

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2024/16 מתאריך 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה

הבהרות:

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

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

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

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1155928

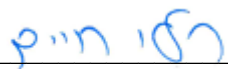
פרטי התכנית

מספר תכנית	1155928
סוג דיון	התנגדויות לפי 106 ב
מהות הבקשה	הרחבות של יח"ד קיימות ברח דוד ניב 18
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. בהסכמה עם מגיש התכנית יש לבטל את המרפסת הזיזית של דירה 15.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 989533

פרטי התכנית

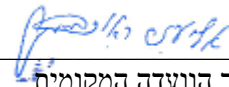
מספר תכנית	989533
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה בכל הבניין לשם הרחבות יח"ד-רח רקנטי 345
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה בדיון לצורך בחינה של אפשרות הקידום התכנית בסמכות הוועדה המקומית
 ולצורך דיון בין המתנגדים והיזם בעניין ההתנגדויות והאפשרות להסרת ההתנגדויות.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1206572

פרטי התכנית

מספר תכנית	1206572
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	בניין חדש, פרויקט 'פסגת הארץ' מגרש 109, גילה, ירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לדחות** את ההתנגדות לנושא תוספת שטחי המסחר והתעסוקה מהסיבות הבאות:
- לעניין העדר ניצול שטחי מסחר לשטחי מגורים-התוכנית מציעה מענה הולם ותשתית מתאימה להתפתחות השכונה והגידול באוכלוסייה, לא ניתן לתכנן שכונות המבוססות על מגורים בלבד ללא תשתיות לשטחי מסחר ותעסוקה התומכות באיכות חיי התושבים, השילוב המוצע יוצר מרקם עירוני מאוזן המשרת את צרכי התושבים.
- לעניין ריווי שטחי מסחר בשכונה-השכונה נמצאת בתהליכי התפתחות וגידול, המצב הקיים אינו משקף את הצרכים העתידיים של השכונה והתכנון צריך להביא בחשבון את תוספת יח"ד הצפויה והצרכים שיתלוו אליה, כמו"כ התוכנית מאפשרת שימוש למסחר או תעסוקה במטרה שהתמהיל הסופי ייקבע על פי צורכי השוק והביקוש בפועל לצרכים המשתנים.
- לעניין ההעמסה על התנועה והחניה-מדובר בשטחי מסחר ותעסוקה בקנ"מ שכונתי מצומצם, היקף השטחים תואם את יכולת הנשיאה של האזור.
- לעניין מיקום לא ראוי תכנונית לשטחים אלו-מיקום שטחי המסחר נבחן תכנונית ונמצא מתאים, המיקום המוצע יוצר חזית פעילה ומזמינה בסמיכות למגרשי ציבור ובהתאמה לאופי הרחוב המאופיין בחזיתות פעילות.
- לעניין פגיעה קניינית- ככל והמתנגד סבור כי התוכנית פוגעת בזכויותיו הקנייניות הוא רשאי לפעול בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התו"ב.
- לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין אי התאמות במסמכי התוכנית ובניסוחי הפרסום – יש לבחון את הנושא על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית
- לקבל חלקית** את ההתנגדות לנשוא חריגות מעקרונות התבע החלה :
- לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין היקף שטחי המסחר והתעסוקה- בתבע החלה לא קיימת הגדרה מפורשת של 200 מ"ר לשטחי מסחר במגרש הנדון כפי שהמתנגד טוען, עם זאת, יש להציע שטחי מסחר ותעסוקה בקנ"מ שכונתי של עד 300 מ"ר ולתקן את מסמכי התוכנית כך שיכללו הגדרות והבחנה ברורה בין היקף שטחי המגורים לשטחי המסחר והתעסוקה ולא היקף שטחים כולל עבור כל השימושים כפי שמוצע.

10. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין סימון שטחי המסחר והפרדת כניסות מוחלטת בין השימושים-נספח הבינוי המחייב לעניין מיקום החזית המסחרית מסמן את שטחי המסחר, עם זאת יש לעגן בתקנון כי תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות לשימושים השונים.
11. **לקבל** את ההתנגדות לעניין תכנון שטח מוגדר לחצר פריקה, יש לתאם מול מח' תושי"ה את מיקומה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם (היקפי מסחר של 300 מ"ר התאם להמלצה יכולים לקבל את המענה בחזית הרחוב ולא בתחום המגרש)
12. **לדחות** את ההתנגדות לנושא חריגה מהתבט החלה לעניין גובה הסופי של המבנה-מפלס גובה הסופי של המבנה המוצע אינו חורג מהותית מפלס הרצפה הדירה התחתונה בבניין הקיים ברחוב המקביל, התכנון שומר על יחס גבהים מידתי כמו"כ המגרש ממוקם באלכסון ביחס למבנים קיימים מיקום זה מאפשר שמירה על זוויות ראייה פתוחות ומניעה של הסתרת הנוף עבור המבנים הקיימים.
13. **לדחות** את ההתנגדות לנושאים של ירידה באיכות החיים וירידה בערך הדירות, אין בסיס תכנוני כי הקמת מבנה המגורים תגרום לירידת ערך הדירות הקיימות ופגיעה באיכות החיים, ככל והמתנגדים סבורים כי נגרמת להם פגיעה קניינית באפשרותם להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
14. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1133180

פרטי התכנית

מספר תכנית	1133180
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית דרך חברון 110-108, ירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

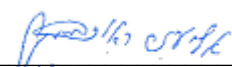
1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושאי עידכון חברת חשמל בטבלת איזון, גריעת אומדן היטל ונפח בטבלת איזון:** נושא זה יבחן בבחינה שמאית בתאום מול שמאי המקרקעין של הוועדה המחוזית.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא גריעת הערת רישום על שם עיריית ירושלים מטבלת האיזון:** תנאי למתן תוקף יהיה חו"ד היטלי השבחה, נכסים ומידע לנושא זה.
3. **לדחות את ההתנגדות לנושא מבנה מחוזק שאינו אמור להיכלל במתחם פינוי בינוי:** לתכנית הוגש אחוז הסכמות בהתאם לחוק לטובת פרויקט התחדשות עירונית. מדובר על בניין המצוי על ציר רכבת קלה. ניתן, לייצר בנייה אינטנסיבית יותר בהתאם למדיניות, גם אם המבנה הקיים מחוזק.
4. **לדחות את ההתנגדות לנושא הליך לקוי בבחירת היזם:** הוועדה אינה דנה בנושאים אלה. יש לפנות לערכאות המתאימות.
5. **לדחות את ההתנגדות לנושא פגיעה בנכס הקיים:** הוועדה סבורה כי מדובר על תכנית ראויה התואמת למדיניות, כל הרואה עצמו נפגע מהתכנית, רשאי להגיש בקשת פיצויים במסגרת סעיף 197 לחוק.
6. **להטמיע את הערות מחלקת נכסים :**
 - א. חלוקה ורישום:
 - ב. סעיף 6.5 תת סעיף 4 - יש למחוק "שהשטחים הציבוריים ימסרו ברמת מעטפת", השטחים המבונים יתואמו מול אגף מבני ציבור.
 - ג. בתנאים למתן היתר בניה יש להוסיף אישור אגף נכסים.
 - ד. בתנאים לטופס אכלוס יש להוסיף אישור אגף מבני ציבור.
7. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

הערה טכנית:

בחלקה מצרנית בחזית אחורית לרחוב דרך בית לחם ישנו הליך בקשה להיתר למבנה ציבורי לטובת גני ילדים ובית כנסת. הבקשה מציעה ירידה ברמפת חנייה מחזית רח' דרך בית לחם. על מנת ליצור חזות ראויה לרחוב.
יש לתכנן את רמפת החנייה של מתחם המגורים בצמידות לרמפת מבנה הציבורי המבוקש אשר תוצע בתחום דרך השירות/חנייה הקיימת בדרך בית לחם.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1286988

פרטי התכנית

1286988	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
הארכת תוקף תכנית 11215	מהות הבקשה
2024/16	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית	קוד החלטה

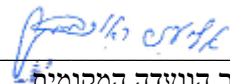
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. לדחות התנגדות של עו"ד גית נביל המייצג את מר אנס מרקה בעלים של חלקי חלקות 56 ו-57 בתחום התכנית מאחר ולא הוצג מהות ההתנגדות.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1352855

פרטי התכנית

מספר תכנית	1352855
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת בניין ופירוק חזיתות לשימור ברח שמעון רוקח 31 בירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

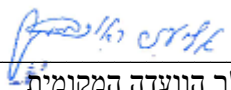
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **הכשרת הבניין** – במקום קיים היתר בנייה בת.ב. 06/842.5 משנת 2022 להריסת חלקי בניין והרחבות עבור 4 יח"ד קיימות. במקביל אושרה תכנית 8146113 להרחבת היחידות הקיימות, לתוספת קומה ויח"ד חדשה. בפועל הבניין נהרס במלואו ונבנה מחדש. מטרת התכנית דנן להכשיר את הבניין תוך הוספת זכויות בניה. יש לתקן בכל מסמכי התכנית את מהות התכנית ולציין כי מדובר בהכשרת הבניין, לתקן את דברי ההסבר בהתאם.
2. **מחסנים** – התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי המחסנים ביחס למאושר. יש לצמצם שטח מחסנים עד 20 מ"ר עבור כל מחסן ולבטל חצרות אנגליות בתוך המחסנים.
3. **תכנון** – התכנית מציעה הגבהה של חצר הבניין ביחס לרחוב שמעון רוקח עם כניסה למגרש דרך גרם מדרגות, יש להציג נגישות.
4. **עצים** – עץ המסומן לשימור בחזית הדרומית לא קיים בפועל. יש להציע שתילת עץ בוגר בחזית לרחוב רוקח.
5. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, שפ"ע תחזוקה וגננות, תברואה.
6. 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.
7. 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: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1182138

פרטי התכנית

1182138	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
התחדשות עירונית ברחוב גורדון 7-9, ירושלים	מהות הבקשה
2024/16	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. המכפיל המוצע ביחידות הדיור נראה גבוה לאזור זה ומציע מכפיל של 4.45, תנאי למתן תוקף יהיה בחינה מחודשת של התקן וצמצום זכויות הבניה בהתאם.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות של מבנה גורדון 5 בצמוד מצפון לתוכנית המופקדת. המבקשים להיכלל בתוכנית לאחר השגת רוב דרוש של חתימות לקידום פרויקט פינוי בינוי. התוכנית המופקדת אינה מונעת קידום תוכנית של פינוי בינוי ברחוב גורדון 5 הסמוך על מנת למנוע קטיעת רצף הליכתיות ע"י כניסות לחניונים יש לקבוע בתוכנית המופקדת אפשרות כניסה משותפת לחניון ומעבר בחניון תת קרקעי לחלקה הצמודה של מבנה גורדון 5 – יש לרשום זיקת הנאה לצורך כך במסמכי התכנית.
3. **לדחות** את ההתנגדות כי הפרשה מבונה של בית כנסת תהווה מטרד לדיירי הבניין ויש לקבוע שימוש אחר להפרשה מבונה. קביעת שימושים של הפרשות ציבוריות הינה בהתאם לחוות דעת של מחלקת מדיניות תכנון המתכללת את כלל הפרוגרמות הדרושות בשכונה כאשר בתי כנסת היא אחת מהן ומהווה הפרשה מבונה מקובלת בתוכניות מסוג זה. הוועדה סבורה כי ראוי שבית הכנסת ישמש את דיירי הבניין, וסעיף בהתאם ייכנס לתקנון התכנית, יותר להבליט קוו בניין לארון הקודש בבית הכנסת.
4. **לדחות את** ההתנגדות כי אישור דיוריות בתוכנית צפויה להוסיף עומס על תשתיות החניה של השכונה, עומס על השלד הציבורי. תוספת דיוריות בתוכנית תואמת החלטה של מנהל תכנון בעניין זה ואינן מצריכות שינוי פרוגרמטי, ומהוות פתרון לבני משפחה ולפתרונות דיור מגוונים.
5. **לקבל** את ההתנגדות כי אין התייחסות בהוראות התוכנית למעלית ציבורית המופיע בנספח בינוי. התוכנית ממוקמת במיקום אסטרטגי בין גן בורוכוב לעמק היובל. מיקום מעבר נגיש בתוכנית הינו הכרחי לשיפור הליכתיות וקישוריות באזור על כן יש לעגן מעבר זה בהוראות התוכנית בנוסף לתוכנית בינוי שהינה מסמך לא מחייב.
6. **לקבל** את ההתנגדות בדבר לאסור חניית פריקה וטעינה ומיקום תשתיות וחללים טכניים במפלס הרחוב ובחזיתות הבינוי. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי החניה, פריקה וטעינה, ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש לעדכן נספח תנועה ובינוי בהתאם ולהראות חניה תפעולית בתחום תת"ק.
7. **פתרונות האשפה יתואמו עם אגף תברואה בשלב ההיתר.**
8. **לקבל** את ההתנגדות כי יש לעדכן סעיף של גודל יחידות קטנות ל 20% מיחידת דיור יהיו עד 55 מ"ר. לעדכן סעיף 4.1.2 א 3 בהתאם
9. **לקבל** את ההתנגדות כי יש לבטל סעיף לעניין שטחי קומות גלריה בפנטהאוז יתווספו לשטחי מסחר. סעיף 4.1.2 א (14) לא מובן גובה קומות מגורים וקומות מסחר יהיה בהתאם להנחיות מרחביות על כן לא תתאפשר קומת גלריה במפלסי מגורים. יש לבטל סעיף זה.

