים רגליים מצפון לדרום, מבית ספר הניסוי לתכנית אולסונגר לשטח הפתוח של מתחם כרמית. יש לוודא שלאורך זמני הבניה ישמר שביל הגעה נוח לשטח הפתוח, בכדי שבית הספר יוכל להמשיך בימי למידת חוץ.
33. לדחות את ההתנגדות של בית ספר הניסוי כי יש לעבות את השטחים המוצלים בשולי השטח הטבעי ולכלול בהם מתקני שתייה. התוכנית קובעת כתנאי להיתר יש להגיש תוכנית פיתוח לאישור אדריכל העיר, כל אלמנטי פיתוח יבדקו בשלב זה בהתאם להנחיות מרחביות.
- תא שטח 502**
34. לדחות את ההתנגדות כי לפי תכנית לאתרי טבע עירוני סעיף 4.1 ג8א ו-4.1 ג8ב: לא ניתן להתיר בשטח התכנית שסווגו בחלקם כשטחים בעלי ערכיות גדולה, בניה חדשה פרט לבניה מינורית שמטרתה שימור. לפי סקר טבע עירוני שהוגש, תרשים 1 5.7 אזורים שסומנו ערכיות גבוהה אינם מציעים בניה. הבניה היחידה המוצעת על שטח בעל ערכיות גבוהה היא של בית מלון של 60 חדרים בלבד, שמטרתו ניצול יעיל של הפרשי טופוגרפיה קיימים.
35. לדחות את ההתנגדות כי תא שטח 502 כיום בבעלות ציבורית ואינו שטח לבינוי, מנותק מליבת התכנית ואינו נחוץ להקמת המתחמים המוצעים בתכנית ואינו מהווה תנאי לקיום התכנית. תא שטח 502 אומנם מנותק מליבת התכנית, אך הוא נועד לגשר על פערי טופוגרפיה העתיידים בעקבות בניית רחוב אולסונגר בתכנית הסמוכה מצפון על ידי ניצל מרבי של הקרקע, ומניעת קיר תמך.
36. לדחות את ההתנגדות כי תא שטח 502 מציע מבנה חניה עילי בגובה של 10 קומות במרחק מטרים ספורים מהבתים בחלק המזרחי של עין כרם שכיום הם בתים צמודי קרקע. תא 502 מוצע מלון, עם חניה בתחום תת"ק. גובה המלון לא עובר את גובה רחוב פרט לקומת כניסת המלון ומפלס גג שלו משמש כגג ירוק עם זיקת הנאה לציבור.
37. לדחות את ההתנגדות לכך שתא שטח 502 שבו מתכוון מלון בוטיק אמור לשמש כאזור חיץ והפרדה בין הכפר לבין הבניה הרוויה על ידי שמש כשצ"פ לרווחת הדיירים במתחם ולאזור כולו. התכנית כוללת שטח נרחב של שצ"פ שיהווה חציצה בין הבניה החדשה לבין המרקם הכפרי הקיים. תא שטח 502 יכלול מעבר רגלי לטובת הציבור.
38. לקבל את ההתנגדות לכך שבית המלון המוקם בחלקה 502 כולל 60 חדרי מלון ולפי התקנות לתכנון ובניה יש להקים עד מקום חניה אחד לכל 4 יחידות לכן יש להקים לכל היותר 15 מקומות חניה. חניות עבור המלון יהיו בהתאם לתקן הקיים למלונאות.
39. לקבל את ההתנגדות לכך שחישוב שטחי הבניה בתקנון בתא שטח 502 אינו מובן. יש להציג חישוב שטחים לתא שטח 502, וכן נספח בינוי מפורט יותר ותואם לחישוב השטחים, לתא שטח זה.
40. לדחות את ההתנגדות לכך שבנספח 2.4 טבלאות 16 20 מספר מקומות החניה הדרושים לפי תקן מוצג כשימוש לחדרי מלון בלבד למרות שלפי התקנון השימושים המותרים כוללים בריכת שחיה, מתקני ספורט ומסחר. שימושים אלה יהיו שימושים נלווים לשימוש המלון בלבד, ולא מהווים שימושים לציבור הרחב.
41. לדחות את ההתנגדות לכך שבסעיף 6.4.1 חובת גידור ומגבלות שימוש אינו כולל את תא שטח 423 המעבר בין מלון על מגרש 501 לבין אזור מגדלי המגורים. לכן בפועל, כל הבניה של הפרויקט תעשה דרך רחוב הדפנה וסמטת היין. נושאים אלה ייבחנו בשלב תיאום תשתיות וביצוע באישור מהנדס העיר.
42. לדחות את ההתנגדות לכך לפי התשריט ונספח הבינוי מתוכנן על גבי חלקה 12 שבבעלות המתנגדים, ובחריגה מקו הכחול של התכנית שביל ו/או שצ"פ. תכנון זה פוגע בזכויותיהם הקנייניים, ונעשה בחוסר סמכות. תכנית זו אינה התכנית היחידה שפוגעת בבית המתנגדים, ובתכנית אולסונגר מתוכנן כביש על גבי כל חלקה 132 של המתנגדים ואמור לשרת את הבינוי של תכנית זו. קו הכחול של התכנית אינו כולל את שטח המתנגדים.
44. לקבל את ההתנגדות לכך כי הבינוי בנספח בינוי של מגרש 502 הינו תואם לקו הכחול של התכנית ולא קו של הבניין המוצעים בתשריט. יש לתקן ולתאם הין מסמכי התוכנית
45. לדחות את ההתנגדות לכך סעיף 4.5.2 קובע מגבלות לשימור שצ"פ. יש להרחיב הוראות אלה גם לתא שטח 429, לאחד מגרש זה עם תא שטח 401 ו-402 ולאסור על דרכי גישה זמניות בהם קיום של אזורי התארגנות של הקבלנים במהלך הבניה. מעבר בתא 529 יפותח כמעבר ציבורי ולכן לא יכלול הוראות גידור.