10. **לדחות את ההתנגדות** כי הבניה המוצעת לא תואמת את הבינוי הנמוך של השכונה. התכנית מקודמת בהתאם לתכנית האב על מתחמם כתום המאפשר בנייה של עד 12 קומות, ובנוסף התכנית נבחנת מבחינה שמאית וזכויות הבניה נקבעים בהתאם – התכנית תואמת לכך.
11. התוכנית מסמנת קו בניין בתא שטח 2 מעל שצ"פ ובצמוד לבינוי בתא שטח 1. תכנון זה לא מקובל, אין לחרוג מגבול תא שטח בנוסף התוכנית מסמנת מרפסות החורגות מקווי בניין יש לקבוע כי קו בניין יכלול את כל הבינוי ולא תותר שום חריגה. התוכנית מאפשרת גמישות גדולה מדי בקו בניין ועלול להיווצר מצב של קרבה לא סבירה בין בינוי בתא שטח 1 ל-2 יש לקבוע מרחק מינימלי בין המבנים ל- 7 מ.
12. **לקבל את ההתנגדות** כי יש להוסיף להוראות תוכנית הפרדת מקומות חניה של מגורים לשאר שימושים. התוכנית תכלול בתחום החניון התת קרקעי גם חניות למסחר ומבנים ומוסדות ציבור לפי תקן, חניות אלו יהיו נפרדות מחניון דיירי המבנים. יש לקבוע סעיף לעניין זה בהוראות התוכנית
13. **לדחות את ההתנגדות** למכפילי חניה. אין מניעה להציע במסגרת היתרי הבניה פתרונות מכניים לייעול החניה.
14. **לקבל את ההתנגדות** כי יש להוסיף חניות לאורחים ותושבי האזור לפחות 10% ולעגן בתוכנית סעיף להבטחת חניה גם לתושבי האזור. יש לקבוע כי תקן החניה היה לפי תקן לזמן הוצאת היתר ולא יותר מ-1:1 עקב הקירבה לציר רק"ל, בנוסף יש לקבוע 10% חניית אורחים בתחום החניון התת"ק בלבד כדי לא לפגוע במבני מגורים קיימים בשכונה המתבססים על חניה במפלס הרחוב.
15. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לא לאחד חניית אופניים עם מחסנים דירתיים, על מנת להבטיח חניית אופניים שימושית ונגישה לרחוב. על מנת להבטיח חניית אופניים מתפקדת ולעודד אלטרנטיבה לשימוש ברכב פרטי יש לקבוע חניית אופניים נפרדת עם נגישות מירבית למפלס הרחוב. לעדכן נספח תנועה והוראות תוכנית בהתאם
16. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי יש לבחון גגות פעילים כגון גג חום ירוק/חום/כחול והכנה לפאנלים סולאריים. יקבע בהוראות כי תנאי להיתר יהיה תיאם עם מחלקת איכות הסביבה לעניין זה. בנוסף יש לבחון לחיוב עמידה בתקן 5281 לרמה של 3-כוכבים לבניה ירוקה בתיאום עם מחלקת איכות סביבה
17. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי אין התייחסות לשטחי חלחול טבעי בגבולות התוכנית. יש לקבוע תנאי להיתר יהיה הגשת נספח הידרולוגי למחלקת איכות סביבה
18. **לדחות את ההתנגדות** כי התכנון המוצע צפוי להעמיס בצורה משמעותית על התנועה בהתאם למצגת מהדיון ב, 18.3.24 צוות אב לתחבורה קבע שפיתוח של עד 8000 יחידות דיור בשכונה מקבל מענה תחבורתי הולם ורק מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב נדרשת בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב". במסגרת תכנית האב ועדכונה הוצגו המספרים של התכניות הנמצאות בהליכים שונים ונקבעו מגבלות לעניין תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים הכוללת מעל 1000 יחידות דיור במצטבר יהיה הצגה לוועדה של מעקב הוצאת היתרי בניה בשנה האחרונה ומעקב מצטבר של כל יחידות הדיור שיצאו לביצוע בשכונה ובדיקה זו נותנת מענה לסוגיה זו.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לשינויים המוצעים בהחלטה זו.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

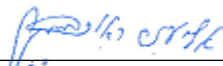
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1334069

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1334069
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	הגזלת מס קומות ומס יח"ד בית חנינא, ירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להרחיב את גבול התכנית ולצרף מגרש ביעוד למבני ציבור לצורך הסדרת השטחים הציבוריים, היות ומדובר במגרש קטן ביעוד שטח לבנייני ציבור בשכונת בית חנינה, שאין ישימות להקים בו מבנה ציבור, ולשנות יעודו לשטח ציבורי פתוח כדי לייצר גינת כיס ברחוב לרווחת התושבים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

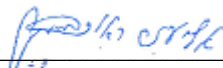
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1336536

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1336536
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת זיור סעדה
מספר ועדה	2024/16
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.	התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימת בקונטור המבנה הקיים, באזור שהוגדר ללא ציפוף. ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה המאושרים לצורך הרחבת יח"ד. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א) לחוק תכנון ובניה.
2.	הסעיפים בעניין החצרות האנגליות יבוטלו- ניתן יהיה להציע אזורור על פי התקן כולל חצרות אנגליות.
3.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 09/10/2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

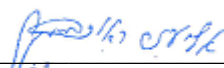
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1219724

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1219724
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	עירוב שימושים שער האומן, תלפיות
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	מכיוון שהתכנית מוגשת על ידי המדינה יבוטל סעיף בהחלטה לעניין של הגשת כתב שיפוי.
2.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1283738

פרטי התכנית

מספר תכנית	1283738
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה, פיצול יח"ד ושימוש בגג רעפים ברח בנימין צביאלי 18-28.
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

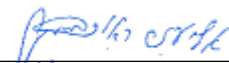
החלטת הוועדה

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

1. יערכו בתכנית השינויים הבאים בתיאום עם מחלקת התכנון :
2. בבניין 20 ו 28 החלפנו בין הבינוי המוצע למרפסת (במראה). והמרפסות בקומה מעל בהתאמה.
3. בבניין 28 הצענו את הקומה החדשה כיח"ד חדשה (במקום הפיצול בקומות 1-2) ומדרגות חיבור חיצוניות לקומה למטה.
4. בכל הבניינים הצענו חלונות בקומת גג החדשה בקיר במקום בגג רעפים.
5. יש להוסיף בשלביות הביצוע כי פיצול יחידות דיור/ תוספת יחידות דיור יהיו בשלבים נפרדים לכל יחידת דיור וללא תלות בהרחבות יחידות דיור
6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1324912

פרטי התכנית

מספר תכנית	1324912
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם תעסוקה ומסחר, בית הדפוס 29, גבעת שאול
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. על מנת לאפשר גמישות תכנונית לתוכנית בשלב ההיתרים יש לבטל סימון זכות מעבר לרכב בתוכנית המוצעת. בשלב ההיתר תתוכנן גישה לרכב כחלק מתוכנית פיתוח בתחום החלקה במידת הצורך. יצוין לעניין זה כי תכנית 1060995 להרחבת אזור התעסוקה (גבעת שאול ד') מאפשרת מעבר רכב מהרחוב החדש המוצע בה אל שטח תכנית זו, כך שתתכן כניסה יעילה יותר מהשטח הנמוך.
2. על מנת לאפשר קישוריות לא מוטורית בין הרחבת גבעת שאול (תכנית 1060995) לבין האזור הותיק והרכבת הקלה, יש להציע מעבר ציבורי או אמצעים מכניים לגישור על הטופוגרפיה.
3. יש לתאם מפלסי התוכנית המוצעת לתוכנית המצרנית 1060995 תוך דירוג קרקע והגבלת גובה קירות תמך ל-3 מ'
4. התוכנית קובעת יעוד מסחר ותעסוקה עם שטחי בניה כוללים, יש לפרט שטחי מסחר המבוקשים. לאור העובדה שמתוכננים שטחי מסחר נרחבים לאורך ציר רק"ל הסמוך במטרה להפכו לשדרה עירונית עם אינטסיביות גבוהה, ניתן להציע שטחי מסחר מצומצמים. כ 10000 מ"ר כולל הסופר מתחת למפלס הכניסה.
5. יש לקבוע בתוכנית הפרשות שטח ציבורי בנוי בגודל של 4,000 מ"ר לצרכי חינוך, רווחה, קהילה, חברה, ותרבות, כגון מרכז הכשרה תעסוקתית או מרכז ספורט, עיסוק שיקומי וכיו"ב. בתיאום עם מדיניות תכנון באישור הוועדה המקומית תנאי לתעודת גמר יהיה כי השטח ייוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
6. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
7. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים
8. התכנית מציגה חתך רחוב עם מדרכות של 1.3-3 מ' (כולל רצועת גינון). יש להרחיב את זכות הדרך כך שיתאפשר רחוב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' לרחוב בית הדפוס. ההרחבה תהיה ביעוד דרך ותופרש משטח המגרש הסחיר.
9. התוכנית מציעה חזית מסחרית בקו 0 לכיוון רחוב בית הדפוס בחריגה מתוכנית אב שאינה מסמנת בחלק זה של הרחוב מסחר לרחוב וקובעת קו בבני קדמי של 5 מ'. מאחר ונדרש להפריש שטח עבור שבילים והרחבת דרך, ניתן להותיר את קווי הבניין כמוצע ובכפוף לנדרש לעיל.

10. יש לבטל את סימון החזית המסחרית ולהותיר גמישות בשימושים שיפנו לרחוב: תעסוקה, מסחר או מבני ציבור. בכל מקרה יש להפנות לרחוב חזית פעילה.
11. יש לצמצם מס קומות ל-15 קומות מעל 3 קומות מסד סה"כ 18 קומות לפי מדיניות תכנית האב למתחם זה.
12. יש לקבוע בהוראות התוכנית מרחק מינימלי בין המבנים התמירים ל-15 מ'.
13. התוכנית קובעת קו בניין תת"ק 0, יש לקבוע קו בניין מינימלי של 3 מ' לכיוון רחוב בית הדפוס על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים לאורך גבול החלקה וכן לטובת חלחול מי נגר.
14. יש לקבוע כי הבינוי יהיה מלווה רחוב וכניסות למבנים יהיו במפלסי הרחוב הסמוך, תותר סטיה עד 0.5 מ'.
15. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
16. לא יותרו גדרות לשטחים ציבוריים.
17. למרות שהתוכנית אינה בתחום תח"צ עקב מיקומה בקו אווירי של 230 מ' בלבד מציר רק"ל ברחוב כנפי נשרים, יש לקבוע תקן חניה מופחת.
18. יקבע בהוראות התכנית כי תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרכבי אופניים, מעבר לאחוזי הבניה המירביים. כמו כן תקבע האפשרות להסיע את האופניים במסוע מן החניון אל מפלס הרחוב, ובמסועי המעברים הציבוריים ככל שידרש בשלב ההיתר.
19. יש לעדכן מסמך סביבתי ולהטמיע הוראות לתוכנית בהתאם לחוו"ד של המחלקה לאיכות הסביבה לעניין השפעת רוחות על קומות המסד, אמצעים למיתון רוח, הגבלת רעש.
20. בהתאם לחוו"ד איכות הסביבה יקבע בהוראות התכנית כי השימושים של החומרים המסוכנים והגזים המבוקשים ימוקמו בדרום שטח התכנית על מנת להתרחק עד כמה שניתן ממקורות ציבוריים וכדי לא להטיל מגבלות.
21. יש להטמיע את ההנחיות מפרק ה' של המסמך הסביבתי
22. כיוון שהתכנית חלה באזור תעשייה המסומן בפולגון דרישה לבדיקות קרקע, יש לתאם תנאים וסקרים מול המשרד להגנת הסביבה.
23. יש להגיש לבדיקה ואישור נספח ניהול מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8, יש להדגיש את מניעת הזרימה החופשית אל היער למניעת התחתרות.
24. יש לקבוע הוראות לבניה ירוקה דירוג 4 כוכבים ודירוג אנרגטי מזערי B.
25. כל הגגות יהיו גגות מועילים (גגות חיים/ירוקים/כחולים) בהתאם להנחיות מח' איכו"ס.
26. יש לקבל חוות דעת למניעת מטרדים מהמסחר. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
27. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
28. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות

האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה. בנוסף יבחנו המטרדים והטיפול בהם כתוצאה מהשימושים המבוקשים, תבחנה מערכות האוויר, פליטות, זיהום אור.

29. תנאי להיתר בנייה רישום תצ"ר.

30. השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, אגף שפ"ע, תוכנית אב לתחבורה, אגף תושייה

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

32. 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.

רנן חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גולד

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1326081

פרטי התכנית

מספר תכנית	1326081
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שימור ותוספות בנייה, רחוב החומה השלישית בירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי ניתן לאשר בתכנית 7 קומות הן מכיוון שמדובר על מגרש המיועד
2. למוסד והן בעקבות העובדה שאושרה בפינה תכנית הכוללת בניין של 7 קומות עבור מלון .
3. קוו הבניין לכיוון חלקה 109 (הכניסה הרומנית) ישמור על 2 מטר מגבול החלקה.
4. להשלים את תיק תיעוד – תיק התיעוד שהוגש אינו מספיק ואינו מאפשר להבין את המבנה וסביבתו באופן מספק;
5. חסרה התייחסות לחזית צפונית וחזית מערבית, הכוללות תוספות מאוחרות ומסתירות את החזיתות המקוריות. נדרשים צילומים ושרטוט מצב מקורי משוער.
6. במעמד הדיון בוועדת השימור הוצגה בקשה מתוקנת אשר כוללת שימור שלוש וחצי חזיתות במקומן ותוספת בנייתו. החלופה מקובלת והתכנית תתוקן בהתאם
7. קומת מרתף קיימת – כוללת פתחים מקושטים הפונים לחזית הראשית ממזרח ולחזית צפונית. פתחי קומת המרתף לא סומנו לשימור. יש לשמרם.
8. קיימת מבואה בכניסה הראשית. יש לשמור אותה אלא אם כן יוכח שאינה היסטורית או שאינה בעלת ערך שימורי.
9. לא סומנו חיזוקים הנדסיים. החיזוקים יהיו פנימיים בלבד.
10. שימור פיתוח – שימור פני הקרקע בצמוד לחזית מזרחית כפי שהוצג בדיון מקובל.
11. עצים- ככל ולא ניתן להעתיק את התאנה יש להציע נטיעת תאנה בוגרת בחזית המזרחית.
12. בור מים – יתכן וקיים בור מים בחלקה או בשוליה (אולי של מבנים סמוכים). נדרש סעיף שימור.
13. תשתיות – אין התייחסות מספקת. יהיו מוצנעות. לא ע"ג גדרות או על חזיתות הבניין. התשתיות יהיו בתוך החלקה בתת הקרקע או מוצנעות בגג.
14. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

15. 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.
16. 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.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה נאמן

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1127695

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1127695
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	חצרות ג'רוזלם פוסט
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

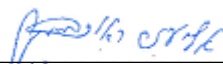
החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מכיוון שהעירייה היא בעלים של שטח משמעותי בתחום התכנית, והתכנית מאפשרת בינוי חדש, שיפור של המרחב הציבורי והקמת בית ספר בנוי בתחום התכנית.

תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור מחלקת נכסים

תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה מכיוון שידוע שקיים בשטח זיהום קרקע וקבלת אישורם.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1272830

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1272830
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קדושי סטרומה 8 ירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

תכנון

1. התוכנית ממוקמת בסמוך לגרעין ההיסטורי של כפר מלחה המאופיין בניה נמוכה מלווה טופוגרפיה ובינוי צפוף עם קירות משותפים בין הבניינים
2. התוכנית מוסיפה 3 יח"ד לתוכנית המאושרת במקום, מספר 3718 א', ומציעה בינוי בקו בניין 0 לרחוב קדושי סטרומה ממזרח ולמעבר להולכי רגל מצפון בחלק הצפון מזרחי של התוכנית – שטח זה הינו החלק היחיד בחלקה ריק מבינוי בתוכנית המאושרת ובמקום עצי פרי, בחריגה משמעותית מתכנית מירבית מאושרת העומדת על 25% . למרות חריגה זו התוכנית מנצלת את הפרשי גובה במקום ומציעה חניון בתחום תת קרקע במקום קיר תמך קיים , על מנת להתאים את הבינוי המוצע למרקם הסביבה יש לתקן את התוכנית בהתאם לחוו"ד זו:
3. יש לצמצם קוי בניין של המבנה המזרחי תוך שמירת עצים בוגרים בסמוך לבינוי והגדלת שטחי חלחול טבעיים בתחום החלקה
4. יש לקבוע קווי בניין למבנה המערבי עפ"י המאושר בתוכנית מס' 3718 א בצמוד למבנה קיים
5. במבנה מערבי יש לצמצם גובה יציאה לגג למינימום לפי הנחיות מרחביות
6. המבנה המזרחי בנספח בינוי אינו תואם את קוי הבניין בתשריט. יש לתקן את הבינוי המוצע בנספח בסמוך למבנה קיים.
7. להקטין גובה קומות בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור

חניה-

8. בנספח בינוי בטבלת מאזן חניה מופיע שסה"כ יח"ד הן 4 יח"ד למרות שבהוראות התכנית מוצעות 6 יח"ד. יש לתקן את טבלת מאזן החניות בהתאם למספר יח"ד המצוין בהוראות התכנית.
9. התוכנית מסמנת חניה במפלס הנמוך בכ-80 ס"מ ממפלס כניסה לחניה מהרחוב. יש להראות הייתכנות לקיום חניון במקום ולסמן בצורה ברורה רמפה (עם מפלסים ושיפועים) המגשרת על הפרשי הטופוגרפיה

עצים וסביבה-

10. בהמשך להמלצת צמצום קווי בניין של המבנה המזרחי יש לשמור על מספר מקסימלי של עצים ערכיים הסמוכים לבינוי המוצע - עץ מספר 6 (אגס) מדרום ועצים מספר 17 (פקאן) ו-16 (תאנה) ממערב, בתיאום וליווי אגרונום מוסמך
 11. יש לסמן בתשריט עצים לעקירה/שימור לפי סקר עצים
 12. יש להציעה עצים חדשים לשתילה, תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות לרחוב ולמרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונם.
 13. תנאי להיתר יהיה תיאום התוכנית עם מחלקת איכות הסביבה לרבות, תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, דו"ח אקוסטי, תיאום תכנון בריכה ומערוכותיה
 14. בריכת השחיה תתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה על פי ההנחיות כללי
 15. יש להוסיף בהוראות התכנית 4.1.2 ד כי הוראות העיצוב והפיתוח יהיו ע"פ תכנית 3718.
 16. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי
 17. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, , תכנון מפורט של הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
 18. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות
 19. השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, , אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, אגף שפ"ע
 20. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
 21. 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.

הערות טכניות

22. בסעיף 4.1.2 ו' 4. מדובר על תא שטח מס' 2- לא קיים תא שטח כזה בתשריט או בנספח הבינוי, יש לסנכרן בין הנתונים.
23. לתאם בין מסמכי התוכנית
24. להוסיף חתך אורך הכולל בינוי מוצע ובינוי קיים בחלקה ובינוי בחלקות סמוכות

רחמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1154970

פרטי התכנית

מספר תכנית	1154970
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין חדש ברחוב החוצב 3, בית הכרם, ירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לציין כי התכנית עמדה בתנאי סף בורסיה שונה (תשריט מספר 8 ותקנון מספר 8) והתכנית שנמצאת במערכת היא מתוקנת (תקנון מספר 11 ותשריט מספר 11).
- התכנית ממוקמת בצמידות למתחם תע"ש הישן ויש חשש לזיהום גזי אדמה בתחום התכנית- תנאי להפקדה יהיה השלמת חוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה והדרישות לצורך קידום התכנית.
- הריסת המבנה- מאחר והמבנה המקורי עבר שינויים רבים במהלך השנים ולמעט שני מקטעי קירות לא נותרו קירות מקוריים וערכים שימוריים למבנה הנדון, אין מניעה לאשר את הריסת המבנה.
- החלקה נמצאת באזור ההיסטורי של רמת בית הכרם שעל פי המדיניות כולה באזור של 130 אחוז בניה מרביים מעל לקרקע, למעשה בתכנית המוצעת כ לשטחי הבניה הם מעל הקרקע והם נצפים לחלוטין מכיוון דרום מערב – ולמעשה התכנית מציעה שטחי בניה בהיקף של 1945 מ"ר ואחוזי בניה בהיקף של 202 אחוזי בניה. (בקיזוז של שטח החניה ומחסנים שהוא מעל לקרקע לכיוון המדרון) 570 מ"ר) אחוזי הבניה הם 143 אחוז.
- יש להתאים את התכנית למדיניות של השכונה ולאופי הבניה הקיים בשכונה ולצמצם את שטחי הבניה ל 130 אחוז מעל לקרקע (ולא מעל מפלס ה 0.00).
- יש להציע בניה מדורגת הכוללת עד 3 קומות וגג רעפים בכל חתך או בניה של 4 קומות בכל חתך.
- יש לשנות את קומת החניה המוצעת מעל לקרקע ולהציע במפלס זה כניסה בלבד לחניה ולהציע את החניה בדופן האחורית של הבניין ולא כפי שמוצע באופן שכולו מעל לקרקע, כך שכלפי המדרון יוצעו מגורים.
- קווי הבניין המוצעים בתשריט הם כללים מאוד ומשאירים גמישות רבה מידי לשלב ההיתרים – יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לתכנון החדש המבוקש בהתאם להמלצה זו.
- בהתאם לחוות הדעת של המנהל הקהילתי יש להציע במסגרת התכנית מעבר ציבורי שיחבר בין רחוב החוצב לפארק המתוכנן במתחם תעש שיאפשר נגישות של תושבי השכונה לפארק המתוכנן.
- קווי הבניין התת קרקעי יצומצם משמעותית ויציע פתרון לחניה ולמחסנים באופן מצומצם ובאופן שלא יעלה על כל העצים המסומנים לשימור בחלק המערבי של הבניין.

11. המפלס הסופי של המפלס התחתון של הבינוי יקבע בתיאום עם התכנית של הפארק הנמצאת בשלבי קידום בוועדה המחוזית והיא גם זו שמייצרת פתרון נגישות לחניה לתכנית.
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ככול ויוצא היתר בניה לפני ביצוע הכביש המוצע במסגרת התכנית של הפארק מדרום, החניה המוצעת לא תיפתח ולא תשמש לחניה והבניין יקבל פטור מחניה וזאת עד לביצוע הכביש בפועל, לא תותר כל גישה אחרת לחלקה לרכב דרך השטח מדרום המיועד לפארק.
13. סקר העצים המצורף לתכנית כולל עצים רבים לשימור שאינם מסומנים בתשריט התכנית – יש לסמן את כל העצים המוצעים לשימור בסקר העצים גם בתשריט התכנית.
14. יש לתקן את נספח התנועה שמציג פתרון לדרך שלא קיימת ולא מתוכננת ולהתאים אותו לדרך המוצעת במסגרת תכנית הפארק.
15. היבטי זיהום קרקע
16. התכנית ממוקמת על גבול שטח מפעל תע"ש בית הכרם לשעבר - מפעל שהוגדר כ"מפעל ממעגל ראשון" - מפעל אשר עוסק בפעילות מזהמת בסיכון גבוה.
17. בתיאום מול המשרד להגנ"ס מחוז ירושלים, הועברו בתאריך 30/5/2023 דרישות המשרד להכנת סקר הסטורי ותכנית חקירת קרקע וגזי קרקע וביצוע בפועל של הדיגומים - וזאת כתנאי לדיון בהפקדת התכנית, על מנת שניתן יהיה להחליט אם ניתן להפקיד את התכנית ובאילו תנאים.
18. ההתייחסות הסביבתית לא נותנת מענה לדרישות המשרד ודוחה את הבדיקות בנושא זיהום הקרקע וגז הקרקע לשלב ההיתר. ההתייחסות הסביבתית אינה מקובלת על המשרד להגנ"ס ונדחית גם על ידי המחלקה.
19. בהתאם לדרישת המשרד להגנ"ס, לפני דיון בהפקדת התכנית יש לבצע:
20. סקר היסטורי הכולל תכנית חקירת קרקע וחקירת גזי קרקע על פי הנחיות של המשרד להגנת הסביבה.
21. ביצוע בפועל של החקירות הקרקע וגזי הקרקע.
22. אישור מסקנות הדיגומים על ידי המשרד להגנת הסביבה.
23. על בסיס דוח ממצאי החקירות תתקבל החלטה האם ניתן להפקיד את התכנית ובאילו תנאים.
24. יש לציין כי לא ניתן לבנות או לסלול כביש על שטח תע"ש בית הכרם לפני סיום השיקום.
25. הערות לתכנון כביש הגישה לתכנית
26. נבקש להציג בנספח התנועה תכנון עקרוני לגישה לשטח התכנית לתקופת ההקמה, לכניסת כלים הנדסיים לשטח העבודה ולפינוי הריסות.
27. לאור מיקום התכנית בגבול אתר טבע עירוני, נבקש להטמיע בהוראות התכנית את ההוראות הבאות:
28. טיפול במינים פולשים ומתפרצים
 - א. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
 - ב. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.
 - ג. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.
 - ד. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם.
29. מניעת פגיעה באתר הטבע במהלך העבודות
30. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.

31. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות למניעת דרדרת וינקטו אמצעים למניעת הזרמת תשטיפים מזוהמים מאתר הבניה. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
32. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית.
33. תכנון תאורה בגבול השטח הפתוח
 - א. במידה שיש צורך בתאורה בקצה שטח הבינוי, היא תכונן לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח.
 - ב. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות בגוון "חם" בספקטרום של עד K3,000.
 - ג. זווית הפנס תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמיים.
34. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי חיים.
35. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר בני/חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
36. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים, בכפוף לאישור רשות המים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר
37. גג- התכנית מציעה גג בינוי עם גג שטוח, על מנת לשמור על צביון גגות הרעפים המאפיין אזור זה יש לבחון שילוב גגות רעפים בבינוי החדש. תכנית האב מהווה את מדיניות השימור, קובעת כי בחלקות בהן מבנים המקורים בגג רעפים וסומנו כך בתשריט, יותר שימוש עיקרי למגורים בחלל גג הרעפים.
38. יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים על כל עץ שיעקר. נושא זה יהיה בתיאום מול מחלקת שפ"ע.
39. חומרים- הבנייה באבן תהיה בהתאם לתכנית האב ובהתאם להנחיות מרחביות.
40. רשימת השימור- לאור האמור לע"ל יש להסיר את המבנה מרשימת השמור העירונית.
41. תנאי למתן היתר- אישור תיק התיעוד מקוצר ע"י מחלקת השימור.
42. להשלים חוות דעת של : המחלקה לאיכות הסביבה, חברת חשמל, רשות העתיקות, דרכים.
43. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
44. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית.
45. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

46. לא ברור הצורך בשלושה קווי בניין בתשריט – יש לקבוע קו בניין עילי ותת קרקעי לבד.
47. להשלים חתימת מודד עדכנית.