נספחים

46. לקבל את ההתנגדות לכך שמהחתיכים לא ניתן להבין כמה קומות מתוכננות בין קומת הקרקע האמיתית לבין קומת הכניסה הקובעת. בנספח בינוי מספור קומות לא מופיע בכל החתיכים, יש להשלים.
47. לקבל את ההתנגדות לכך שבנספח 6 (ביוב מים וניקוז) רקע התכנית לא תואם לתוכנית המופקדת. יש לעדכן רקע לתוכנית לפי התכנית המעודכנת
48. איזון והקצאות
49. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שקיימים ליקויים ופערים בטבלת האיזון והקצאה.. טענות בנושא איזון והקצאה והדו"ח השמאי יבדקו בידי שמאי ועדה מחוזית
- הוראות התכנית**
50. לדחות את ההתנגדות לכך שיש לקבוע את הגובה היחסי מעל הכניסה הקובעת בכל בניין. אין חובה לקבוע גובה יחסי, טבלה 5 מציינת גובה אבסולוטי.
51. לדחות את ההתנגדות לכך בטבלה 5, יש לציין מפורשות שמדובר בגובה הגג העליון של כל בניין מקובל לרשום בטבלה 5 גובה + תוספת קומה טכנית מעבר לגובה האבסולוטי של המבנה.
52. לקבל את ההתנגדות לכך שטבלה 5 הערה א' יש להנמיך משמעותית את גובה חדרי היציאה לגג (5 מטרים) ומבנה מעלית (לגובה של 3 קומות). יש לבטל בטבלה 5 את הערה א' היא סותרת את הערה ה'.
53. לקבל את ההתנגדות יש לאסור המרת שטחי מסחר למגורים, ולמחוק את הערה ז' בטבלה 5.
54. לקבל את ההתנגדות בטבלה 5 הערה י"ד יש למחוק את המילה "להפך". לא ניתן להמיר שטחים משימוש ספורט לנופש, אך מותר להמיר שטחים משימוש נופש לספורט.
55. לדחות את ההתנגדות לכך שבתכנית מוצג החניון בשטח של 1360 מ"ר אולם כל קומת חניון היא 1360 מ"ר ולכן יש להציג את המ"ר הנכון בטבלת שטחים. התכנית מציגה בטבלה 5 שסך מ"ר הבנייה עבור חניה, מחסנים, מעברים וחללים טכניים יהיה 1360 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
56. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לכתוב במפורש בתקנון סעיף 4.2.2 (6) שרק בתא שטח 501 יותר שימושים כגון מסחר, מתקני ספורט ובריכה. יש להוסיף הוראה זו ולכתוב הוראה מפורשת לשימושים המותרים בתא שטח 502.
57. לקבל את ההתנגדות לכך שיש לכלול שחניות לתפעול המלון המוצע בתא שטח 501 (כמו הובלת אספקה, אשפה, בורות ביוב, מנדפים לארובות המטבחים וכיו) יהיו מתוך החניון התת קרקעי ולא גלוי מעל פני השטח. יש להוסיף זאת להוראות התכנית.
58. יש לדחות את ההתנגדות בטבלה 5 הערה ו', מתייחסת להוספת שטחים לגלריות בשימושים סחירים. יש לסייג אפשרות זו לגבי מגרש 501. יש לאפשר גמישות אדריכלית לעניין הוספת שטחי גלריות בתא 501 שבו מתוכנן בית מלון.
59. לקבל את ההתנגדות בטבלה 5 הערה 3, מאפשרת העברת 10% משטחי הרישוי ממסחר למגורים. יש לסייג אפשרות זו ממגרש 501 שאינו כולל מגורים. יש לסייג הערה זו למבני מגורים בלבד.
60. לקבל את ההתנגדות התכנית השמיטה מסעיף 1.6 את תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים שחלה על השטח. יש להוסיף תכנית זו לסעיף 1.6 ולקבוע כי התכנית משנה אותה.
61. לדחות את ההתנגדות לכך סעיף 1.7: בכל נספחי אדריכלות יש להוסיף "מחייב.. ולעניין גובה המבנים המירבי". נספח בינוי אינו מחייב בכדי לאפשר גמישות אדריכלית ותכנונית כשאר התכנית תתקדם. אולם, נספח הבינוי מחייב לעניין מספר מירבי של קומות.
62. לדחות את ההתנגדות לכך שיש לתקן את סעיף 3.1 טבלת יעודי קרקע ולפצל את ייעוד "שטח ציבורי פתוח" לשני יעודים שונים אינטנסיבי ואקסטנסיבי כדי ליצור בידול ולהבטיח שמירה של שצ"פ אקסטנסיבי כשטח טבעי. לא מקובל לחלק את ייעוד השצ"פ לפי שטח אינטנסיבי ואקסטנסיבי. אולם, בספח פיתוח נופי מתייחס לשמירה על שטח הטבעי, והן סעיף 1.4.5. בהוראות התכנית.
63. לקבל את ההתנגדות לעניין סעיף 4.2.2(א)4(4) מלונאות יש לאסור ניווד שטחי ספורט לשטחי מלונאות. במטרה לשמור על שטחי הספורט המוצעים בתכנית, לא ניתן יהיה לשנות אותם לשטחי מלונאות.
64. לקבל את ההתנגדות בסעיף 4.5.1(2), (3) ו(5) יש למנוע מעבר רכב חרום ורכב שירות עירוני, מעבר תשתיות ו"דרך זמנית" בשצ"פ אקסטנסיבי.
65. לקבל את ההתנגדות לכך שבטבלה 5 הערה ה', נקבע שניתן להוסיף קומות טכניות עד גובה 2.4 מטר נטו. יש לקבוע כי הוראה זו אינה חלה על מגרש 501.
66. לדחות את ההתנגדות לעניין בטבלה 5 יש לקבוע שהגבהים שצוינו יהיו מחייבים וכי כל סטייה מהם יהווה סטייה ניכרת מהתכנית. טבלה 5 היא מחייבת, ולכן אין צורך לציין זאת כסטייה ניכרת.

67. לדחות את ההתנגדות לעניין יש למחוק אפוא את המילים "מעל הכניסה הקובעת" ולהותיר את הערה 1 בטבלה 5 "גובה אבסולוטי מעל פני הים". בהוראות 61, טבלה 5 הערה 1, רשום "גובה אבסולוטי מעל פני הים".
68. לקבל את ההתנגדות לכך שבטבלה 5 הערה ג' יש לאסור ניווד שטח עיקרי ושירות מקומות הקרקע לקומות שמעל הקרקע.
69. לקבל את ההתנגדות לכך שיש להוסיף להערה ה': "ובלבד שגובה המבנה לא יעלה מעל הגובה האבסולוטי המצוין בטבלה".
70. לקבל את ההתנגדות בטבלה 5 סעיף 6.1 (1) לאחר "מספר הקומות המירבי" יש להוסיף "גובה המבנים המירבי".
71. לקבל חלקית את ההתנגדות שבכדי לאפשר נטיעת עצים יש לאסור בניה בקו 0 גם תת קרקעיים. יש לצמצם את קווי הבניין התחתיים לכיוון שטחים ציבורים לטובת שמירה על שטח עבור שתילת עצים.
72. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שיש להוסיף הוראה מפורשת כי מפלסי הכניסה הקובעת ייקבעו בנספחים האדריכליים ובמקביל לקבוע כי גובה הבינוי בנספחי הבינוי יהיה מחייב. יש לקבוע כי מפלסי כניסה למבנים יהיו מלווי רחוב, תותר סטיה עד 0.5 מ'.
73. יש להחליף את סעיף ההפקעה, ולהוסיף את הסעיפים הבאים לתנאי להיתר ושלביות ביצוע:
74. הפקעה
75. 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.
76. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
- א. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
- ב. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
- ג. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
77. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
78. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
79. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשון תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1114305

פרטי התכנית

מספר תכנית	1114305
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- בר יוחאי 18
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

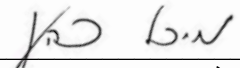
החלטת הוועדה

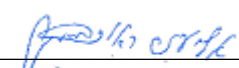
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית, להלן :

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שצ"פ פעיל בחזית מערבית למתחם:**
תכנית האב סימנה שטח השצ"פ בתור הרחבת צומת הדרכים ברחובות סן מרטין ובר יוחאי. וזאת על חשבון השצ"פ הקיים ובגלל הסדרי התנועה של כל האזור , כחלופה לשצ"פ יש להגדיל את הקו החכול של התכנית מערבה ולהפוך את שטח הדרך המתייטר לשטח ציבורי פתוח שיהיה הרחבה של השטח הציבורי המאזור על פי תכנית מאושרת 855585 .
בהתאם לכך, יש להרחיב את הקו החכול של התכנית לטובת הרחבת השצ"פ.
הוועדה סבורה כי מדובר על שינוי שאינו מצריך פרסום נוסף על פי 106ב.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא סביבה ועצים:** על מנת לאפשר נטיעות עצים חדשות, יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף 6.7 להלן : בנטיעת עצים מעל קומות תת"ק, תושאר עומק אדמה של 1.5 מטר לנטיעת עץ בוגר. לנושא בנייה ירוקה, הוראה זו מוטמעת בסעיף 6.4.
3. **לדחות את ההתנגדות לנושאי היקפי ונפחי בנייה מעבר לנפחים במסגרת תכנית האב ופרוגרמה:**
התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות, בין השאר בחינה פרוגרמטית על ידי מחלקת מדיניות תכנון ופירוט חו"ד מקצועית לנושא הפרשה לצרכי ציבור מתבקשים בהתאם.
כמו כן, התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הוספת עירוב שימושים של מסחר ושימושים ציבוריים, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון, בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמטי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שממוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.
יש לציין כי הוועדה סבורה כי התכנית המוצעת עדיפה על פני החלופה שקודמה בחלקה לתמ"א 38/1 שהיא פחות ראויה מבחינה תכנונית.
4. יש להחליף את סעיפי הרישום וההפקעה הנוגעים לשטחים ציבוריים :
5. איחוד ואו חלוקה
6. 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 .
7. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי .
8. הפקעה

9. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.
10. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
- א. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
- ב. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
- ג. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
11. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
12. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת מתן תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 960476

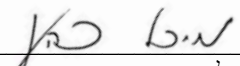
פרטי התכנית

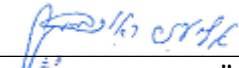
מספר תכנית	960476
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד קיימות , ברח אגסי 58,ירושלים
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. ההתנגדות שהוגשה אינה נוגעת לפרסום על פי 106 ב שבוצע והציע תוספות נוספות מעבר לתכנית שהופקדה.
2. יחד עם זאת ההתנגדות נוגעת לבנייה של כל העמודה המוצעת על גינתו הפרטית של המתנגד (דירה 9) המתנגד הסכים כי התוספת תישאר בתכנית אבל יירשם בצורה ברורה בתקנון כי לא ניתן לבנות את העמודה ללא הסכמה מפורשת של המתנגד ...
3. שלביות הביצוע תתוקן ותציע בניה מלמטה למעלה לכל עמודה.
4. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
5. יש להבהיר את הסמכות של הוועדה לאישור התכנית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה.
6. לדחות את יתר התנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית

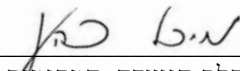

 יו"ר הוועדה המקומית

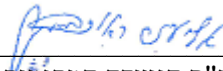
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 293761

פרטי התכנית	
מספר תכנית	293761
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	עמק רקפת / קירוי שד' מנחם בגין
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1109743

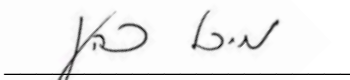
פרטי התכנית

מספר תכנית	1109743
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות ותוספת קומות, אהלי יוסף 8
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:

- לקבל חלקית את ההתנגדויות** לעניין בינוי חלונות ומרפסת לחזית צפונית- בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, כל הבינוי בחזית צפונית יהיה בתחום קווי של 3 מטר, כולל מרפסות. גודל החלונות ומיקומם אינו מחייב. מדובר בפתחים סטנדרטיים שנבחנו ונמצאו ראויים מבחינה תכנונית, וככל שהבינוי אינו חורג מ – 3 מ' מגבול המגרש, אין מניעה לאשרם.
- לדחות את ההתנגדות** לעניין הגישה לשטח שמאחורי הבניין בצד הצפוני – בתכנית הפיתוח מתוכננות מדרגות המובילות אל המבנה בצד הצפוני של המגרש. מדרגות אלה הן בתחום החלקה ועל מנת לגשר על הפרשי גובה ולאפשר גישה לחלקי המבנה השונים כמקובל בתכנון פיתוח בתחום החלקה.
- לדחות את ההתנגדות** לעניין שאין חניות לבניין- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, התכנית פטורה מחנייה לאור הגודל הממוצע של יח"ד שעומד על כ- 64 מ"ר, שימור הבניין הקיים והקרבה לציר רק"ל.
- לקבל את ההתנגדות** שיש לבטל הפקעה של 140 מ"ר בנוי במבנה לצורכי ציבור עבור דירה / דירות רווחה משום שהעמותה מפעילה בית כנסת ופעילות לנוער נושר שהם צרכי ציבור. לא ברור אם נבחנו חלופות אחרות. ההפקעה אינה תורמת במישרין להשבחת הקרקע ולא נעשית באיחוד וחלוקה ומדובר בפגיעה בזכויות הקניין של העמותה -
- בהתאם לחוות דעת מעודכנת של המחלקה למדיניות תכנון ניתן לבטל את ההפרשה הנדרשת לצורכי ציבור וזאת מכיוון שבשתי הקומות הראשונות של הבניין מוצע בית כנסת וישיבה שהם שימושים ציבוריים, יש לקבוע בתקנון כי שתי הקומות הראשונות ישמשו לשימושים אלה ולא יהיה ניתן להסב אותם למגורים – תקנון התכנית ישקף את זכויות הבניה בהתאם.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשון תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1339027

פרטי התכנית

מספר תכנית	1339027
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הוספת קומה ושינויים בחזית המזרחית בבניין ברח המ.ג. 11 בירושלים.
מספר ועדה	2024/14
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:

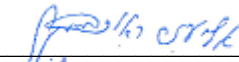
- יש לתקן את הוראות התכנית כמפורט להלן:
א. בסעיף 4.1.1 מגורים יש לציין שימוש מגורים ושימוש לצרכי ציבור - ספריה.
- יש להוסיף סעיפים לעניין השטח הציבורי הבנוי המאושר בתכנית 60210:
השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד וירשמו על שם עיריית ירושלים ברישום הבית המשותף.
תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים.

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

- יש להוסיף להוראות התכנית תנאים להיתר בניה כדלקמן:
תנאי למתן היתר בניה אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס
- יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 30/10/2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

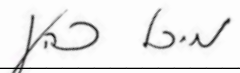
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1300961

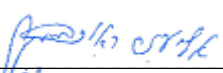
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1300961
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ברח' ים סוף 21, סנהדריה, ירושלים.
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית תציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי עומדת בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) א.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 24/07/2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

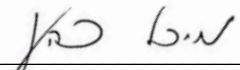
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1225895

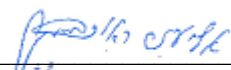
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1225895
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- פארן 4, ירושלים
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית , לאור החלטת ועדה מיום 13/11/2024 להגדיל את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול חלקות 47 וחלק מחלקה 50 בגוש 30246 וישנה יעוד החלקות משטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח לשטח למבני ציבור.

מדובר בתכנית משמעותית בשכונת רמת אשכול אשר מציעה הריסת מבנה קיים והקמת 3 מבנים ו181 יח"ד במסגרתה הוחלט להסדיר שטחים ציבוריים.


מנהלת הוועדה המקומית

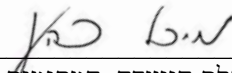

יו"ר הוועדה המקומית

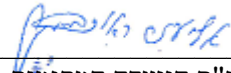
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1274489

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1274489
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות בניה ליח"ד ברחוב מרדכי היהודי 14
מספר ועדה	2024/14
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.	יבוטל סעיף שלביות הביצוע בהינף אחד
2.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית

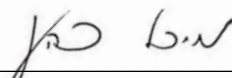

יו"ר הוועדה המקומית

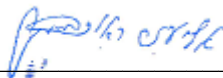
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 886911

פרטי התכנית	
מספר תכנית	886911
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	בניין הדואר, מתחם הכניסה לעיר, ירושלים
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הכוללת שטחים בבעלות העירייה ומתוך מטרה לקדם תכנית על פי עקרונות התכנית הכוללת של הכניסה לעיר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

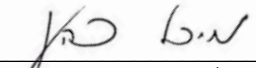
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1291525

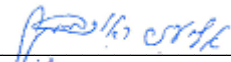
פרטי התכנית

1291525	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית-דרך חברון/עין גדי/שלום יהודה	מהות הבקשה
2024/14	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה , החלפת ייעודי הקרקע במתחם ותכנון שיוביל למימוש התכנית.
2. ההצטרפות הוועדה אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.
3. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.
4. יש להשלים עד הדיון להפקדה את התיאום עם מנהל קהילה ועמידה בנהלים .


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1300995

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1300995
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ברחוב ניסים בכר 42, ירושלים
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התקנת המרפסות המוצעות בחזית המבנה הפונה לכיוון רחוב ניסים בכר (להוציא בקומת הגג) לא תגרום לפגיעה בשפה האדריכלית של המבנה עצמו ושל השכונה בכלל או בערכי שימור אחרים. לכן ניתן לאשר. בחזית הצפונית מוצעות שתי עמודות של מרפסות זיזיות. ניתן לאשר את העמודה השמאלית, אשר פונה כלפי מפתח זכות הדרך עם זאת אין להוציא עמודת מרפסות הימנית בחזית זו, כלפי הסמטה מצפון היות ומדובר בסמטה של כשני מטר ואין זה נכון להוציא מרפסות זיזיות מעבר לקווי בניין מאושרים.
2. יש לקבוע הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיימים. לא תותר פגיעה בקמרונות ובקירות היסטוריים לשימור או דיקוקם. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
4. תנאים נוספים לקבלת היתר בניה:
א. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף.
ב. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה בהתאם למפורט לעיל, כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד.
5. תנאים שיירשמו בהיתר הבניה: אופי סיתות ועיבוד אבן, גוון, חומריות, מרקם וגווני טיח וחומרי גמר אחרים הנוגעים להתקנת המרפסות יתואמו ויאושרו ע"י מח' השימור לפני ביצועם באתר.
6. כל סטייה ממסמכי התכנית מחייבת תיאום ואישור מח' השימור.
7. תנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
8. מחלקת מידע תכנוני- יש לתקן בתקנון: בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח גודל מגרש ל154 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.

9. יש לתקן את קבצי המדידה הדיגיטלים לפי המפורט בחו"ד מח' מידע תכנוני ולצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלי ע"י מודד מוסמך עדכני ומתוקן, לאישור מח' מידע תכנוני.
10. לקבוע 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".
11. לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות החלות בשטח
12. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
13. 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.

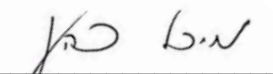
בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

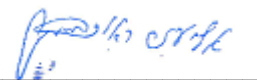
הערה:

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

הערות טכניות:

14. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה פתחים של חלונות והפיכתם לדלתות גישה למרפסות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1276328

פרטי התכנית

מספר תכנית	1276328
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- מתחם איסלנד-מקסיקו, ירושלים
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

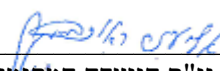
החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

- בפני הוועדה הוצגה התנהלות היזם מהבחינה החברתית על ידי מנהל תחום קשרי קהילה ושיתוף הציבור באגף רווחה על פי הפירוט הבא :
1. היזם פועל שלא בהתאם לנוהל החברתי העירוני. על אף הוראות מפורטות, תקשורת במייל ובטלפון וכן מכתב שנשלח ליום ב-5.9.2024 על אופן פעילותו – המשיך לפעול שלא על פי הנוהל החברתי העירוני.
 2. קיבלנו פנייה ממנהל פרויקטים בחברת טעמן שטוען לפעילות מתקדמת במתחם במקביל באחד הבניינים. יש לוודא.
 3. התרשמות מהבדיקה החברתית משיחה עם בעלי הדירות – תמונת מצב מעורבת. חלק מרוצים מהעדכונים ומעו"ד הדיירים, חלק לא. נושאים שעלו מספר פעמים :
 - א. בקשה לתקשורת יותר שוטפת עם היזם, בעיקר מול קשישים.
 - ב. התנגדות וחשש להיקף בינוי גבוה והבטחה שחזרה על עצמה לשכן את הדיירים שנמצאים בבניין של ה-10 קומות. ניכרת בחלק מהמקרים אי היכרות עם התכנון.
 - ג. בקשה לתרגום – אמהרית, ספרדית, רוסית.
 - ד. הסמכת נציגות בחלק מהמקרים לא לפי הנחיות הרשות הממשלתית ולא כנדרש.
 - ה. קיום כנסים, הסבר על זכויות בסה"כ, שביעות רצון מעורכי הדין.
 4. לאור התנהלות זו מבקש מנהל תחום קשרי קהילה ושיתוף הציבור באגף רווחה מהוועדה לדחות את התכנית.
 5. הוועדה סבורה כי יש חשיבות רבה לתהליך החברתי כחלק בלתי נפרד מתהליך קידום התכנית ומבקשת מיזם התכנית לפעול בהתאם לנוהל בצורה מסודרת מול המחלקה בעירייה.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1300805

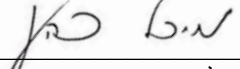
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1300805
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- רחוב מקסיקו
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

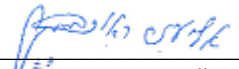
החלטת הועדה

הוועדה מחליטה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

בפני הוועדה הוצגה התנהלות היזם מהבחינה החברתית על ידי מנהל תחום קשרי קהילה ושיתוף הציבור באגף רווחה על פי הפירוט הבא :

1. היזם פועל שלא בהתאם לנוהל החברתי העירוני. על אף הוראות מפורטות, תקשורת במייל ובטלפון וכן מכתב שנשלח ליום 5.9.2024 על אופן פעילותו – המשיך לפעול שלא על פי הנוהל החברתי העירוני.
2. אין תיעוד להסמכת נציגות ולהסמכת עו"ד.
3. התרשמות מהבדיקה החברתית: תמונת מצב מעורבת. חלק מרוצים מהחברה, מעידים על תקשורת שוטפת בוואטסאפ וכנסים שהתקיימו, אך חלק מעידים על רצון ביותר עדכונים ובתהליך לא תקין לבחירת נציגות. נושאים שחזרו על עצמם :
 - א. זכות קדימה לדיירים הנוכחיים בדירה במדורגים בבניין של ה-10 קומות.
 - ב. ציפייה ליותר שקיפות, יותר מידע מעמיק ופחות עמימות.
 - ג. חשש והתנגדות להיקף בנייה מגדלית כזה גבוה.
 - ד. חוסר היכרות או חוסר זמינות של העוה"ד.
 - ה. נציגות שהתנדבה ובחרה את עצמה ולא הוסמכה ממש ו/או חוסר תפקוד שלה. באחד הבניינים אין נציגות.
 - ו. בקשה לתרגום – רוסית, ספרדית.
4. לאור התנהלות זו מבקש מנהל תחום קשרי קהילה ושיתוף הציבור באגף רווחה מהוועדה לדחות את התכנית.
5. הוועדה סבורה כי יש חשיבות רבה לתהליך החברתי כחלק בלתי נפרד מתהליך קידום התכנית ומבקשת מיזם התכנית לפעול בהתאם לנוהל בצורה מסודרת מול המחלקה בעירייה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 833038

פרטי התכנית	
מספר תכנית	833038
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ניקנור-יעקב פת- מתחם בזק
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מוגשת בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל. עפ"י המדיניות ניתן לאפשר בינוי של עד 18 קומות ו-720% בנייה. מאחר ומוצעת הפרשה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי של יותר מ-40% עבור שטח למבני ציבור ושבילים ניתן לאפשר את היקף הבינוי המוצע עבור הקמת המבנה המוצע בן 30 קומות.
2. התכנית אינה מתייחסת להריסת בית כנסת ציבורי (מס' נכס 6425). לא ניתן להרוס בית כנסת קיים ושמיש (הלכתית ומעשית) ללא הקמת בית כנסת אחר במקומו באופן מושלם עוד טרם הריסת בית הכנסת הקיים, תנאי להריסת בית כנסת הוא השלמת בנייה (כולל טופס 4 ואכלוס בפועל) של בית כנסת חילופי (זמני או קבוע). בנושא זה יש לקבל את אישור אגף מבני דת.
3. היות ומדובר בבית כנסת פעיל, יש צורך במענה הולם למתפללים בכל שלב ולשם כך יש לצרף להליך זה הידברות והסכמות עם הקהילה המשתמשת ובמעורבות העירייה.
4. בית כנסת זמני ו/או קבוע יידרש להיבנות בכללים כפי שיסוכמו ויחתמו במסמך מחייב מול העירייה, כולל לדוגמא : מיקומו, גודלו (על בסיס מס' מושבים קיים אך בהתאמה לתקנים עדכניים לכל מרכיבי הבניין) , מימון הבנייה ע"י הזמים, סטנדרט הבנייה, רמת הגימור, שלביות מול קידום המגורים, תנאים להיתר ולטופס 4 למגורים (כחלק מתנאי תכנית התב"ע) רישום בעלות ע"ש העירייה ועוד.
5. התכנית מציעה שביל מעבר על גג המסד בחזית צפונית המקבילה למעבר בתכנית מצרנית 1182146, נדרשת בחינה של הנגשה נוספת של המעבר לרח' יעקב פת.
6. על מנת לחזק את הקישוריות לשכונה, נדרשת בחינה של תכנון מעבר נוסף בתחום התכנית במפלס הקרקע בחיבוריות לזיקת ההנאה לרחוב ניקנור.

פירוגמה וצרכי ציבור

7. בהתאם לפירוגרמה לשכונה, חלק משטח התכנית סומן בין היתר כשטח לבית ספר אשר ייתן מענה לצרכי הציבור ההולכים וגדלים בשכונה. יש לציין כי בסמוך לתכנית קיימת תחנת דלק פעילה, אולם בימים אלו מקודמת תכנית סמוכה מס' 1182146 במסגרתה היא עתידה להתפנות. יחד עם זאת, בכדי לא להיות תלויים בקידום התכנית הסמוכה, יש לוודא כי השטחים המוצעים למבני ציבור הינם במרחק התואם להנחיות תמ"א 18.
8. השטח למבני ציבור המוצע בתכנית יוגדר עבור חינוך (לרבות בית ספר וגני ילדים), עם אפשרות לשימושים נוספים כגון חברה וקהילה, תרבות, ודת.

בינוי ופיתוח

9. הכניסות למבנה תהיינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי באופן רציף, המשכי, ללא גדרות וללא מכשולים.
10. חצרות וגינות אשר מוצעים על גגות בנויים יזכו לעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לשם נטיעות ושתילות ראויות.

11. מפלסי הקומות המוצעות במפלסי המרחב הציבורי יוצע בהתאם למפלס המדרגה הסמוכה או מפלס המרחב הציבורי הסמוך. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מטעמו.
12. בתחום מגרש המגורים גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה, יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
13. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסגרת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
14. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך, יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
15. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
16. בתיאום מול אגף תברואה ומח' תכנון, תנאי להפקדת התוכנית תהיה הוכחת היתכנות לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות שיפוע רמפת הכניסה לחניון וגובה החניון שיתאים לפינוי אשפה.
17. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
18. יש לקבוע כי תותר קומת טכנית אחת בגג המגדל ובגובה מינימלי לצורך הסתרת המערכות הטכניות.
19. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