רפ"ר ח"י

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר ח"י

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1312867

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1312867
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ומבנה לשימור הארזים 4
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מדיניות** – התכנית נמצאת בשכונת בית הכרם בקרבה לכיכר דניה ולציר הרכבת הקלה, ברחוב פנימי ובסמוך למגרשים בהם מקודמות תכניות להתחדשות עירונית/ הריסה ובניה. המגרש נשוא התכנית הוחרג מהמגרשים הסמוכים וסומן כאזור מגורים ב' עפ"י תכנית מתאר 16000 אשר מהווה מדיניות באזור , המאפשרת בינוי של 5 קומות ו165%. התכנית מציעה שימור המבנה הקדמי, הריסת המבנה העורפי והקמת מבנה חדש בן 11-12 ו 538% זכויות בניה מעל הקרקע ובכך חורגת משמעותית ממדיניות תכנית מתאר 16000 אזור מגורים ב' לעניין הקומות והן לעניין זכויות הבניה ואף חורגת מזכויות הבניה המותרים באזור מגורים ג' 320%.
- יש משמעות להחרגה של המגרש מהמגרשים הסמוכים אשר הוגדרו כאזור מגורים ג' בתכנית 16000 . המגרש מהווה חלק ממקבץ מבנים עורפיים אשר גם הם סומנו כאזור מגורים ב' והינו אחד המגרשים הקטנים במתחם עם הקיפי בינוי הנמוכים מבין יתר המבנים במתחם . בתחום המגרש, קיימים שני בתים פרטיים בעלי מס' קומות נמוך, המבנה הקדמי בעל מאפיינים היסטוריים הוגדר לשימור, לכאורה בנייה לגובה במגרש הנ"ל אינה מתאימה ויש הצדקה לכך כי המגרש הוגדר כאזור מגורים ב'.
- יחד עם זאת, מאחר ובסמיכות לתכנית מקודמות תכניות במסלול של התחדשות/ הריסה ובניה בשלבים שונים – ממזרח תכנית מס' 124648 וממערב תכנית מס' 958694 , שתי התכניות מציעות בניה לגובה ועל מנת למצוא את האיזון בין הצורך בהתחדשות ועיבוי לבין הצורך בשימור עקרונות המתחמים הקטנים, ניתן להתייחס לחלקה כאזור מגורים ג' על פי תכנית 16000 בתנאי ששומרים על הנושאים החשובים בשכונה של שמירה על העצים הבוגרים, חצר קווי בניין . על כן, יש לצמצם את מס' הקומות ל 6-10 קומות עם זכויות בניה של 320% בהתאם למותר באזור ג' על פי תכנית 16000.
- יש לצמצם את התכסית ככל הניתן על מנת לאפשר שמירה על העצים בתחום החלקה אשר הינם חלק בלתי נפרד מאופייה של השכונה.
- צמצום זכויות הבניה בהתאם למדיניות, שינוי קווי הבניין , הקטנת התכסית והשינוי של החניה מייצרים למעשה תכנון חדש של החלקה במסגרתו יש לבחון גם את נושא הבניה המוצעת בזיז מעל הבניין לשימור.

צמצום זכויות הבניה ותכנון של בניין בן 10 קומות (בניין שאינו גבוה יאפשר צמצום משמעותי של התכסית של הבניין החדש לכ 450 מ"ר (חישוב של זכויות הבניה בהתאם למדיניות בבניין של 10 קומות) ויאפשר שמירה על חצר והעצים הבוגרים והאופי של השכונה.

2. קווי בניין

3. התכנית מציעה קווי בניין של 3 מ' לכל החזיתות. בינוי בסדר גודל המוצע עם קו בניין של 3 אינו מקובל. קווי בניין יהיו בהתאם לתכנית 16000 - 5 מ' קדמי ואחורי 4 מ' צידי.
4. החניה התת קרקעית מציעה בינוי בקו אפס כלפי חזית אחורית וצידיות. יש לשמור על מרחק מתאים משולי החלקה כך שיוותרו עצים בשולי החלקה.

5. חניה

1. התכנית מציעה כניסה לחניה תת קרקעית מחלק הדרום מערבי של התכנית תוך פריצת פתח בגדר לשימור ותוך עקירה/ העתקה של מקבץ עצים איכותי לצורך בניית הרמפה. על מנת למנוע פגיעה בגדר לשימור והן עקירה/העתקה של מקבץ העצים, הכניסה לחניה תהיה דרך הכניסה לחניה של התכנית הסמוכה ממזרח מס' תכנית 1246248 הצמודה לדופן המזרחית לתכנית זו ותשמש כמעבר משותף לשתי התכניות (שתי התכניות מקודמות על ידי אותו יזם).
2. יש להסיר סעיף של זיקת הנאה לטובת מעבר רכבים של המגרשים הסמוכים ממסמכי התכנית.
3. על מנת לשמור על תכנית תת קרקעית נמוכה ככל הניתן ולאור הקרבה של התכנית לרכבת הקלה מומלץ לצמצם את מס' מקומות החניה לפי תקן 1:1.
4. יש לקבל חו"ד של תושי"ה עדכנית לתכנית.

6. שימור

7. ככול ועדיין יהיה צורך לאור הצמצום של אחוזי הבניה המוצעים :
- הבניין החדש מצפון מוצע בזיז או "רוכב" מעל למבנה לשימור, מקובל ובתנאי שהזיז יחל קומה מעל הזיז המוצע כיום . עליה זו גם ראוייה אדריכלית וגם מאפשרת שימוש בגג בצורה ראוייה. אין מניעה להתחבר כהרחבה לחזית אחורית היסטורית של המבנה.
8. בחזית לרחוב ישנה גדר אבן נמוכה עם עמודוני אבן שנבנתה לאחר ההפקעה להרחבת הדרך בשנות ה-60. נעשה שימוש חוזר באבני הגדר המקורית משנות ה-30. יש לסמן לשימור בתשריט ובנספח הבינוי את הגדר הקיימת בחזית לרחוב הארזים.
9. יש לסמן בכל החזיתות ובחתיכים הרלוונטיים את המבנה לשימור בסגול כמקובל.
10. יש לקבל אישור מהנדס שימור כי החפירה לצד המבנה לשימור לא תפגע ביציבותו ובמצבו ויש לקבל הנחיות להגנה עליו בכל שלבי הבניה.
11. יש להוריד מרשימת השימור העירונית את סימון המבנה האחורי לשימור המוצע להריסה.
12. הבנייה באבן תהיה בהתאם לתכנית האב ובהתאם להנחיות מרחביות.

13. **עצים** - אחד ממאפייניה של בית הכרם היא הצמחייה הירוקה ואופייה החקלאי של השכונה. ברוב החלקות עצים בוגרים וגינות רחבות ידיים בחלקות הבתים. בתחום המגרש קיימים עצים רבים ואף מקבץ של עצים ממערב בעלי ערכיות גבוהה עד בינונית.

נספח הבינוי אינו תואם לתשריט מצב המוצע ולמפת סקר עצים ומציג עקירה רחבה יותר של עצים – 15 עצים לעקירה, 5 עצים להעתקה ורק 3 עצים לשימור עץ 6, 7, 8.

1. יש להציג התאמה מלאה בין המסמכים לעניין סימון העצים.

2. יש לשמור על עצים 14, 15, 18 המסומנים בטבלת סקר כעצים לשימור.
 3. עץ מס' 27 ממערב לתכנית, הינו בין העצים הבוגרים והמרשימים בתחום המגרש ומוצע לעקירה בגלל קרבה לבינוי המוצע, יש לשמור על העץ. ובכלל עץ מס' 27 הינו חלק ממקבץ עצים איכותי, יש לצמצם את תכנית הבינוי כך שמקבץ העצים הנ"ל לא יפגע.
 4. יש להתרחק עם הבינוי 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור כולל בינוי תת קרקעי.
 5. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
 6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
14. **הפרשות ציבוריות** – התכנית מציעה 56 יח"ד ללא הפרשות ציבוריות כלל. מאחר והשכונה צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי ההתחדשות, צרכי האוכלוסייה גם הם יגדלו ויש לתת מענה בכל תכנית.
- נדרש להציע כיתת גן ילדים אחת בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל של 175 מ"ר. מיקום החצר יהיה באופן שיאפשר כמה שיותר שמירה על עצים בוגרים הקיימים בשטח. ניתן לבחון את מיקום ההפרשה במבנה ההיסטורי.
- יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.
15. **פתרון אשפה** - יש להציג פתרון אשפה בהתאם להנחיות אגף תברואה. פתרון אשפה יהיה בתחום המגרש ביעוד מגורים, ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות המרחביות.
16. **תנאים למתן היתר**
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התייעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית.
18. היות ומתוכננת בנייה בחלקו האחורי של המבנה, יש לקבל חו"ד של מהנדס שימור.
19. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
20. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
21. לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
22. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
23. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.
24. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.
25. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
26. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
27. תנאי למתן היתר אישור מחלקת מאור לאישור תכנית תאורה קבועה בשטחים ציבוריים.
28. תנאי למתן היתר בניה אישור אגף שפ"ע.

29. הערות טכניות	
1. יש לתקן את מטרת התכנית, התכנית אינה התחדשות עירונית אלא הריסה ובניה מחדש תוך שימור מבנה קדמי.	
2. בסעיף 4 להוראות התכנית לציין שימוש למגורים ולהסיר "שימושים נלווים למגורים".	
3. להסיר סעיף 4.1.2 בלעניין זיקת הנאה לעניין מעבר לרכב בחניון לשם מעבר למגרשים סמוכים בפרוייקטים עתידיים.	
30. יש להוסיף סעיף רישום והפקעה:	
31. חלוקה ו/או רישום	
א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.	
ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.	
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.	
ד. השטחים המבונים הציבוריים ירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף.	
32. הפקעה	
33. 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.	
34. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:	
א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבנות.	
ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
35. גורמים לחו"ד – יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, אגף נכסים, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע גננות.	
36. 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.	
37. 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.	

רפ"ר ח"י

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר ח"י

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1213560

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1213560
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הריסה ובנייה, ירמיהו 52
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדות לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין הקמת בניין גדול ורועש הכולל שימושים מעורבים- התכנית ממוקמת בשכונת רוממה שעוברת בשנים האחרונות שינוי מאזור תעשייה לאזור מגורים הכולל בנייה מעוברת ובניינים עד 12 קומות וזאת בהתאם למדיניות של האזור , בנוסף החלקה ממוקמת על ציר ראשי רחב הכולל תחבורה ציבורית ויכול להכיל בנייה בהיקפים המוצעים.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהמתנגדת היא בעלים בחלקה ולא התקבל אישור לקידום התכנית , התכני מקודמת על ידי בעלי הקרקע שעמדו בבדיקת תנאי הסף לצורך הגשת התכנית בהתאם לתקנון, יש לוודא כתנאי למתן תוקף כי אכן קיים הרוב הנדרש לקידום התכנית, בנוסף מומלץ כי מגיש התכנית יעדכן את יתר בעלי הקרקע בתחום החלקה על התכנון המוצע.
3. מכיוון שמדובר על אזור החשווד בזיהום קרקע , תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת סקר היסטורי ותכנית חקירה לזיהום קרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
4. יש להוסיף הוראות רישום והפקעה :

חלוקה ו/או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

הפקעה

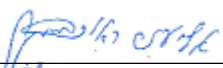
לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

תנאים להיתר

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

5.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 970665

פרטי התכנית

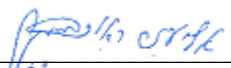
מספר תכנית	970665
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד, הרב עוזיאל 32
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל התנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. **לקבל** את ההתנגדות כי אין אחוז הסכמות הנדרש עפ"י תקנות. בתכנית אשר משנה את השטחים המשותפים בבניין משותף ומוסיפה יח"ד נדרש 60 % הסכמות, בעוד שכ-44% הגישו התנגדות לתכנית. התכנית מציעה תוספת שתי יח"ד בקומה חדשה ע"ג גג עליון משותף וגג תחתון המוצמד ל 2 יח"ד קיימות, ולשם כך משנה את חדר המדרגות המשותף, שיעלה 2 קומות נוספות, ומשנה גם את פתרונות החניה בשטחים המשותפים ולפיכך נראה כי אין התכנות קניינית לקידום התכנית.
2. בנוסף התכנית מציעה הרחבות דיור לכל הדירות ללא הסכמתם של הדיירים. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי המגיש אינו בעל עניין בקרקע כיוון שמכר את דירתו ואינו רשום בטאבו. בנסח הטאבו שהציג המתנגד אכן אינו מופיע מגיש התכנית, ונדרשת בדיקת יועץ משפטי לעניין זה.
3. **לקבל את ההתנגדות לעניין פתרון החניה –** בהחלטת הוועדה המקומית להפקדה נדרש כי עבור תוספת יח"ד יש להציג פתרון חניה מקובל. אולם פתרון החניה בתכנית המופקדת נראה כי אינו ישים כיוון שמקומות החניה מוצעים בין עמודים ובטור שחוסמים זה את זה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

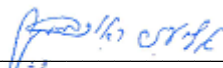
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1305275

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1305275
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם השכרה- גבעת מרדכי
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:	
1.	הוועדה רואה חשיבות רבה בהגדלת היצע יחידות הדיור להשכרה באופן כללי בעיר וגם בשכונת גבעת מרדכי שמתחילה תהליך של התחדשות עירונית.
2.	יחידות דיור להשכרה מסייעות בתהליכי התחדשות עירונית ולכן יש חשיבות בקידומם.
3.	יחד עם זאת לא ברור כיצד נבחר המיקום המוצע להקמת הפרוייקט במנותק מהשכונה, ללא נגישות מבבישים סטטוטורים, ללא יצירת דופן עירונית, במיקום בעל רגישות נופית והידרולוגית וללא מענה לטיפול ברציפות השטחים פתוחים ובניקוז.
4.	ההתכנית ממוקמת באזור אגן הניקוז של הנחל ולא נראה כי ניתן להציע בניה במיקום זה ולחפור חניונים תת קרקעים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

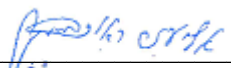
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1243880

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1243880
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	התרת גישה מוטורית בשביל - בית צפפה
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:	
1.	יש לתקן את התכנית בהתאם להערות השר:
2.	תכנית 3801 קבעה שביל הולכי רגל בלבד בהתאם להוראות סעיף קטן 19 לחוק, ניתן לקבוע הוראה לזיקת הנאה לצורך מימוש התוכנית שאושרה במחוז.
3.	לפיכך, יש לסמן בתשריט "זיקת הנאה למעבר כלי רכב" ולציין הוראה ספציפית לזיקת ההנאה בהוראות התוכנית .