איכות סביבה

20. תנאי להפקדה הגשת סקר היסטורי ותכנית דיגומים לאישור המשרד להגנת הסביבה וזאת מכיוון שהתכנית נמצאת בתוך פולגון של חשש לקרקעות מזהמות.
21. יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור מח' איכות סביבה כתנאי להפקדת התכנית.
22. יש להשלים מסמך סביבתי לנושאי בחינת הרעש, איכות האוויר ומיקרו-אקלים.
23. לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל המתוכנן עבור מגורים, מסחר ותעסוקה יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן ומבנה החינוך יידרש לעמוד בתקן של ככב אחד לבנייה ירוקה.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למגדל יהיה b וליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתייך מי נגר, פוטו-וולטאים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
26. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת (תעשיית היי טק ומכוני הדפסה המופיעים בהוראות התכנית כשימושים אפשריים, עלולים להכיל חומ"ס ויש להימנע משימושים אלה).
27. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
28. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים.
29. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/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
30. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.
31. תנאי להפקדה יהיה השלמת של דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- תנועה וחנייה**
32. יש לקבל את אישור אגף תושבייה כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום יש להבטיח מדרכה של 3.5 מ' כלפי רח' יעקב פת.
33. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, יש לקבוע תקן חנייה במבני המגורים יהיה בתקן של 1:1 מופחת וכן שתקן החנייה למשרדים יהיה על פי התקן הנמוך על ציר רק"ל. יחד עם זאת, יש להציע חניית אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.
34. יש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרק"ל תכנית 209593.
35. יש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובתכנים את גבול תכנית הרכבת הקלה והממשק בין התכניות וכן את הממשק עם התכנית הסמוכה 1182146.
36. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל.
37. תנאי לאישור היתרים מכוחה של התכנית יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה.
38. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם.
39. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל.
40. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.
41. יש לוודא מתן הוראות תקנון מתאימות שיאפשרו רישום זיקת הנאה לציבור על פי היעוד המוצע.
42. נדרש ניתוח תנועתי לגבי מיקום הכניסה המוצע לפרויקט מרחוב יעקב פת.
43. יש להציג מפרצי הורדה/העלאה למבני ציבור.
- כללי**
44. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים ומח' היטלי השבחה.
45. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
46. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
47. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
48. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
49. יש להוסיף זכויות מותנות עבור תחזוקה לטווח ארוך בכפוף לבחינה השמאית.
50. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלה והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרה תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפי"ע כבישים ומדרכות, שפי"ע עצים וגננות, מבני דת.
51. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות דואר רשום למוסד הפרטי ובית הכנסת במתחם ולשאר בעלי העניין במתחם. כמו כן, שליחת דואר רשום לבעלי העניין במתחם המסחרי ותחנת הדלק בחלקות המצרניות.
52. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות להלן ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני כתנאי להפקדת התכנית:

מידע ורישום

יש לתקן/להוסיף לתקנון:

- בטבלה שבס' 1.7.2 יש לשנות את תחולת הנספחים הבאים לימחייב: טבלאות איזון והקצאה – נדרש ע"פ חוק לכן על נספח זה להיות מחייב.

חלוקה ורישום

קביעת מגרש תלת מימדי – בהתאם לנוהל מבא"ת כל עוד הנספח אינו מחייב התכנית אינה קובעת הוראות תלת ממד.

- ישנה סתירה בין יעוד מגרש התלת ממד בין נספח התלת ממד להוראות שבסעיף 4.2.1 – יש לקבוע האם היעוד הינו מגורים או חניון ובהתאם לכך לתקן את התקנון או את נספח התלת ממד.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.

איחוד וחלוקה:

- יש לתקן בנספח חלוקה ורישום וכן בטבלת איזון והקצאה את שטחי תאי השטח בהתאם לשטח הרישום, כרגע תאי השטח מוקצים ביחס לשטח המדוד, אין התאמה בין השטח הנכנס ליוצא.

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

תלת ממד:

רישום החלוקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת מימדי' היחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב כמ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרישום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

הפקעות לצרכי ציבור:

תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו. במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון.

ב.נ. כ.א

מנהלת הוועדה המקומית

א.ד.ט. ה.א.פ.א

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1359686

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1359686
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים בבית צפפה, ירושלים
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקו הכחול של התכנית מסומן על חלק מת"ש 53 לפי התכנית המאושרת 3801, מאחר והתכנית המאושרת מגדירה קו בניין היקפי בלבד, יש לקבוע בהוראות התכנית כי הקו בניין מצד מזרח לתכנית יהיה 3 מטר, וממערב הקו בניין יהיה 3 מטר מגבול המעבר הציבורי.
2. יש לתקן את קו הגבול המזרחי של הקו הכחול שלא יחדור לשטח השכן ויעבור באמצע גדר האבן.
3. מיקום רחבת הכיבוי אש בתכנית לא מאפשרת גישה נוחה, וכן הסימון שלה חורג מהקו הכחול של התכנית, יש לתאם את מיקום הרחבה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.
4. לפי בחינה תחום התכנית נמצא בקרבה לכביש ארצי (בגין), יש לקבל הקלה מהמועצה הארצית ביחס לבינוי המוצע.
5. תנועה וחנייה:
 1. יש לתאם את כל נושא החנייה עם אגף תוש"ה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית.
 2. נראה מהחנת ג-ג כי חלק ממפלס החניון בבנין ב' נמצא בחלקו מעל לקרקע, דבר היוצר קירות תמך לרחוב, יש להוריד את כל מפלס החנייה אל מתחת לקרקע.
 3. יש לקרות כמה שניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גינון מעל קירוי הרמפה.
 6. הבינוי יבוצע בהינף אחד.
 7. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב התחתון, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
 8. תכנית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. לחילופין היות ומדובר על חלקה קטנה ניתן יהיה לאפשר תכנית של 100 אחוז תוך מתן מענה לחלחול מי נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.
 9. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע כתנאי בהליך הרישוי נטיעות עצים בגורים בהיקף של כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. תנאי לטופס אכלוס ביצוע הנ"ל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
 10. יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
 11. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
 12. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
 13. יש לציין בטבלה 5 כי לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
 14. התוכנית הנדונה צמודה לכביש בגין שהינו דרך פרברית מהירה. הרשות מבקשת כי תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת מסמך סביבתי בהיבטים של השפעות הרעש ואיכות האוויר כתוצאה מהקרבה לכביש לרבות קביעת האמצעים למניעת מטרדים והמגבלות שיחולו על הבינוי

- (מיגון דירתי, הפנית חזיתות, חזית אטומה וכיוצא בזה). המסמך יועבר לאישור הרשות לאיכות הסביבה. ממצאי הבדיקה יוטמעו בהוראות התוכנית.
15. הגגות בתוכנית יהיו גגות מועילים כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים להשהיית מי נגר, גגות בעלי מערכות פוטו-וולטאים וכו.
 16. תנאי למתן היתר בניה למבנה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושאי רעש ורעידות בתקופת ביצוע העבודות.
 17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט אשר יבחן היבטי רעש מכביש בגין הסמוך, לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
 18. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, רשות העתיקות, אגף שפ"ע – המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף שפ"ע – מח' גננות- עצים. אגף תוש"ה
 19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
 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.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

21. יש לקובע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
- נספח בינוי:
22. בנספח הבינוי, יש להראות את קו הבניין בהתאם תשריט מצב מוצע, וכן לבדוק כי הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות שטחי המרפסות.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1251222

פרטי התכנית

1251222	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית- הגנת 238	מהות הבקשה
2024/14	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיון, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור :
2. תקן שמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם.
3. בשטח התכנית קיימים בתי כנסת , יש לתת מענה לבתי כנסת חליפים בתכנון המחודש מעבר לצורך הפרוגרמתי לדירות החדשות.
4. נדרש להגדיל את תא שטח 2 המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לשם כך תא שטח 9 המוצע ממערב תא שטח 2 בייעוד חניון המיותר מבחינה תכנונית, יבוטל, לטובת הגדלת שטח למבנה ציבור בת"ש 2.
5. התוכנית מציעה שצ"פ בשני תאי שטח נפרדים בהיקף של 1.6 דונם, בהתאם לחוו"ד מח' מדניות התכנון, נדרש להגדיל את השצ"פ המוצע בתחום התוכנית, לאור זאת :
6. השצ"פ הדרומי בת"ש 4 המתוכנן בצורה לא רגולרית ומותיר מעבר צר ולא נגיש, יוגדל צפונה ב-3 מ' לרוחב שלא יפחת בשטחו הצר מ-7 מ' ועד לקו בניין עילי מוצע, הרחבה זו תאפשר מעבר נגיש ורחב דיו המחבר בין רח' הגנת לתחום התוכנית.
7. השצ"פ הצפוני בת"ש 3 יוגדל דרומה ועד לקו בניין עילי ע"ח צמצום שטח קומות המסד המוצע, הרחבה זו תמנע גם כריתה של עצים בשצ"פ הקיים, מיקום הכניסה לחניון ממזרח יוסט ויצומצם בהתאם להרחבת השצ"פ ובתאום מול מח' תוש"ה.
8. יש לבטל את רצועת שטח החום המערבית בת"ש 2 אשר אינה מספקת מענה תכנוני אפקטיבי למבנה ציבור ובמקומה לקבוע מעבר להולכי הרגל. בנוסף, יש לקבוע מעבר להולכי רגל בגבול המערבי של השטח החום המורחב, המעברים יחד ייצרו גישה לבתי כנסת קיימים והמשכיות להולכי הרגל בין רחוב השיש ממזרח לרח' הגנת ממערב לתוכנית.

פרוגרמה וצרכי ציבור

9. בשל הצורך במענה לכיתות ביה"ס יסודי באזור וכמענה לתוספת יח"ד המוצעת במסגרת התוכנית, יש לבצע בדיקת היתכנות להקמת בית הספר עבור 12 כיתות בתא שטח 2 המורחב עבור מבנים ומוסדות ציבור בתאום מול מח' מבני ציבור, יש לתקן בסעיף 4.2.1 בתקנון, המתייחס לשימושים במבנים ובמוסדות ציבור את השימוש המוצע לשטחי שירות נלווים וחדרים טכניים, ולקבוע שימוש בהתאם.
10. במידה ותהיה התכנות בת"ש 2 לשימוש ביה"ס, יש לבצע בדיקת היתכנות לשילוב מעונות היום הקיימים כיום בשטח לצד 12 כיתות ביה"ס בתאום מול מח' מבנה ציבור, במידה ונדרשת הריסת

- מבנה מעונות הקיים, ייקבע כי תנאי להריסת מבנה המעונות יהיה בניית ההפרשות המבונות בא שטח 1.
11. הקצאות מבונות: יש להוסיף בתקנון התוכנית סעיף 4.1.1 המתייחס לשימושים בתא שטח 1 שימושים ציבוריים, בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות התכנון, יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפירוט הבא:
12. אשכול בן 3 כיתות מעון יום (כיוון שלא ניתן לבנות אשכול של 2 כיתות), בשטח של 441 מ"ר בנוי (147 מ"ר לכל כיתה), ו-305 מ"ר חצרות.
13. 3 כיתות גן ילדים. כל כיתה בשטח בנוי בסך 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות.
14. שטח בנוי לבית כנסת עבור 250 מתפללים. השטח הנדרש יתואם מול מנהל האגף למבני דת.
15. ככול ויצומצם היקף זכויות הבניה בהתאם לאמור לעיל, יש לצמצם את ההפרשות בהתאם בתיאום עם מח' מדיניות תכנון.
16. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
17. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
18. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
19. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
20. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לבעלות העירייה.
- בינוי, אדריכלות ופיתוח**
21. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
22. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
23. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/אופניים:
1. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 2. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 3. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 4. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 5. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
24. קווי הבניין יסומנו כקו בניין אפס כלפי רח' הגנת, 3 מ' צידי ו-5 מ' אחורי, המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-15 מ'.
25. אין לאפשר תוספת של עד 10% יח"ד מעבר למוצע בתוכנית, יש להסיר הערה (ז) בטבלה 5 מהוראות התוכנית- יש לקבוע במסגרת התכנית את כל יחידות הדיור המבוקשות בהתאם לדוח השמאי.
26. אין הצדקה לתכנון מרחבים מוגנים קומתיים במגדלי מגורים חדשים, יש להציע מרחב מוגן דירת עובר כל יח"ד בתוכנית. יש להסיר מהוראות התוכנית את הערה (ד) בטבלה 5, בדבר האפשרות למימוש ממ"קים ותוספת שטחי שירות עבורם.
27. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
28. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.

29. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
30. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
31. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
32. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

איכות הסביבה

33. בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה אין למקם שטחי ציבור מעל הכניסה לחניון המהווה גורם למטרד רעש ואיכות אוויר משמעותיים, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום השטחים הציבוריים יתוכנן בשטח איכותי ובתאום מול מח' איכות הסביבה.
34. יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
35. יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה.
36. יש להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה.
37. יש לתקן ולהשלים את מסמך הסביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בניה ירוקה ת"י 5281.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
40. יש לקבוע כי אזורור החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
41. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, לחלול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.
42. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך מיקרו אקלים על פי הנחיות הרשות כבר בשלב התב"ע, להוכחת היתכנות למניעת מטרדי רוח בסביבת התכנית, כולל בשטחי חצרות לימודיות, מעברים להולכי רגל ושטחי מסחר.
43. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
44. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למבני המגורים יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה, אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש ורעידות מכלל המערכות המכניות במבנה, מניעת מטרדי רעש מעירוב השימושים במתחם, קביעת הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מציר הרק"ל, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים.

תנועה וחניה

45. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
46. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
47. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
48. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
49. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
50. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

תשתיות

51. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
52. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
53. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
54. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
55. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

עצים

56. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
57. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
58. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן).
59. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

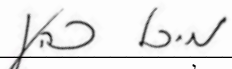
תברואה

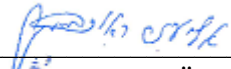
60. שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי

61. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
62. יש לבטל בסעיף 4.1.1 ב את השימושים ולהותיר שימוש של מסחר בלבד - יש לקבוע כי החנויות המוצעות יהיו בשטח מרבי של 100 מ"ר לצורך מגוון של מסחר שכוונתי ולא מעבר לכך.
63. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין
64. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
65. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
66. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

67.	יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
68.	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
69.	תנאי להפקדה יהיה השלמת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
70.	תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
71.	לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
72.	לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
73.	לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
74.	היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
75.	תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע מתחת לקו ומעל לקו).
76.	תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
77.	תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
78.	תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
79.	תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
80.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור של המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים הציבוריים השונים.
81.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
82.	תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
83.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
84.	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
85.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: , צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
86.	
87.	בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
88.	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

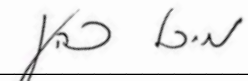

יו"ר הוועדה המקומית

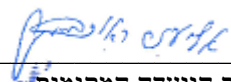
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1271410

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1271410
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד ממוסד למגורים, רחוב דוד ילין 27, ירושלים
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית ירדה מסדר היום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

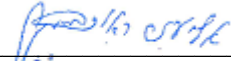
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1108364

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1108364
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	רחוב טהון התחדשות עירונית- איחוד וחלוקה
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

התכנית ירדה מסדר היום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשון תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1255397

פרטי התכנית

מספר תכנית	1255397
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הוספת בינוי לבנין קיים, שכ בית צפפה
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מוצעת הכשרה של בינוי מעבר לקווי הבניין שניתן לאפשר עפ"י המדיניות, יש לצמצם ולסמן להריסה את הבינוי החורג ממרחק של 3 מ' מגבול המגרש ואינו מאושר בהיתר, לרבות שטחי המרפסות המוצעות להכשרה.
2. הקומה הקיימת במפלס 3.18- הינה קומה עילית. ביחס לכך, התכנית מציעה שימוש עבור חנייה בקומה זו. מדובר בתכנון לא ראוי. יש לנצל קומה זו לשטחים עיקריים לטובת יח"ד חדשות. בתאום עם אגף תושבי"ה, פתרון חנייה ניתן להציע בחזיתות צידיות ע"י פתרון במכפילי חנייה.
3. התכנית מקודמת על חלק מחלקה 14, מאחר ומדובר במגרש תכנוני אחד, יש לקבל הבהרות בנוגע לקו הכחול של התכנית ביחס לבינוי השכן בחלקה. במידת הצורך, יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולקבוע קווי בניין למבנה השכן מדרום, זכויות והיקפי הבינוי יהיו בהתאם למאושר.
4. בשטח ההרחבה הדרומי מוצע פיר מדרגות גדול למבנה מגורים בסדר גודל רגיל. יש לצמצמו. בהתאם לצמצום, יש להציע עמודות ממ"ד לכל גובה המבנה בחזית זו
5. התשריט מסמך 4 עצים להעתקה. יש לסמן בתכנית העמדה בנספח הבינוי מקומות שתילה חדשים.
6. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה
7. גבול החלקה הצפוני מצרני לכביש ללא מדרכות, יש לתאם נושא זה מול מחלקת שפ"ע מדרכות וכבישים.
8. תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד הבאות: מידע, תברואה, שפ"ע מדרגות וכבישים, תושבי"ה תנועה וחנייה, שפ"ע עצים גננות.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

10. נספח הבינוי אינו ברור דיו, יש לסמן בסימונים המקובלים שטחים מוצעים ושטחי הכשרה לחריגות הבנייה, בינוי גובל בחתכים.

11. כל נושא הנגישות למבנה אינו ברור, בדגש לריבוי גרמי המדרגות הקיימים בחזית אחורית. יש להראות תכנית העמדה בה יסומן שביל נגישות ללובי / פיר המדרגות בחזית דרומית וחץ כניסה.
12. בתכנית העמדה, יש לסמן מרחק מתוספת ההרחבה מבנה המגורים המצרני. יש לשמור על מרחק של לפחות 3 מ', משטחי המדרגות המשמשים את המבנה המצרני.

מ.ל. כ.א.

מנהלת הוועדה המקומית

א.י.ס. ו.א.י.ס.