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1304344

פרטי התכנית

מספר תכנית	1304344
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - כף החיים, נווה יעקב, ירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. להרחיב את רחוב מעגלות הרב פרדס ולייצר מדרכה רציפה ברוחב של 3.5 מטר כפי שמקובל בבנייה חדשה.
2. לאור העובדה שלא מוצע מסחר לכיוון הרחוב הראשי לא ניתן לאשר קווי בניין אפס לכיוון זה, יש להציע בינוי הנסוג שלושה מטרים מגבול החלקה.
3. להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול בו את חלקה 38 ממזרח הכוללת קומה אחת מסחרית, לבטל את הבינוי הקיים בחלקה זו ולהציע תמורתה חזית מסחרית בתכנית המוצעת וזאת במטרה לשפר את המרחב הציבורי הכולל מסביב למתחם בראיה של התכנית והתכניות הנוספות המקודמות על ידי אותו יזם למתחם ממזרח ומדרום.
4. ככול ותקודם תכנית אחרת ממזרח ניתן לכלול את חלקת המסחר באותה תכנית במקום בתכנית זו.
5. אין להציג מחסנים וחניות מעל הקרקע בכל חתך, חניה ומחסנים יהיו בתת הקרקע בלבד בכל חתך- (חתך 2-2 לדוגמא) הוראות בהתאם יתווספו לתקנון ונספחי הבינו יתוקנו בהתאם.
6. התכנית חלה על חלק מחלקות 2,56,66,69 וחלקות 41 ו75 בגוש 30645, מדובר בגוש שומה.
7. יש לתקן בתקנון:
8. התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.
היות וגוש 30645 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאין ברות ביצוע.
9. יש למצוא פתרון רישומי/תכנוני אחר לעניין החניות מתחת לשצ"פ.
10. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום.
11. את השטחים המוקצים בטבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי יש להקצות בהתאם לנספח איחוד וחלוקה אשר הכין המודד.
12. יש להוסיף לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
13. בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון ההפרשות לצורכי ציבור בתכנית יהיו:
14. 3 כיתות גני ילדים - כ"א בגודל 130 מ"ר בנוי + חצר בגודל 200 מ"ר מ"ר.

15.	3 כיתות מעון יום בגודל 440 מ"ר בנוי + חצר בגודל 305 מ"ר.
16.	2 בתי כנסת 300 מ"ר כ"א לפחות -
17.	שטחי הבנייה במגרש החום יגדלו ל 1200 מ"ר בשש קומות.
18.	במגרש החום יותרו רק בתי הכנסת, מעונות היום וגני הילדים יינתנו בהפרשות מבונות בקומות הקרקע של בנייני המגורים, לצורך כך תתווסף קומת מגורים בבניינים של ה 10 קומות כך שהם יהיו 11 קומות ולא יגרעו יחידות דיור בסה"כ.
19.	יש לעגן בהוראות התכנית תיאום התכנון בשלב הוצאת היתר בניה מול האגף למבני ציבור והמחלקה לאיכות הסביבה, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים כתנאי לטופס 4. השטח ייבנה על ידי היזם ועל חשבון, ויועבר לבעלות עיריית ירושלים.
20.	יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
21.	השטחים הציבוריים והשטחים המבונים לצורכי ציבור יירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה.
22.	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.
23.	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
24.	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.
25.	להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
26.	רוחות:
27.	על פי המסמך, לא צפויות חריגות במשטר הרוחות. יש לחזור על הבדיקה לעת היתר הבנייה.
28.	הצללות
29.	על פי בדיקת המסמך הקומות התחתונות של מבני המגורים המוצעים בתאי השטח 102 ו-103 מוצללות ואינן עומדות בקריטריון וכן השטחים הפתוחים שבתוך התכנית אינם עומדים בקריטריון ההצללה לעונת החורף.
30.	רעש
31.	במסמך נכתב כי על פי המסמכים הסביבתיים שנערכו לדיפו הרכבת ולמסוף האוטובוסים, לא צפויות חריגות מקריטריון הרעש בקולטים הרלוונטיים לזמן הקבע של הפעלת הרכבת ומסוף האוטובוסים.
32.	יש להציג במסמך הסביבתי את הבחינה שעליה מתבסס המסמך וכן את הקולטנים שנבחנו ביחס לתכנית המוצעת.
33.	הבחינה שנעשתה בעבר התייחסה למצב המאושר של ייעוד הקרקע למגורים. התכנית המוצעת מבקשת לשנות חלק מייעודי הקרקע ולקבוע אותו כשטח חום אשר הקריטריון שלו מחמיר יותר. יש להציג את תוצאות הבחינה שנעשו בעבר ולבחון האם קיימת התאמה גם לקריטריון המחמיר של מבנה הציבור והחניון.

34. קביעת המסמך הסביבתי כי תנאי להיתר יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית וכי אם יהיו חריגות הן יטופלו במקור על ידי גורם הרעש, אינה מציאותית ויש לקבל עכשיו את הממצאים על מנת לקבוע הנחיות לטיפול ברעש בהיתר, במידת הצורך.
35. קרינה
36. על פי המסמך ובמסגרת המסמכים הסביבתיים לדיפו ולמסוף, לא צפויות השפעות של קרינה. יש להציג את הבדיקה והמסקנות.
37. המחלקה מתנגדת לסעיף 6.14 בהוראות התכנית הקובע כי תחנות השנאים יהיו בתת-הקרקע בשצ"פ. בנספח הנופי מוצגת נגיסה מהשצ"פ לטובת פתח הכנסת ציוד על אף הייעוד לשצ"פ. יש לקבוע כי חדרי השנאים בתכנית יהיו טמונים בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין, תוך ייעד המגרשים הפרטיים, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
38. המחלקה מבקשת להרחיב את סעיף 4.2.2 א' הקובע כי גגות מבנה הציבור יתכוננו כגגות חיים או ירוקים ויאפשרו שילוב של מערכות פוטו-וולטאיות ולקבוע הנחיה זו לכלל הגגות- גם במבנים למגורים וכן להרחיב את שימוש הגגות עבור גגות כחולים להשהיית מי נגר.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
40. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבני המגורים יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.
41. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
42. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.
43. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
44. 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.
45. להוסיף הוראה בתקנון התכנית בעניין פתרון חשמל לשעת חרום.
46. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול 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.
47. 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.
48. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
49. 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

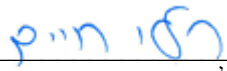
- הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מציר הרק"ל, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים.
50. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
51. תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
52. יש לקבוע 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' לגיבון).
53. 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.
54. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
55. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין
56. יבוטל סעיף 4.1.2.א לעניין מחסנים בכל הקומות- מחסנים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
57. סעיף א מתחת לטבלה ישונה ויתיר דיורית ב 20 אחוז מהדירות בלבד ולא ב 50 אחוז מהדירות כפי שמוצע.
58. הערה ב מתחת לטבלה 5 תבוטל לא יותר שינוי של שטחי מרפסות לשימושים אחרים.
59. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפתוח לשביעות רצון ל אגף שפ"ע.
60. 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 התוכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
61. סעיפי הרישום בתוכנית אינם מספקים יש לשלב את הסעיפים הבאים:
- הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
62. יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
63. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
64. איחוד ו/או חלוקה
65. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים 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.
66. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי כהפרשות מבונות.
67. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
68. 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.
69. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
70. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

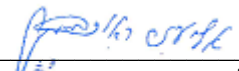
71. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
72. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
73. יש לתאם את התכנית עם אגף תושי"ה ולהטמיע את הנחיותיהם
74. יש להוסיף להוראות התכנית כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה.
75. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה
76. התכנית תכלול 10 אחוז תוספת חניה עבור חניות אורחים.
77. מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
78. יש לקבוע כי קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'.
79. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.
80. יש לתאם את פתרון פינוי האשפה ועם אגף תברואה ולהוסיף הוראות בהתאם.
81. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בכל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
82. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור.
83. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים.
84. כל הדירות יכללו מרפסות סוכה תנאי להיתר בניה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית
85. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר.
86. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
87. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד חברתית מהמחלקה לעבודה קהילתית
88. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי עדכני לתכנית ליווי אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים וקבלת חו"ד עדכנית מהמחלקה לעבודה קהילתית.
89. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.
90. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: גיחון, בבאות, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, תושי"ה, תברואה, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
91. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות מצריות.
92. 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.
93. 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.

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

הערות טכניות

95. יש להצמיד את הקו הכחול לקו הגבול שבין נק' 8 לנק' 10, מנק' 8 עד לנק' 7 בתצ"ר 1913/2022.
96. יש לדייק את הקו הכחול שלא יחדור לגבול המזרחי של חלקה ארעית [90] מתצ"ר 1913/2022.
97. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1322452

פרטי התכנית

מספר תכנית	1322452
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - יוסי בן יעזר, גוננים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. שטחי המסחר המוצעים יהיו תואמים מוסדות תכנון .
 2. הוועדה רואה בחיוב תכנון כולל מתחמי לטובת הריסת מבני חינוך קיימים ותוספת בינוי חדש למבני חינוך, תוך יצירת הלכתיים, הסדרת שצ"פ ושביל. כל אלה יוצרים ניצול מיטבי של השטח, המאפשר מענה לחוסרים בצרכי ציבור בראייה כלל עירונית.
 3. יש לבחון הנמכת גדרות היקפיות סביב המתחם, בדגש למצרניות למוקד השצ"פ המוסדר, המהווים חזות ראויה לרחוב.
 4. לצורך שמירה על גמישות תכנונית נספח הבינוי יוגדר כמנחה.
 5. יש לוודא שבית הספר יתוכנן בהתאם למפלס רחוב יוסי בן יעזר.
 6. יש לבחון אפשרות לתוספת של חניות אופניים .
- איכות סביבה**
7. יש להציג בחתכים בנספח הבינוי את חדר הטראפו המוצע. חדר הטראפו יוצע כמבנה טמון בקרקע ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל .
 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מחלקת איכות סביבה. 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.
 9. יש 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.
 10. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8.
 11. יש להטמיע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה בציון של לפחות כוכב 3 לתקן בנייה ירוקה.
- תנועה וחנייה**
12. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה
 13. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות
- כללי:**
14. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול מחלקת מבני דת לנושאי המשך תפקודו של הבית כנסת הקיים במגרש.
 15. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול מחלקת מבני דת לנושא מבנה מקווה הטהרה העירוני המצרני בגו"ח 30143/36.
 16. תנאי למתן היתר בנייה תאום התכנון מול האגף למבני ציבור.
 17. יש להציע נטיעות חדשות בתחום ת.ש 1. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום ת.ש 1.

18. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, תברואה, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, אדריכל העיר, נגישות, שפ"ע עצים גנות.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של מבני המגורים המצרניים ושליחת דואר רשום לבעלי הענין למוסד המצרני בפינת הרחובות יוסי בן יועזר ואליעזר הגדול ולמבנה בית הספר בתחום המגרש נשוא התכנון המיועד להריסה.

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: טבלה 5:

יש להציג בטבלה 5 סה"כ השטחים ולא פר מבנה, לטובת גמישות בשטחי הבנייה.

מידע ורישום:

יש לתקן בתקנון:

- בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש ל 8,741 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. (תא שטח 1 מורכב מחלקות 211 ו 212).

בדיקה מול תצ"ר:

- חלקות 211-213 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1398/2017 הרשומה מתאריך 02.10.2018.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

רנן חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילן הליפסון

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1236579

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1236579
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם גוננים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

הוועדה רואה בחיוב תכנון כולל מתחמי לטובת עיבוי מבני חינוך קיימים, תוספת בינוי חדש, תוך יצירת הלכתיות ומערכת שבילים ודרכים. כל אלה יוצרים ניצול מיטבי של השטח, המאפשר מענה לחוסרים בצרכי ציבור בראייה כלל עירונית. תכנית זו הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בשכונה והסביבה.

יש לתקן את סעיף 4.1.6 לעניין האנדרטה , מדובר על מיקום חשוב וסמלי בשכונה וראוי לשמור אותו במקומו ולא להזיז אותו למיקום אחר כפי שמציע תקנון התכנית , הבינוי יתוקן בהתאם.

עצים בתחום התכנית

- השטח בחלקה הדרומי של התכנית, על פינת רחוב יוסי בן יועזר, משמש בפועל כשצ"פ אפקטיבי ובו גם מספר עצים בוגרים. יש לשנות את ייעוד הקרקע בחלק זה לשצ"פ, על מנת לשמר את שימוש בפועל.
- יש להטמיע בסעיף 6.1.9 שמירה על עצים בוגרים
- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.

תנועה וחנייה:

- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה
- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות
- תנאי למתן היתר בניה ראשון תוצג מערכת שבילים להולכי רגל בתחום התכנית וחיבורים לשטחים מחוץ לקו הכחול.
- בעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון : יש לאשר לתאם עם אגף תוש"ה את גבולות תכנון הדרכים המפורט , ולתאם את נושאי גבולות ביצוע הרחבת או שינויים גיאומטריים בכבישים בהתאם לתכנוני הסדרי התנועה והדרכים.
- רחוב טוביה : יש לתכנן חתך רחוב תקני עם מדרכות רחבות.
- יש להשלים מידות של מפרצי חניה, מפרצי הורדה.
- לא תותר "חדירה" לתחום תכניות הרק"ל 3 .