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1344985

פרטי התכנית	1344985
מספר תכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה מעל בניין קיים, בית צפפה, ירושלים
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

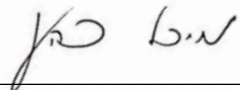
החלטת הוועדה

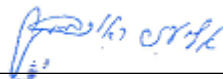
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מוצעת חריגה של 106% ביחס לאחוזי הבנייה המרביים המבוקשים ותוספת של 2.5 קומות על גבי המבנה הקיים. תותר תוספת של עד 2 קומות על גבי המבנה הקיים ולא יותר מ-180% בנייה מרבים לפי המדיניות.
2. תוספת הבינוי בקומות החדשות יוצעו בקונטור המבנה הקיים ובמרחק של לפחות 3 מ' מגבול התכנית.
3. יש לכלול בקוו הכחול את חלק מחלקה 26 המצוי מצפון לשביל להולכי רגל ומשמש בפועל כחצר של הבניין המבוקש ולהסדיר אותו כתא שטח אחד. (פעולה זו גם תפתור את הבעיה של קוו הבניין לכיוון זה).
4. לסמן להריסה את הגדרות ופיתוח השטח החורגים מגבול החלקה, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל ובניית גדר חדשה בגבולות החלקה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר לגבולות החדשים של החלקה.
מידע תכנוני :
6. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
7. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : חח"י, שפ"ע תחזוקת כבישים, תושי"ה, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה
- הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא

הערות טכניות

10. מדובר על חלק מחלקה 23 ויש להתייחס בכל הנתונים לשטח של החלק שמוצע בתכנית זו ולקו הכחול שלה. לכן יש לתקן את השטחים בטבלה 5 ולהתאימם לשטח התכנית כפי שמוצג בטבלה 3.
11. יש לתקן בתקנון : בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1374511

פרטי התכנית

מספר תכנית	1374511
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ברחוב אל סלודור 20,22, ירושלים.
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 1.4 מכוח איזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות, כמו כן יש לציין בטבלת שטחים בנספח בינוי בהתאם.
2. התכנית מציעה הכשרה של שתי הרחבות דיור לדירות, כל אחת בגודל של 35 מ"ר עיקרי ועוד 12 מ"ר ממ"ד מוצע.
3. תוספת הדירות תהיה בהתאם לנוהל הדירות של מנהל התכנון לעניין: תשתיות וחניה.
4. יש לציין בהוראות התכנית סעיף 1.9 כי הדירות אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) התש"ל-1969. כמו כן יש לציין גודל דירות. אין לאפשר גישה חיצונית לדירות מרחוב, הגישה תהיה מהמבנה בלבד.
5. מוצעות חצרות אנגליות מחוץ לגבולות קירות פיתוח, אינו מקובל. מיקום חצרות אנגליות יתואם מול מחלקת תכנון.
6. יש לבטל את הבניה קלה הקיימת המוצעת להכשרה בשל מרחקים שאינם מספקים בין המבנים. יש לתאם את הוראות התכנית בהתאם.
7. בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח גודל מגרש ל3,196 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
8. יש להשלים חו"ד מחלקות הבאות : התובעה העירוני, אגף תברואה.
9. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.
10. יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.
11. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין ואל הדירות/דירות המוצעות.
12. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
13. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

14. הנחיות מיוחדות-מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מספר 2935ב, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1374511 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי.
15. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
16. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

17. בנספח בינוי, יש להוסיף מספר לכל קומה.
18. התשריט מציג 3 בניינים, אולם הנספח בינוי מציג רק 2 מבנים. יש להתאים את הנספח בינוי לתשריט.
19. בתשריט מופיע עץ לשימור, יש לסמנו בהתאם בנספח הבינוי.
20. בנספח הבינוי בחזית מזרחית יש להציג חזית קירות תמך.
21. בנספח בינוי יש להציג את כל הקווי בניין.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1356211

פרטי התכנית

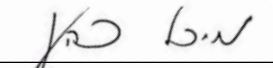
1356211	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הקמת מבנה למוסד ברחוב חיי אדם 32, 34 ירושלים	מהות הבקשה
2024/14	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

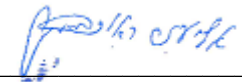
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. עד מועד הדיון במקומית תיבחן אפשרות שימור מלא של החזיתות לרחוב חיי אדם כאשר הבינוי מעל יחל החל מהקומה השלישית בזיז/ מפולש. במהלך הדיון האדריכל הציג שילוב החזית האחורית ההיסטורית וקירות היסטוריים נוספים כחלק מקומת קרקע ציבורית משותפת- השילוב מקובל.
2. בנוסף:
3. שימור ושיקום חזיתות: יש לשמר במלואן את חזיתות המבנים ההיסטוריים (צפונית, מזרחית ודרומית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע, כפי שמוצג בתיק התיעוד.
4. גרם מדרגות אבן: יש לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בגרם המדרגות המוצע.
5. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
6. עיצוב חזיתות: יש להציע עיצוב חזיתות לתוספות הבניה באופן בו הפתחים יהיו עוקבים ומתאימים לפתחים ולחזיתות המבנים ההיסטוריים. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות ובעיקר בחזית הצפונית (ראשית).
7. פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה (אופקי ואנכי) מתאים בין ישן וחדש, בעדיפות להפרדה מרחבית/גושית. כן יש 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.
8. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: ככל ותוצע חפירת קומות תת"ק חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
9. תשריט: יש לסמן גם את 2 המבנים ההיסטוריים הטוריים המקוריים כמבנים היסטוריים לשימור.

10. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים.
11. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים שנדרשו לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
12. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
13. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
14. 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.
15. הערה:
16. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם הוראות
17. התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר אינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/11/2024 - כו חשוון תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1066042

פרטי התכנית

מספר תכנית	1066042
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם מבני ציבור, תעסוקה ומסחר, מערב עיסאויה
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנים הבאים:

1. **מיקום התכנית וגבולותיה** - התכנית ממוקמת בשוליה המערביים של שכונת עיסוויה ובצמוד לשכונת הגבעה הצרפתית. התכנית חודרת לחלק המערבי של תכנית מתאר עיסוויה, משפרת אותה מבחינה תנועתית ומתחמית.

מדובר בתכנית משמעותית אשר מטרתה לתת מענה תעסוקתי לשכונה, הקמת מוקד מסחרי ושטחים למוסדות ציבור אשר יתנו מענה לחינוך, חברה וקהילה לכלל בשכונה.

התכנית ממוקמת בתחום שטח פתוח עפ"י תכנית מתאר 2000 עם הנחיות מיוחדות ויש חשיבות לשמירת השטחים הפתוחים. יחד עם זאת, לאור העובדה שהתכנית שמציעה מרכז תעסוקה משמעותי לשכונה ושטחים נרחבים לצורכי ציבור והיות ונשאר שטח משמעותי וגדול מצפון שימש בעתיד לפארק, ראוי לקדם את התכנית.

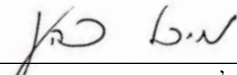
מדרום לתכנית בתחום תא שטח 7 המיועד למבני ציבור יצא היתר בת.ב. 22/186 עבור גני ילדים, מעון יום, לשכת רווחה, טיפת חלב, מנהל קהילתי ופיתוח שצ"פ. יש לתאם את התכנית דן מול היתר בניה שיצא.
2. **קווי בניין**
 3. קווי בניין עבור שטחים למבנים ומוסדות ציבור יהיו אפס כלפי הרחוב ולא 3 מ' כמוצע, על מנת לאפשר ניצול יעיל של הקרקע וגמישות תכנונית.
 4. קווי בניין עבור שטחים למסחר ותעסוקה יהיו אפס כלפי חזיתות קדמיות לרחוב ענאתא ולא רק בדופן מערבית לכיוון דרך עם טיפול נופי.
 5. בתא שטח עירוני מעורב יש לסמן קווי בניין 3 מ' לכל כיוון וקו אפס בהנחה ותוצע חזית מסחרית לרחוב.
6. **פרוגרמה** – התכנית נותנת מענה פרוגרמתי לכלל השכונה ומגדירה הוראות בינוי להקמת בית ספר, מגרשי ספורט, גני ילדים, מעונות יום, מבנה קהילתי חברתי רב-תכליתי, שימושי חברה, קהילה, דת וספורט, מתקנים ציבוריים משותפים לבית ספר ולקהילה.
7. **כאמור בתא שטח 7 יצא היתר בניה**, התכנית דן מגדילה זכויות בניה מאושרים. בהוראות התכנית יש לפרט את השימוש באופן הבא: "מבנה קהילתי רב-תכליתי לשימושי חינוך, חברה, קהילה ורווחה, לרבות גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, לשכת רווחה, מינהל קהילתי, אולם רב תכליתי ועוד."