15. 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.
16. תנאי לאישור היתרי הבניה יהיה אישור צתא"ל.
17. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל ולא תתאפשר כל פגיעה בעמודים וכבלי המתוחה ומערכת החישמול של הרכבת
18. 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.
19. להוסיף הערה מתחת לנספח התנועה: הנתונים הפרוגרמטיים המופיעים במאזן החנייה הינם מנחים בלבד
- מעברים ונגישות**
20. נספח הבינוי מציג רשת מעברים. מיקום סופי למעברים אלו, יקבע בשלב הרישוי בתאום מהנדס העיר.
21. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
22. בתחום הדרכים המוצעות במקומות בהם יתוכננו חניות בניצב אל הכביש, יש לוודא שרוחב המדרכה לא יקטן מ- 2.10 מ', על מנת לאפשר מעבר נגיש לאורך המדרכה.
23. המדרכות המוצעות בשטח התוכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו – הפתרון יתואם ויאושר מול מחלקת צוות אדריכל ראשי.
24. המעברים הציבוריים הקיימים והמוצעים בשטח התוכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו.
25. יש לתכנן פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.
26. יש לתכנן פתרון למדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.
27. יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.
28. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
- סעיף הפקעה ורישום**
29. יש לדייק סעיף 6.3.1 הפקעות לצרכי ציבור – להלן:
- להוסיף לס"ק 1 להלן: ת.ש 2 יהווה מגרש השלמה לת.ש 1 הגדול.
- "שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ".
- " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
30. בהוראות התכנית בסעיף 4.1 ד' ס"ק 4 נכתב כי: "כל הניתן יתאפשר ויתוכננו שבילי אופניים ברחובות הגובלים ובתחום המגרש". המחלקה סבורה כי שבילי אופניים נדרשים לתכנון ולתיאום מראש של תשתיות ויש חשיבות רבה לייצר את אותם השבילים בלב העיר ובקמפוס חינוך זה ועל כן יש להציג במסמך התנועה שבילי אופניים לייצר את התנאים לקיומם ולחייב את ביצועם בהוראות התכנית.
31. תנאי להפקדת התכנית
32. הכנת מסמך סביבתי לעניין איכות אוויר ורעש.
33. לתכנית הוגש מסמך ניהול נגר שהוכן ע"י א. בלאו מהנדסים. להלן ההערות למסמך:
34. המחשב את נפח מי הנגר הנדרשים לניהול בתוך שטח התכנית. המסמך מחלק את שטח התכנית לארבעה מתחמים, אך לא מציג אותם בצורה גראפית ויש להשלים.
35. בנוסף, הפתרונות שמציע המסמך הוא הפניית הנגר לאזורי גינון וגגות ירוקים. יש לבחון בנספח נופי לתכנית האם בכל אותם שלושה מתחמים שבהם קימת המלצה להפנות לאזורי גינון, יש אכן אזורי גינון מונמכים להעביר אליהם את הנגר? וכן נדרש לחייב גג ירוק עבור קליטת הנגר (כמפורט בסעיף 5.3 להלן)
36. הפתרון המוצע עבור מתחם הכולל את מגרש הספורט מציע איגום וחלחול בשטח פתוח. יש לפרט מהו אותו איגום מוצע.
37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה
38. יש לעדכן את נוסח ההוראה בסעיף 4.1.1 המאפשר לפתח את גגות המבנים כגגות ירוקים ושימושיים, התקנת מערכות אנרגיה סולרית והשהיית מי נגר ולקבוע זאת כהנחיה מחייבת.
39. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.

40. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות.
41. יש להוסיף לסעיף 6.1.5 סעיף ד' כי 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.
42. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של שילוב מסחר ומערכות בתוך מוסדות חינוך, של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני החינוך הקיימים ולמגורים הסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
43. מכיון שמדובר במתחם מבני ציבור גדול, נדרש לאפשר גמישות בביצוע. על כן שלביות הביצוע תיקבע בהליך רישוי בתאום מהנדס העיר ומי מטעמו.
44. יש לבחון הנמכת גדרות היקפיות סביב המתחם, בדגש למצרניות למוקדים הירוקים, המהווים חזות ראויה לרחוב.
45. לצורך שמירה על גמישות תכנונית נספח הבינוי יוגדר כמנחה.
46. יש להוסיף בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) את היחס של התכנית המוצעת לתכנית 5166ב' (תקן חניה מאושר).
47. בסעיף 4.1.1 (שימושים) המתייחס לגגות, יש להוסיף אפשרות למתקני ספורט וחצרות פעילות של בתי הספר על הגגות.
48. להוסיף הערה לטבלה 5: שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים.
49. יש לבחון נפחי בנייה גבוהים ולא ברורים לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ולתקן בהתאם.
50. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, איכות סביבה, חברת חשמל, עתיקות, שפ"ע עצים גננות, מידע (עדכני).
51. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.

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 להטמיע סעיף סטנדרטי לתנאי להיתר בנייה להלן:

תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

נחשו חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1169705

פרטי התכנית

1169705	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
הרחבת יחידת דיוור ברח' מדבר סיני 35, גבעת המבחר	מהות הבקשה
2024/16	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

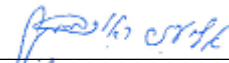
החלטת הועדה

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

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 1307255

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1307255
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - נוה שאנן 20 / בורלא
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית בנדון מציעה התחדשות עירונית במבנה טורי הקיים משנות ה-70 תוך הקמת מבנה מגורים חדש על כל המשתמע מכך ומייצר חזית פעילה לרחוב בורלא תוך מתן פתרון חנייה בחניון תת"ק ומערכת שבילים המחזקת את הקישוריות של רחוב בורלא לפני השכונה תוך מתן הפרשות מבוטות לצרכי ציבור. שכונת ניות מסומנת בתכנית מתאר 2000 כאזור לא לציפוף, יחד עם זאת, מדובר על חלקה הנמצאת בחלק החיצוני של השכונה ומשני צידיה קיימים כיום בניינים גבוהים ולכן ניתן לאפשר את קידומה של התכנית לאור האמור לעיל והחשיבות של קידום התחדשות המבנה.
2. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, נדרשת הפרשה מבונה בשטח של 400 מ"ר עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות ופנאי, כגון מועדון רב תכליתי/שלוחת מינהל קהילתי, אשר ישמש את תושבי השכונה לאורך כל שעות היום.
3. כמו כן, יש לרכז את ההפרשה הציבורית במבנה אחד, עם כניסה נגישה ונפרדת מכיוון רחוב בורלא ועד למפלס הגג הירוק התחתון במפלס +734.0. שינוי זה יאפשר חיבור לשצ"פ המצרני ממזרח וזאת על מנת לאפשר שימוש של השטח הירוק ע"י הקהילה. בהתאם לכך יש לבטל קירוי של שטח זה במפלס +748.00.
4. נספח הבינוי מציג שביל להולכי רגל מצפון לדרום כלפי השצ"פ המצרני ממזרח, יש לחבר את השביל הנ"ל עם המעבר הציבורי הקיים מדרום לתכנית המהב בין רחוב בורלא לרחוב יצחק שמי. כמו כן יש לבחון מעבר להולכי רגל באופן ישיר מרחוב עליון יצחק שמי להפרשה המבונה דרך השצ"פ הקיים.
5. יש להציע כניסה/יציאה לחניון תת"ק מהחלק הנמוך טופוגרפית של החלקה בדרום התכנית ולא במרכז החלקה כפי שמוצע.
6. יש לכלול בהוראות התכנית שימושים לתעסוקה כפי שמוצעים בנספח הבינוי.
7. גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3 מ' וגובה הקומות התחתונות המוצעות כקומות בגובה כפול יצומצמו ככל הניתן ביחס לטופוגרפיה הקיימת.
8. תמהיל דיר : 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
9. גודל יח"ד ממוצעת מוצעת גדולה ביחס למקובל (118 מ"ר כולל ממ"דים) יש לצמצם את גודל יח"ד ממוצעת לעד 105 מ"ר כולל ממ"דים.
10. תותר הצמדת דיוריות לכ- 20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50

מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

בינוי ופיתוח:

12. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
13. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
14. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
15. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר במוצע ליח"ד.
16. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
17. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיות ופיתוח.
18. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
19. 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.
20. 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 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 יחשב כשטח שירות.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

22. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי הנדרש לעיל מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
23. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
24. ככול ויהיו שינויים משמעותיים ביחס למוצע בהיקף מספר יח"ד והבינוי המוצע, נדרש לעדכן את חו"ד מדיניות תכנון.

עצים:

25. התכנית מציעה כריתה של 16 עצים המהווים מחצית מהעצים בתחומה, יש לסמן ע"ג התשריט את סקר העצים.
26. יש לבחון לשימור את העצים הבוגרים בחזית המבנה הקיים, ובפרט את עץ מס' 10 שנמצא על גבול הבינוי והוא בעל ערכיות גבוהה.

27. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
28. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר. בפרט במפלס +734.00.
29. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
- תנועה וחנייה:**
30. יש להשלים חוות דעת תושי"ה בהתאם לאמור לעיל ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
31. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע במלואו ועפ"י תקן.
32. בתיאום עם אגף תושי"ה יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
33. תנאי למתן היתר בניה יהא:
34. אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
35. אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
36. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.
37. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולאשרו מול האגף.
38. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
- תשתיות:**
39. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
40. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
- איכות הסביבה:**
41. התכנית מציעה מבנים שגובהם הכולל מעל מפלס רח' בורלא עולה על 40 מ'. יש להשלים בחינה מיקרו אקלימית לתכנית ולהעבירה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה: בחינת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 והצללה לפי תקן בניה ירוקה. אישור הרשות למסמך יהיה תנאי להפקדת התכנית.
42. נספח הבינוי מציג שטחים בשימוש תעסוקה, אך שימושים אלו אינם כלולים בהוראות התכנית, שמעודכנות לתאריך מאוחר יותר מנספח הבינוי. נבקש פירוט אם מתוכננים שימושי תעסוקה/מסחר במבנה. במידת הצורך נבקש לכלול בהוראות התכנית הנחיה לתכנון פרי אוורור לתיעול פליטות של מזהמי אוויר משטחי המסחר לגג המבנה.
43. סעיף 6.2.1 – נבקש לעדכן על פי הנחיות שינוי 8 לתמ"א 1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
44. יקבע כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
45. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בניה ירוקה ת"י 5281.

46. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיר בבניין מגורים יהיה c.
47. יקבע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
48. לא תותר הקמה של חדר שנאים 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.
49. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.
50. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בחליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

כללי:

51. תנאי להפקדה יהיה השלמת חוות דעת ואישור אגף הנכסים.
52. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
53. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
54. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
55. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
56. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
57. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
1. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
 2. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
58. התכנית תקבע יחס של כפיפות לתכנית 5166 ביחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
59. לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
60. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
61. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
62. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, תושי"ה, חח"י, שפ"ע גגות, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, נכסים, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
63. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
64. 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

65. יש להשמיט את את סעיפים ג+ד בטבלה 5 בהתאם לאמור לעיל.

רנן חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה יאיר

יו"ר הוועדה המקומית

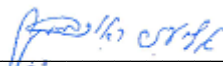
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1305804

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1305804
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	נוף ציון ירושלים- תוספת יחידות דיור ושטחים למגורים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים לבניית מבנים ומוסדות ציבור ולהעצמת זכויות בהם לטובת השכונה המתרחבת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 28 : 1257633

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1257633
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' דרך חברון 39
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, אנו ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה תוספת של 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, מאחר והתכנית בקרבה לציר רק"ל וכן לתחנת רק"ל ניתן לאפשר תוספת של 2 קומות כשבכל חתך יהיו 6 קומות וקומת מרתף. ובהתאם לכך, יש להסיר את חצי הקומה הנוספת המוצעת בתכנית למעט חדר מעלית ומדרגות לגג.
2. לאור העובדה כי הדירות המוצעות בתכנית קטנות, וכי התכנית בקרבה לציר רק"ל וכן לתחנת רק"ל עתידית נדרש לבקש פטור מחנייה מהוועדה המחוזית במסגרת הליך הרישוי.
3. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
4. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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

7. בטבלה 5 מופיע שגודל החלקה גדול מהמופיע בטבלת השטחים ב-6 מ"ר, יש לתקן.
8. יש לציין בסעיף 7.2 כי מימוש התכנית יהיה עד ל- 10 שנים מיום אישורה.

רפ"ר ח"כ

מנהלת הוועדה המקומית

אדמו"ר האמצע

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 29 : 1326446

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1326446
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בניין בן 10 קומות בצומת טנטור
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- בהתאם למדיניות הבינוי לאורך הרק"ל, מס' הקומות יוצע עד 10 קומות מעל לציר הרק"ל פרוגרמה וצרכי ציבור
- יש להותיר את חלקה 103 בתחום התוכנית שמגישי התוכנית יעבירו אותה וירשמו על שם עיריית ירושלים.
- הקטנת השטח מקובלת על אגף הנכסים, חלקה 103 לא הופקעה ולא נרשמה מעולם לכן במידה ורוצים ליצור חזית אחידה עם המגרשים ביעוד עירוני מעורב מתוכנית 970764 ממערב לתוכנית. יש לקבל אישור תושיה לביטול הדרך המאושרת.
- מפרוגרמה שנערכה לאחרונה עבור בית צפא עולה כי הצרכים העיקריים בהם קיים המחסור החמור ביותר באזור הם מעונות היום ושצ"פים. אולם במקרה זה לאור מיקום התכנית והיקף הבינוי המוצע בה, לא ניתן לקבל שטחים אלה.
- לאור מיקום התכנית בשער הכניסה הדרומי של בית צפא ועל ציר הרק"ל, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 360 מ"ר לשימושי תרבות וחברה, כגון ספרייה ציבורית ייחודית או מוקד תרבות אחר. שטח זה ימוקם באחת הקומות הראשונות המיועדות למסחר או משרדים, ויש לאפשר בו קומה גבוהה של 5 מ' לפחות.
- הבינוי המפורט של השטח הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומינהל לחברה ותרבות. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו מהרחוב.
- 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.
- יש לעגן סעיף הפקעה לפי "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין."
- i. תנועה וחנייה:
- יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור תושביה וצתא"ל כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום יש לוודא כי תוצע רח' מדרכה של 3.5 מ' מינימום.
- על פי נספח הבינוי, מוצע פתרון לחנייה תפעולית כלפי השצ"פ המתוכנן בצומת רוזמרין- אל צפא במסגרת תכנית מס' 1022466 המצרנית ממזרח הנמצאת בתהליך. פתרון זה אינו מקובל. יש להציע חזית מסחרית מלווה רחוב כלפי רח' אל צפא ורח' הרוזמרין. במסגרת התיאום מול תושביה, יש להציע פתרון לפריקה וטעינה בהתאם להיקף המסחר המוצע.
- לפי בחינה חלק מקומה 1- מוצעת כלפי החזית הצידי והאחורית מעל הקרקע, תכנון זה אינו מקובל. יודגש כי פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ובתחום המגרש.

12. מוצע ביטול של קטע של דרך מאושרת בחלק הדרום מערבי של התכנית כלפי רח' רוזמרין שהינו רוחב שבו עוברת הרק"ל. יש לקבל על כך את אישור תושייה וצתא"ל.
13. יש להוציא את תחום הדרך המאושרת מקו הכחול של התכנית מאחר והכנסתה אינה נדרשת מבחינה תכנונית.
14. בתכנון המוצע, כל העצים בתוכנית מיועדים להעתקה או לכריתה. נדרשת בחינה של צמצום שטח החניון התת קרקעי בכדי להשאיר עצים בתוכנית וגם להשאיר שטח לחלול. את עודפי הנגר יש להפנות למערכת הניקוז העירונית.
- i. בינוי ופיתוח:
15. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מטעמו.
16. בנספח הבינוי, יש להציג פתרונות מיגון עבור כלל השימושים לרבות יח"ד.
17. יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג.
18. יש להציע שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
19. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד.
20. 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).
21. עצים:
22. ככל הניתן, יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
23. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכנית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
24. 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' לגינות).
25. 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.
- i. איכות הסביבה:
26. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
27. על מנת למנוע מטרדי רעש וריחות, ייקבע בהוראות התוכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתוכנית שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, ומחזור, כפי שמופיע בנספחי הבינוי והתנועה.
28. יש קבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
29. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט עם התייחסות להביטי רעש, רעידות וזיהום אוויר מהכביש הסמוך.
- i. כללי:
30. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית ייהרס כתנאי לתחילת עבודות.
31. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות.
32. יש להציג פתרון עקרוני לנושא תברואה באישור מח' תברואה.
33. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני.
34. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
35. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
36. ייקבע ביחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
37. לא יותר נידוד שטחים משטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים.
38. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. היות ומוצעת חזית מסחרית לא יותר בינוי גדרות כלפי חזית הפונה לרחוב..

39. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תכנית אב לתחבורה ותושבי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, מבני ציבור, שפ"ע עצים גנות - ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
40. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
41. יש להוסיף הוראות רישום והפקעה:
42. חלוקה ו/או רישום
43. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
44. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
45. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
46. הפקעה
47. 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.
48. תנאים להיתר
49. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר
50. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
51. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
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 הבנייה.
53. הערה:
54. לידעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
55. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות: הוראות התכנית:

בטבלה שבסעיף 5, יש לקובע את היקפי הבינוי לפי שימושים עבור מסחר, תעסוקה ומגורים בשורה נפרדת.

חלו חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

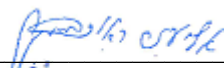
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 30 : 1117704

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1117704
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות, יח"ד והרחבות החיד"א 16-18
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את התנגדויות ולדחות את התכנית עפ"י הפירוט הבא:	
1.	לקבל את התנגדות לעניין מצוקת חנייה באזור- התוכנית המוצעת נמצאת בתחום אזור עם תקן חניה בינוני. נדרש 8 מקומות חניה בתחום החלקה עבור 6 יח"ד חדשות. התכנית אינה מציעה מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, בנוסף מבטלת 3 מקומות חניה מאושרים לפי היתר 2000/700.06. לא ניתן לבטל מקומות חניה מאושרים, החלטת הוועדה המחוזית כי המענה לתוספת חניות ע פי התקן יהיה באמצעות כופר חניה, אינה מקובל ואינה נותנת מענה למחסור הקיים כבר היום באזור, הוועדה לא מאשרת תוספת יחידות דיור ללא מענה עבור חניה על פי התקן בגבולות התכנית בלבד.
2.	לאור סעיף 1 מתייתר הצורך לדון ביתר ההתנגדויות.
לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית.	


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 31 : 1255785

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1255785
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית, רחוב הארזים 15,17,19, ירושלים.
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה להוריד את התכנית מסדר היום :
בפני הוועדה הוצגה התנהלות היזם מהבחינה החברתית על ידי מנהל תחום קשרי קהילה ושיתוף הציבור באגף רווחה:
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 כתנאי לדין בתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 32 : 1254499

פרטי התכנית

מספר תכנית	1254499
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בנין מגורים על גבי מבנה לשימור ברחוב גת
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי נכון לעבוד את הבינוי בשכונה ולאפשר בינוי בהיקף של 10 קומות.
2. קוו הבניין לחזית רחוב גת יהיה 3 מטר בהתאם למקובל בשכונה..
3. התכנית תכלול הפרשה של קומה אחת מלאה לצורכי ציבור לאור המחסור הגדול בשכונה- ההפרשה תתואם עם המחלקה למדיניות תכנון.
4. גובה הבניין יהיה עד 10 קומות כולל הקומה הציבורית.
5. השימור המוצע יותר גם באמצעות פירוק והרכבה- הנושא ייבחן בשלב ההיתר.
6. כל הדירות יכללו מרפסות סוכה.
7. לעת 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.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
9. 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.
10. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.
- 11.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 33 : 1322304

פרטי התכנית

מספר תכנית	1322304
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות, דרך החורש 92-94
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף 1 בהחלטה מתאריך 25.9.24 מבוטל – "על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר."
2. במקומו יבוא: על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(13ב). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.9.24 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 34 : 1298462

פרטי התכנית

מספר תכנית	1298462
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בית מתניה - מכינה קדם צבאית
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. אין מניעה תכנונית להציע קו בניין 0 בפינה נקודתית של חזית מזרחית וצפונית פנימית של המגרש עבור תכנון והקמת חדר מדרגות נוסף הנדרש בהתאם לתקנות הבטיחות של רשות הכבאות.
2. המכינה פולשת לשטח בבעלות עיריית ירושלים בגוש 28048 חלקה 8 ביעוד שצ"פ נכס עירוני מס' 5260 - תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של המבנה בחלקה 8 .
3. לא תותר פתיחת פתחים מכל סוג שהוא בחזית דרומית הגובלת בשטח למבני ציבור ומוצעת אליו בקו אפס, יש לעגן סעיף זה בתקנון התוכנית ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.
4. יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: מידע תיכנוני .
5. לבצע עריכה של התכנית במחלקה לבקרת תוכניות ממוחשבות.
6. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
7. 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.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

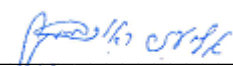
הערה:

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

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 35 : 1359090

פרטי התכנית

מספר תכנית	1359090
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בניין באוניברסיטה העברית, גבעת רם, ירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

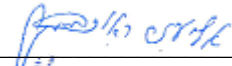
1. התכנית אינה מציעה תוספת של זכויות בנייה ולכן לאור ריבוי התכניות שחלות על המגרש, יש להוציא את השטחים המוצגים בטבלה 5 ולציין שהשטחים הינם עפ"י תכנית מאושרת. ככול ויסתבר כי קיים מחסור בשטחי בנייה ניתן יהיה לאשרם לפי סעיף 62א(א) 18 בחוק התכנון והבניה, הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
2. יש לסמן בתשריט מוצע, קו בניין אחד בהתאם למצב המאושר פלוס תוספת הבינוי המוצעת בקומה ב.
3. יש לבטל את קו הבניין החדש המוצע בצמידות לבניין הברכה מצפון מאחר ולא מוצע כל בינוי בנספח הבינוי במיקום הזה ועל כן לא מובן הסימון.
4. עפ"י ה GIS ניכר כי מדובר על בינוי בקומת הקרקע שכבר בנוי. יש לסמן את ההרחבה המוצעת בבינוי להכשרה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
5. תנאי להיתר בניה יהיה תאום מול אדריכל העיר לעניין עיצוב החזיתות.
6. יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלי ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. לאישור מח' מידע תכנוני.
7. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
8. התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
10. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערה:

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 36 : 1293620

פרטי התכנית

מספר תכנית	1293620
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת יח"ד רחוב פניזל 11-9-5
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 6 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. ש להציע פתרון חנייה מלא בתחום המגרש בתיאום עם אגף תוש"ה. במידה ואין פתרון חניה, יש לבטל את כל יח"ד החדשות המוצעות, ניתן לבחון תוספת דיוריות במקום תוספת יחידות דיור.
2. מוצעת תוספת בניה בצד המערבי של הבניינים, אשר מצמצמת את המרווח בינם לבין שורת הבניינים ממערב. לא תותר הרחבה של הבניה מעבר לקו הבניין הקיים בכל מבנה לכוון מערב. קווי הבניין יסומנו עפ"י קונטור המבנה ותוספת הבניה המוצעת בתשריט ובנספח הבינוי. יש לסמן מידות לקווי הבניין המוצעים.
3. התכנית מציעה הרחבות והשלמה של המרווחים בין 4 בניינים קיימים באופן שמייצר בניין רכבת ארוך. חפירת הקומה מייצרת יח"ד והרחבות שקבורות בחזית האחורית. יש לבחון הרחבות מסודרות שישאירו מרווחים בין הבניינים, והנמכת מפלס הקרקע בין הבניינים, ובאופן שיאפשר אור ואוויר גם מכוון צפון ודרום ולא ייווצר מראה של מבנה רכבת לחזית הרחוב.
4. בהמשך לנ"ל, ליח"ד הקיימות אין מחסנים ובתחום המגרש נבנו מחסנים ללא היתר. יש לבחון לצמצם את ההרחבות ויח"ד בקומה 3.00-, ובחזית האחורית הקבורה, להוסיף שורת מחסנים עבור יח"ד בכל בניין.
5. יש להשמיט סימון קו בניין עבור מחסן. יש לסמן מחסן קיים בקן אפס לגבול המגרש הדרומי להריסה. לא תותר בניה בקו בניין אפס.
6. בהמשך לנ"ל, יש לסמן את כל הבניה שאינה מוסדרת בתחום התכנית להריסה בתשריט ובנספח הבינוי ולהוסיף הוראות בתקנון.
7. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה או הכשרת עבירות בניה הקיימות ביח"ד המבקשת הרחבה.
8. יש להבהיר בתכניות בנספח הבינוי את הכניסות לבניינים וליח"ד, פירוט השימושים בדירות, מיקום הממ"דים לכל דירה.
9. יש לבהיר בנספח הבינוי את אופן הגישה לגג לכל הדיירים. תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית.
10. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה ואגף שפ"ע – מח' גננות, עצים ותכנון.
11. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

הערה:

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

הערות טכניות

תקנון

13. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח בינוי מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים.

14. סעיף 4.1.2א(3) קווי בניין – יש להשמיט קו בניין למחסן.

תשריט

15. יש לסמן עבירות בנייה להריסה.

16. יש לציין מידות לקווי בניין.

נספח בינוי

17. יש לציין באופן ברור מיקום הממ"דים בכל דירה.

18. יש לסמן באופן ברור כניסה לכל דירה.

19. יש לציין במלל על גבי התכניות פירוט השימושים בתכניות הדירות.

20. יש להציג ברקע תכנית הפיתוח בתכנית המדידה את המלל באופן ברור.

21. יש לסמן קק"ט בחתכים וחזיתות.

חנני חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גולדברג

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 37 : 1337161

פרטי התכנית

מספר תכנית	1337161
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחי בניה ויחידות דיור במגרש 38, גבעת המטוס ירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. ע"פ מסמך המדיניות של גבעת המטוס ניתן להציע גובה בינוי של עד 6 קומות. במסגרת התכנית מוצע גובה בינוי של 7 קומות, ניתן לאפשר זאת מאחר והדבר נקבע במסגרת התכנית המאושרת.
2. התכנית מציעה כ-213% אחוזי בנייה מרביים, חריגה של 13% מהמדיניות, יש לצמצם את היקף אחוזי הבנייה לעד 200% בנייה מרביים.
3. קו הבניין המסומן בתשריט מצב מוצע של מטר אחד בלבד אינו מקובל, יש לתקן את קווי הבניין לפי המדיניות של 3 מ' קדמי וצידיים, ו-4 מ' אחורי. ולהסיט את הבניין לצד דרום בהתאם לקווי הבניין, כמו"כ, הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות שטחי המרפסות.
4. התכנית מציעה את מיקום האשפה ומערכות בדופן הצפונית של התכנית, יש לתכנן את המערכות בתוך מסת הבניין, ולתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
5. רמפת הכניסה לחניון אינה מקורה ברובה, וכן ממוקמת בחלק הגבוה של המגרש ביחס לקק"ט, בנוסף מאחר והבניין יוסט לכיוון דרום של המגרש עקב השינוי בקו בניין כאמור לעיל, יש למקם את הכניסה לחניון בצד הצפוני של המגרש ובכך להיות בנקודה הנמוכה של המגרש ביחס לקק"ט, וכן להציע קירוי לחניון. כמו"כ, יש לקרות ככל הניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גינן מעל קירוי הרמפה. בכפוף לאישור אגף תוש"ה.
6. 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.
7. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
8. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות, מלבד ההוראות בנושא האיחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית 14295, וכן לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 15166.
9. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: אגף תוש"ה אגף שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תברואה, הרשות הארצית לכבאות והצלה, צוות בקרת תכנון פיזי.
10. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
11. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

14. בסעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית ל-708 מ"ר
15. יש לציין בטבלה 5 את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.
16. בנספח הבינוי יש לתקן ולציין את קומת המרתף 2-.
17. בהוראות התכנית בסעיף סטייה ניכרת יש להסיר את סעיף ג', ולהוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.

רפוא חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה נאמן

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 38 : 1261478

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1261478
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	דיון מוגן- מתחם אורט, רח הנביאים, ירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

המגרש דנן ממוקם בחלק המרכזי של רחוב הנביאים, במקטע גדוש במונומנטים כגון ארמון הקיסרית האתיופית, אשר צמוד למגרש ממזרח, בניין לב רם אל מול בית החולים האיטלקי וכו'. למגרש דנן ישנה היסטוריה מפוארת בעלת משמעות של מורשת בנויה הן לירושלים והן לכלל הארץ. החל ממחנה הקיסר הגרמני וילהלם השני שהשתכן במקום בשנת 1898, והיווה מקום המפגש של הקיסר עם משלחת הקונגרס הציוני בראשות תיאודור הרצל ב־2 בנובמבר 1898, כולל בניין מונומנטאלי שמהווה פאר אדריכלות משנת 1903 (בית הכמורה וביס' לבנים של הקהילה הפרוטסטנטית בירושלים) אשר לימים נהייה מקום מושבו של המושל הבריטי ועד להפיכתו לבית ספר ORT אשר מתפאר במורשת משמעותית לכשעצמו.

לאור כל הנ"ל, המגרש, המונומנט שבו, המבטים אליו מרחוב הנביאים והחצרות שבו שהינם בעלי ערך שימורי רב, יש לקבוע את העקרונות הבאים:

המתחם הדרומי-

- יש לשמור על מבט ישיר ורחב מרחוב הנביאים לכיוון המונומנט של מבנה בית ספר אורט/בית הכומר וחצר רחבה, על כן הבינוי המוצע על רחוב הנביאים יבוטל והשטח יפותח ויגונן בתיאום עם עיריית ירושלים ויסומן כשטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה.
- ההצעה ליצירת חצר מונומנט במרכז החצר אינה מקובלת ויש לבטל אותה – יש להציע בשטחים אלה פיתוח שטח במפלס הקיים של הבניין לשימור וכמרחב מפותח אחד ביחד עם הכיכר הקדמית לכיוון רחוב הנביאים שבמרכזה הבניין לשימור והסיפור ההיסטורי.
- נספח הבינוי שהוגש ועמד בתנאי סף יהיה הבסיס לקביעת הבינויים המוצעים (4 בניינים סביב חצר) ובהתאם ייקבעו קווי הבניין , לא מקובל קוו בניין היקפי כפי שמוצע בתשריט.
- אין לחפור מתחת לחצר הקדמית שמול החזית הדרומית של בית הכומר, הבניין לשימור ובור המים. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. החפירה תמוקם במתחם המשנה המזרחי והצפוני בלבד.
- יש לשמור ולפתח את החצר הקדמית, לסמן את העצים, הגדרות והשערים לשימור.

המתחם הצפוני והמזרחי-

6. יש להחזיר את ייעוד הרחבת הדרך בפינה הצפון מערבית על סמטת שאול אדלר בהתאם למצב המאושר ולהוציא אותו מהקו הכחול. או לחילופין יש לקבל אישור של אגף תושייה לרוחב הנדרש של סימטת אדלר ושמירה על רציפות הכביש, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
7. ארבעת המבנים המוצעים בחלק הצפוני של המגרש ישמרו על קו בניין של 3 מ' בדופן המערבית לכיוון רח' שאול אדלר, בצד הצפוני, המזרחי והדרומי הפונים למגרשים שכנים יישמר קו בניין של 5 מ' מגבול החלקה.
8. מספר הקומות יצומצם ל- 8/9 קומות כפי שמוצע בבניינים הדרומים בכל הבניינים לרבות הצפוניים, 8 קומות לחזית החיצונית ו 9 לחזית הפנימית תוך יצירת נסיגות בבינוי כפי שמוצע בנספח הבינוי. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.
9. שטחי הבנייה מעל הקרקע יהיו פועל יוצא של הנחיות הבינוי, קווי הבניין ומספר הקומות על פי החלטה זו.
10. יש להעביר את הכניסה לחניה לחלק הצפוני והכניסה תהיה דרך רח' שאול אדלר כפי שהוצג בתכנית המתקנת – מיקום הכניסה יהיה מחייב ולא תותר שינוי שלו למיקום אחר, הנחיה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
11. יש לצמצם ככל הניתן את שטחי החניה התת קרקעית על מנת להותיר אדמה גנתית לנטיעת עצים. במקומות החפורים יש להותיר עומק אדמה של לפחות 1.5 מ'.
12. תקן החניה יהיה עפ"י התקן מופחת של מרכז העיר שמתבססת על תחבורה ציבורית ורכבת קלה- בתיאום עם מחלקת התכנון – 50 אחוז פחות מהתקן – כ 300 מקומות חניה מקסימום..
13. יש להציע פתרונות מיגון בבינוי המוצע.

התייחסות מפורטת לשימור:

14. שימור בור המים - אין לחפור באזור בור המים. יש להראות את שימור בור המים גם בחתכים ולסמן גבהים. יש לתעדו ולבחון שימוש בו (בתנאי שלא ייפגע). יתכן ויש בורות מים נוספים במתחם שלא סומנו במפות. יש להוסיף סעיף לתקנון בדבר שימור בורות מים במידה וימצאו ויוחלט ע"י מחלקת שימור שהם ראויים לשימור.
15. שימור החצר והעצים –יש לשמור על מפלסים מקוריים של החצר מסביב לבית הכומר ועל כל העצים בתחום זה. התחום ייקבע לפי הגדר ההיסטורית הפנימית שסביב בית הכומר. תחום זה יהיה ללא חפירה כלל.
16. אין לסמן את הגדרות להריסה. יש לסמן את כל הגדרות והשערים ההיסטוריים לשימור.
17. יש לסמן את כל הנ"ל במסמכי התכנית ולהוסיף הוראות שימור, חתכים, חזיתות לשימור ומפלסים.
18. שימור בית הכומר בשלמותו - שימור המבנים והאלמנטים במתחם יהיה לשימור מחמיר. יש להוסיף בהוראות שימור הוראות לשימור פנים המבנה לרבות תקרות, חדרי מדרגות, ריצופים, גגות, רעפים, מדרגות חיצוניות ומרפסות, שימור מפלסים מקוריים חיצוניים ופנימיים, פרטי בניין חיצוניים

- ופנימיים – גרמי מדרגות, מרפסות, פרטי אבן, כתובות וסמלים, נגרות, פרזול, ועוד. - תנאי לטופס 4 של הבניין הראשון יהיה השלמת חיזוק של הבניין לשימור בתיאום עם מחלקת שימור.
19. יש להוסיף חתכים וחזיתות ולסמן בהם את כל מרכיבי הבניין לשימור בסגול. יש לסמן מפלסים.
20. כאמור אין לחפור מתחת לבניין לשימור וגם לא בצמוד לקירות המבנה או בסביבתו. נציין שמחוץ לקיר הבניין קיימים אלמנטים לשימור מחמיר כגון גרמי מדרגות, ארקדות ועוד שיהרסו בשל החפירה המבוקשת.
21. אין לחזק את המבנה בבטון. יש לבחון חיזוקים מסורתיים כגון עוגנים ובתאום מול מח' שימור.
22. יש להוסיף סעיפי הגנה על המבנה בשלב העבודות – עטיפת המבנה ומערכת ניטור.
23. נגישות – לא הוצע פתרון. אם נדרש, יש למצוא פתרון שלא יפגע במבנה או במראהו.
24. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת חוו"ד הנדסית שימורית לכל המתחם.
25. תיק תיעוד – דל ואינו מספק. יש להשלים לתיק תיעוד מלא כתנאי להפקדה בהתאם להנחיות מחלקת שימור.
26. על אף שחלק מהבניינים המאוחרים שבמתחם אורט הם בעלי ערך אדריכלי, ברור למדי שתב"ע 2097 כללה אותם רק כי הם כלולים בחלקה של בית הכומר. לפיכך אין התנגדות להריסתם אך יש לתעד אותם בתיעוד צילומי.
27. קו בניין לחפירה – יש להוציא את המבנה לשימור והחצר שסביבו מתחום החפירה. יש להרחיק מגבולות המגרש מכיוון שסביב כל המתחם קיימים מבנים לשימור בחלקות אחרות שייפגעו מהחפירה המבוקשת בגבול החלקה.
28. תשתיות – לא ימוקמו ע"ג גדרות ושערים היסטוריים ולא ע"ג הבניין לשימור. התשתיות ימוקמו בתחום הבנייה החדשה בלבד.
29. תנאי למתן היתר בניה יהיה שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי ניסיון בשימור בפועל.
30. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.
31. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוו"ד מהנדס שימור ולכלול חוו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.
32. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.
33. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.
34. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום מול מח' איכות הסביבה
35. תנאי להיתר ראשון יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל שטח התוכנית.
36. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
37. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.

38. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
39. יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג.
40. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת: כבאות, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע גננות, מדיניות תכנון, ותושייה.
41. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30061 חלקות 92, 94, 79, 81, 80, 27, 28, 29, 70, 1, 2, 3, 4.
42. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהגה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

רנן חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילן יאיר

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 39 : 1263219

פרטי התכנית

מספר תכנית	1263219
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד אום טובא, ירושלים
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא גובה בינוי ואחוזי הבנייה מאחר וקומה 1- הינה קומה על קרקעית. יש לחשב את שטח קומה זו כשטח עיקרי ובהתאם לכך לצמצם את אחוזי הבנייה ומספר הקומות לפי המדיניות החלה באזור הקובעת 110% בנייה ומרביים ועד 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע.
- התכנית מציעה לשנות את יעוד שביל הגישה להולכי רגל אשר מצפון לתכנית לשביל המיועד למעבר רכב, יש לצרף לקו הכחול של התכנית את המשך השביל ממזרח לתכנית ולהסדירו כשביל לרכב לכל אורך השביל המיועד כיום להולכי רגל. לשם כך הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.
- יש לשמור על קו בניין אשר לא יפחת מ-3 מ' בכל צד מגבול המגרש. בהתאם לכך, יש לסמן להריסה כל בינוי החורג ממרחק זה לרבות מרפסות שאינם מאושרות בהיתר בנייה.
- יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת עבירות הבנייה בתחום המגרש אשר לא סומנו להכשרה בתכנית זו.
- לאחר בדיקה נראה כי בהיתר 1995/218.1 קיים מסחר במפלס 2.40-, אשר מוצע בתכנית כשטח לדירה, דבר זה הינו מקובל, מאחר ומדובר ברחוב צר ניתן להציע שטח זה למגורים.
- פתרון החניה המוצע בתוך המבנה בקומה 1- אינו יעיל. על כן, יש להסיר חניה זו ולהציע מכפיל חניה בתכנית פיתוח במקום בו מוצעות 4 חניות, בהתאם לחו"ד תושי"ה.
- יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, כמו"כ, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש, תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
- גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
- תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: אגף תושי"ה אגף תברואה, אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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

13. בטבלה 5 שבהוראות התכנית מוצע 5 יח"ד כאשר בנספח בינוי נראה כי מוצעות 6 יח"ד , נא לתקן.
14. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'
15. בסעיף 4.12.א' יש למחוק את מה שצויין ולכתוב "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט".

רנן חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילן גל

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/12/2024 - י כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 40 : 1326313

פרטי התכנית

מספר תכנית	1326313
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	גבעת המטוס מגרשים 139 ו 141
מספר ועדה	2024/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. בת"ש 139 התכנית מציעה תכנון לא יעיל של הבינוי ומחלק את המבנה ל-3 אגפים שונים ויוצר קירות אטומים ופינות בין האגפים ללא שימוש יעיל בהם, וכן תכנון רמפות באופן רחב ולא יעיל. יש להציע בינוי באופן שאינו מייצר חללים לא יעילים תוך בחינת הפרדת מסת הבינוי ל-2 מבנים נפרדים תוך שמירת מרחק של 6 מ' ביניהם.
2. יש לתאם את כל נושא החנייה עם אגף תושבי"ה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית. רמפת החנייה תתוכנן באופן שיאפשר קירוי תוך צמצום הפגיעה בחצרות.
3. בת"ש 139 תכנית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. בת"ש 141 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.
4. בת"ש 141 נראה כי מפלס הכניסה למבנה גבוהה במטר ממפלס הרחוב. עבור 2 ת"ש, מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
5. שטח המרפסות המוצע חורג מקווי הבניין, יש להציע את הבינוי כולו בתחום קווי הבניין לרבות שטחי המרפסות.
6. יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
7. במידה וייווצרו עקב הפרשי טופוגרפיה קירות תמך, יש לייצר מדרג של קירות תמך של עד 3 מ' כל אחד.
8. 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.
9. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרק"ט.
10. יש לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
11. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות : חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תושבי"ה, המח' לאיכות הסביבה, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע – המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תכנון העיר – המח' למדיניות התכנון, אגף שפ"ע -גננות.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

רפ"ר ח"י

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר ח"י

יו"ר הוועדה המקומית