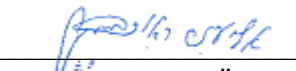
8. בתא שטח 5 יש לציין את השימושים הבאים: "שימושי חינוך, חברה וקהילה, לרבות בתי ספר, גני ילדים, מתקני ספורט ופנאי".
9. בתא שטח 6 יש לציין את השימושים הבאים: "שימושי חינוך, חברה וקהילה, כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער, מועדוני ועוד".
10. איכות הסביבה –
11. יש להציג על גבי התשריט את העצים.
12. ניכר כי התכנית לא הטמיעה את ממצאי סקר הטבע, לא התייחסה לאזורים הערכיים בתכנית ולא נערכה בהתאם למפת ערכיות השטח.
13. התקבל מסמך סביבתי מאת אלון טופצ'יק. להלן הערות המחלקה למסמך:
14. המסמך מציג את הקונפליקט בתכנון של מבנים ומוסדות ציבור מוצעים בסמיכות לבית חולים קיים. כך בתא שטח 7 המיועד למבנים ומוסדות ציבור והסמוך לבית החולים, ממליץ המסמך כי לא יוקמו שימושים רגישים בקומות הגבוהות (הבינוי במקום יכול להגיע עד 7 קומות) על מנת שלא למנוע מגבלות על ביה"ח. המלצת המסמך תמוהה ואינה תואמת את ייעודי הקרקע ואת הוראות התכנית. – יש להבהיר זאת.
15. על פי המסמך, מרחק ההפרדה הנדרש מאחסון חומרים מסוכנים (להלן: חומ"ס) אינו דורש מרחק הפרדה העולה על עשרות מטרים לכל היותר דבר הניתן ליישום בקלות. האמירה הזו כללית ואינה מקובלת. מתא שטח 7 נשמר מרחק של מטרים בודדים לבית החולים ויש חומ"ס הנדרשים גם לעמידה במרחק 100 מ' משימושים רגישים. על המסמך לבדוק מול בית החולים היכן מאוחסנים החומ"ס ומה המרחק הנדרש לעמידה מהשימושים הרגישים בתכנית המוצעת בהתאם לסוג ולכמות.
16. המסמך קובע כי בייעוד המשולב למסחר ותעסוקה בתכנית בתאי שטח 4-1 ייאסר שימוש בחומ"ס המחייב שמירת מרחקי הפרדה. יש לקבוע הגבלה זו גם בהוראות התכנית בסעיף 4.10.1
17. רקע אקולוגי
18. מספר חסרים שלא הוגשו ויש להשלים בהקדם:
19. יש להשלים תקציר עם עיקרי הממצאים והמלצות הסקר.
20. התייחסות לשטח הטבעי הצמוד לתוכנית: לא נערכה כל סקירה לערכיות האקולוגית בשטח הטבעי הצמוד לתוכנית ואשר צפוי להיפגע מהשפעות השוליים של הבניה.
21. יש להשלים הנחיות להטמעה בהוראות התכנית כדוגמת הנחיות לטיפול ומניעת התבססות מינים פולשים, הנחיות לשלב העבודות, הנחיות שיקום אקולוגי ככל שיידרש ועוד.
22. המלצות לשינויים בתוכנית
23. מפאת הימצאותם של מפגעים ופסולת הקיימים בשטח הפתוח והטבעי מצפון לתכנית, מומלץ להכין תכנית שיקום עבור השטח הטבעי הצמוד לתוכנית, כולל פינוי עודפי עפר וכל פסולת אחרת הקיימת בשטח.
24. המחלקה סבורה כי נכון להציע תכנון המחבר ומקשר בין המבנים ומוסדות הציבור לבין השטח הפתוח במטרה לאפשר לתלמידים חיבור לשטחים הטבעיים ולמידה במרחבים אלה.
25. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית
26. המחלקה מקבלת ומבקשת להטמיע את כל ההנחיות וההמלצות שבפרק 9 בסקר הטבע: "המלצות לצמצום השלכות התוכנית על ערכי הטבע".
27. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
28. תנאים להיתר בנייה
29. לאור פוטנציאל הפגיעה בשטח הפתוח בגבול התכנית, יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהיה תיאום וביצוע סיור מקדים עם הרשות לאיכות הסביבה.
30. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי הרשות לאיכות הסביבה.

31.	בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות, מיקום הגדר יהיה בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
32.	אישור תכנית התאורה על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
33.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני התעסוקה יידרשו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה, המגורים יידרשו ל2 כוכבים והמבנים ומוסדות הציבור לעמידה בכוכב אחד.
34.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה B.
35.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
36.	השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
37.	לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
38.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
39.	קיימת מורכבות בתכנון שימושים רגישים בסמיכות לבית החולים ונראה כי המסמך הסביבתי לא בחן באופן מקיף את הפונקציות המזהמות ומכילות החומ"ס בבית החולים. יש לחזור על הבדיקה שנית ובאופן מעמיק.
40.	מגורים – בתחום התכנית בתא שטח 300 קיים מבנה מגורים בן 2 קומות אשר ככל הנראה נבנה ללא היתר בניה. התכנית מציגה שתי חלופות בתא שטח הנ"ל : תוספת 2 קומות מעל מבנה קיים והריסת המבנה. בחלופה של תוספת קומות מעל בניין קיים ירשם כי הקומות הקיימות יסומנו להכשרה ככל ולא ימצא היתר בניה.
41.	מסחר ותעסוקה
42.	התכנית מציעה בינוי של עד 10 קומות כלפי רחוב דרך ענאתא, יש לתקן בהתאם את טבלה 5 בהוראות התכנית.
43.	יש לתקן את סעיף 4.10.2 א. כי גובה קומת המסחר תהיה 6.5 מ'. גובה קומת המסחר יהיה עד 5.25 מ' ברוטו בהתאם להנחיות המרחביות.
44.	הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
45.	שבילים , הלכתיות והנגשה
46.	בתחום תא שטח לטיפול נופי ולאורכו של רחוב דרך ענאתא, יש להציע מדרכה רציפה.
47.	בתחום תא שטח לטיפול נופי יש לבחון "הכנסת" שביל אופניים, הרחוב גדול ומאפשר שביל נפרד ורחב בצד רצועת הליכה .
48.	הנגשת המעברים הציבוריים תהיה באמצעות אמצעי מכני. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
49.	הסדרי תנועה
50.	יש לסמן את הקו הכחול בנספח התנועה , סומן בצורה חלקית בלבד .

51. חסר סימון המדרכות בצורה ברורה , יש לסמן את רצועת ההליכה בצורה ברורה ומקובלת.
52. סימון המקרא אינו תואם למוצג בנספח התנועה . יש להתאים בין המקרא לרצועות שמוצגות בנספח התנועה .
53. בין תא שטח 62/ 61 לתא שטח 240 , יש לשמור על מרחק מזערי בין צמתים מתוכננים . המרחק המוצע אינו תקני.
54. טבלת מאזן החניה אינה מפורטת מספיק , יש להציג טבלת מאזן חניה תקנית , אשר מציגה לכל תא שטח את דרישת החניה לפי התקן ואת היצע החניה התואם לדרישת התקן .
55. יש להציג את מקומות החניה המוצעים ולמספר את מקומות החניה באופן עוקב .
56. יש להציג מסלול תחבורה ציבורית ולהראות את תחנות האוטובוס לשני הכיוונים .
57. **איחוד וחלוקה** - התכנית מאחדת ומחלקת את החלקות הנ"ל לתאי שטח חדשים ולכן יש לערוך את תכנית זאת כתכנית לאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש להוסיף לתקנון את ההוראות הבאות:
58. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
59. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- 60. הוראות תכנית**
61. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם אגף נכסים בנוגע להפקעה לצרכי ציבור בהתאם לסוגיית רישום השטחים הציבוריים.
62. בסעיף 1.6 יש לציין יחס בין התכנית המוצעת לתכנית מתאר 62 ולתב"ע 5166ב' (תקן חניה עירוני).
63. בטבלה 5 יש להציג מס' יח"ד בתא שטח מגורים וערוב שימושים.
64. יש לבטל את סעיף 6.4.1. במלואו כי "התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה. ירשם כי יש לתכנן שני חדרים ומחסן עבור פועלי האשפה לתחזוקת המתחם בגבולות המגרשים המיועדים למבני ציבור ותוך ניצול מלא של הטופוגרפיה - בגודל 40 מ"ר .
65. יש לתקן את סעיף 4.2.1 ז'..."בתחום התכנית ימוקמו מתקנים הנדסיים ותשתיות עליות ותת קרקעיות..." יירשם כי כל המקנים הטכניים ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן.
66. מתקני אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות ללא נצפות לרחוב.
- 68. תנאים להיתר**
69. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בגוש 31335, בגושים שטרם הוסדרו (30900,30982).
70. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד אז יוסדר תנאי למתן היתר יהיה רישום התצ"ר.
71. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום, גודל ושיטת פינוי האשפה עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.

72. **גורמים לחו"ד** - יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, מבני ציבור, אגף נכסים, חב' חשמל, רשו עתיקות, שפ"ע תחזוקת כבישים וגננות.
73. 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.
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.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/11/2024 – כו חשון תשפ"ה
תכנית מספר 26 491ב

פרטי התכנית

מספר תכנית	491ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תיקון החלטה להפקדה
מספר ועדה	2024/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המקומי לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים

1. על כן יש לתקן סעיף המתייחס לנספח תנועה באופן הבא:
2. נספח התנועה יתייחס למצב המאושר כיום ולא לתכנית העתידית שטרם אושרה בתיאום עם אגף תושיה.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית