

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1241611

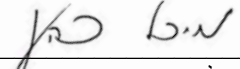
פרטי התכנית

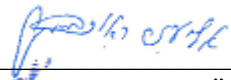
מספר תכנית	1241611
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שימוש של מקווה טהרה - הנמר, ירושלים
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לדחות את ההתנגדות לעניין שרחוב הנמר צר ונאנק ממחסור במקומות חנייה- מקווה אינו שימוש שמייצר היקפי תנועה משמעותיים שישפיעו על הרחוב כאשר ממילא התכנית אינה מציעה תוספת של שטחי בנייה.**
2. **לדחות את ההתנגדות לעניין שכעת מפורסת תכנית שעיקרה להכשיר את המקווה הקיים- אין מניעה במסגרת תכנית חדשה להכשיר עברות בנייה בכול והוועדה סבורה כי התכנית ראויה מבחינה תכנונית.**
3. **לדחות את ההתנגדות לעניין שיואילו עיריית ירושלים ועמותת תפארת מלחה לשוב לבית המשפט העליון כדי לבטל את הסכם הפשרה עליו הם חתומים- הסכם הפשרה נחתם במסגרת דיון בבית משפט בנוגע להיתר בניה שקודם בחלקה, אין מניעה לקדם תכנית חדשה על פי חוק שמשנה את השימושים המותרים בחלקה בהתאם לחוק התכנון והבנייה והסמכויות של הוועדה המקומית ובהתאם לכך הוגשה תכנית חדשה שהופקדה לעיון הציבור והיא נשוא הדיון.**
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית .**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 950642

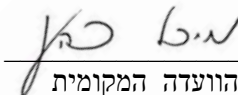
פרטי התכנית

מספר תכנית	950642
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת זכויות בנייה בשכונת בית צפאפה
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

1. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה בדבר ההפרשה המוצעת בתכנית : הוועדה המחוזית החליטה במסגרת הדיון להפקדה כי נדרשת בחינה בדבר הצורך בהפרשה מבונה. בהתאם לכך, עלה כי נדרשת ההפרשה המוצעת בתכנית וזאת בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון.
2. הקטנת מס' יח"ד מ-32 יח"ד ל-22 יח"ד על מנת לא להתחייב להפרשה מבונה, תיצור תכנון לא ראוי של יח"ד בשטח גדול ולא סביר ולכן לא מקובל. בתחום התוכנית חלקת מטורקה בבעלות עיריית ירושלים, במצב יוצא חלק ממגרש המגורים. תוכנית זו תלוי ברישום תוכנית איחוד וחלוקה 14295.
3. להוסיף לתנאים למתן היתר בנייה :
 - א. רישום המקרקעין לפי תוכנית 14295.
 - ב. אישור אגף הנכסים לרישום הקרקע וההפרשות המבונות.
4. יש לתקן את סעיפי הרישום הפקעה
 - א. 4.1.2 ד' פרוגרמה לצרכי ציבור – למחוק סעיף קטן 3'
 - ב. להחליף סעיף הפקעה ולהוסיף סעיף רישום שטחים מבונים :
5. רישום שטחים מבונים
6. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : ציבור בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בנייה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
7. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
8. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
9. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואו שיעבוד.
10. הפקעה
11. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.
12. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן :
13. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
14. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 – כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1255843

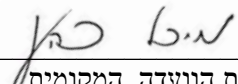
פרטי התכנית

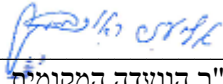
מספר תכנית	1255843
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת מבנה משולב למסחר מגורים ותעסוקה על ציר הרק"ל בשכונת שועפט
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לדחות** את ההתנגדות לכך שבשנים האחרונות ומאז פרסום ההחלטה מיום 8.4.19 אושרה הקמתם של מספר מבנים בני 10 קומות בהתאם למדיניות רק"ל, בסמוך מאוד למבנה דנן ובאופן המאיים את נימוק "הבניה המרקמית". תכניות 73072, 726851, 531814, 1321538, 1346279, 15192. וכיום מקודמת בקשה להיתר בניה שמספרה 2022/279 שלפיה יוקם המבנה – תכניות 7302, 531814, 1321538, 1346279, אינן בתחום שסומן במדיניות רק"ל כאזור בו תכנית האב גוברת. תכנית 726851 אכן נמצאת בתחום המסומן כאזור בו תכנית האב גוברת. מדובר במגרש ששטחו מעל 1 דונם, שלא כמו התכנית הנדונה כעת ששטחה פחות מ – 1 דונם. התכנית מאושרת משנת 2020, לפני אישור תכנית האב לבית חנינה שועפט בשנת 2021, ולכן אושר בניין בן 10 קומות בעירוב שימושים בבניה נפחית בהתאם למדיניות רק"ל למגרשים עד 1.5 דונם. תכנית 15192 הינה בקשה לתמ"א 38, שמכוחה אושר היתר בניה 2022/279, וגם היא אושרה ביוני 2020, בטרם אושרה תכנית האב לבית חנינה שועפט.
2. **לדחות** את ההתנגדות שעל הציר הראשי של שועפט ובקטע הדרך שבו מצוי מגרש מגיש התכנית, נהרסו מבנים ומוקמים במקומם מבנים רבי קומות, כך ששינוי הנסיבות מאז מתן ההחלטה אודות המדיניות מחייב שקילה מחדש בעניין מגרש מגיש התכנית ואישור התכנית כפי שהוגשה (קרי, תכנית שתאפשר בניה בהתאם למדיניות) – בהתאם למפורט לעיל, רוב התכניות שצוינו בהתנגדות אינן בתחום שהוגדר כאזור בו תכנית האב גוברת, ואילו שתי התכניות שאכן נמצאות בתחום זה, אושרו בטרם אושרה תכנית האב לבית חנינה שועפט. בתהליך הכנת תכנית האב לבית חנינה שועפט נבחן האזור בצורה יסודית, כולל לעניין השימורי וסומן כאזור בינוי היסטורי הכולל מבנים ומתחמים היסטוריים לפני שנת 1948. בהתאם לכך נקבעו זכויות בניה, שימושים ומספר קומות בתכנית האב. בחו"ד מחלקת השימור נמצא כי מדובר במבנה היסטורי שאינו מסומן לשימור וכי אין לו ערכים שימוריים, ולכן ניתן להרוס אותו ולאשר בינוי בהתאם לתכנית האב. כך גם הומלץ בהחלטת הוועדה המקומית, ואומץ בהחלטת הוועדה המחוזית.
3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין תוספת 2 קומות וסה"כ 10 קומות בהתאם למדיניות רק"ל – יש להיצמד לתוכנית האב ולאשר את התוכנית במתכונתה המופקדת של 8 קומות.
4. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1112184

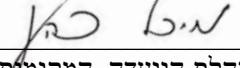
פרטי התכנית

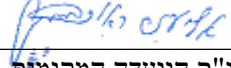
מספר תכנית	1112184
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת דרך בהתאם לקו הרק"ל העתידי והוספת קומות בבית חנינה .
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לדחות** את ההתנגדות לעניין שהחלקות נמצאות על תוואי מתוכנן של הקו החום של הרכבת הקלה ועל פי חוות הדעת של תכנית אב לתחבורה הרכבת עוברת על פי כל החלופות בתוואי זה ולכן יש להחיל את המדיניות הרקל על החלקות- תכנית לקוו החום - טרם הוגשה או אושרה ולכן לא ניתן להחיל על החלקות את המדיניות של הרקל וגם ההתנגדות לא מבקשת את . (מבחינת זכויות בניה וקומות)
- לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שמבקשים לאשר את התכנית כפי שהוגשה לרבות אחוזי הבניה ומספר הקומות - התכנית תציע תוספת של שתי קומות ו 22 יחידות דיור כמבוקש בתכנית מעבר לזכויות הבניה המוצעות בתכנית 13461א וזאת במטרה לייצר את ההרחבה בזכות הדרך שתואמה עם תכנית אב לתחבורה במטרה לאפשר בעתיד את המעבר של הקו החום של הרכבת הקלה.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים לשקול שינוי של מגרש 3 על פי תכנית 13461א למגורים בכפוף לייעוד יתרת חלקה 137 המהווה חלק מפולגון עדסה לשטח לבנייני ציבור בהיקף של 2.4 דונם - לאור השינוי בעמדה בנוגע לתכנית תל עדסה המתוכננת בכל השטח ממערב לחלקות המגורים המאושרות ובחינה מחדש של כל אזור התכנית יש לצמצם את הקו הכחול של התכנית לחלקות המגורים המאושרות בלבד ולא להציע בשלב זה תא שטח חדש למגורים בחלק המערבי של התכנית- מגרש זה ייבחן בנפרד לעת ההחלטות שיתקבלו בתכנית של תל עדסה ולכן ההתנגדות בעניין זה נידחת.
- ככול והוועדה המחוזית תאמץ החלטה זו יש לפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לאור תוספת הקומות וזכויות הבניה המוצעות.
- לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 889154

פרטי התכנית

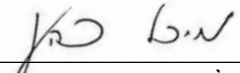
מספר תכנית	889154
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- הרצל 88 ורחל המשוררת 20
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

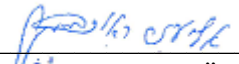
החלטת הוועדה

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

- לדחות את ההתנגדות לעניין שכיום יש לי כניסה של שמש ואור טבעי ברוב חודשי השנה בחלון הסלון, במרפסת השירות, בחדר השינה ובמרפסת האחורית.** בניה לגבוה מסביב לבניין שלי לרבות בניה של בניין בין 8 עד 10 קומות מאחורי הבניין שלי תסתיר, ככל הנראה ולמיטב הבנתי, את השמש ותקטין משמעותית את האור הטבעי הנכנס לדירה- ומכאן בניה זו תפגע באיכות חיינו ובשווי הנכס שלי, בנוסף יש לנו צמחים בתוך הבית ועל אדני החלונות שהפחתה בכמות האור עלולה להרוג אותם ומכאן לפגיעה כלכלית נוספת – פינוי בינוי הורס את הבניין הקיים ומייצר בניינים חדשים ומודרנים על פי התקנים החדשים, התכנית אינה קובעת היכן תמוקם דירת המתנגד בבנייה החדשה.
- לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שרחוב רחל המשוררת הוא רחוב צר עם יציאה אחת בלבד לכלי רכב.** תוספת בנייה ברחוב תוסיף עומס תחבורתי. כבר כיום בשעות הבוקר (סביב 8 בבוקר) יש להמתין 3-4 רמזורים ליציאה לשדרות הרצל 3. – בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה יש לקבוע בשלכיות הביצוע כי תנאי להיתרי בניה יהיה או הרחבה של רחוב רחל המשוררת מתחום התכנית דרומה עד למגרש של חברת החשמל הישנה או לחילופין פתיחה של החיבור הצפוני של רחוב רחל המשוררת לכיוון רחוב פרבשטין. בנוסף יש להקטין את תקן החניה המוצע בתכנית ולקבוע כי תקן החניה יהיה מקסימום מקום חניה אחת לדירה ולא בהתאם לתקן הקיים וזאת לאור הקרבה לציר הרכבת הקלה.
- לדחות את ההתנגדות בעניין שתוספת בנייה בשכונה תוסיף עומס על תשתיות קיימות די ישנות – כבישים, בתי ספר, גנים, קופת חולים, חנויות וכו'.** התכנית תואמת למדיניות של תכנית האב של השכונה ומדיניות רקל ומאפשרת בנייה חדשה בשכונה שבמקביל לבניה החדשה תעבור תהליך של שיפור תשתיות והגדלת ההיצע של שטחים ציבוריים ומענה פרוגרמטי.
- בתשריט התוכנית מופיע מגרש תלת ממדי מתחת לתא שטח 11 ביעוד דרך, יש למחוק את תא השטח התלת ממדי מחלה זו הוא גם אינו מופיע בהוראות התוכנית.**
- יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה:**
- איחוד ו/או חלוקה**
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.**
- בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות ואשר בו מותר שימוש לצרכי ציבור**

9.	<u>יש להוסיף סעיף הפקעה כללי במפורט מטה:</u>
10.	<u>הפקעה</u>
11.	<u>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.</u>
12.	<u>תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:</u>
13.	<u>תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)</u>
14.	<u>תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית</u>
15.	<u>יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.</u>
16.	<u>תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:</u>
17.	<u>ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.</u>


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

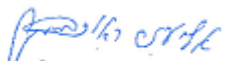
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1300458

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1300458
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם מוסיוף
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבקשת המבקשים לצורך משא ומתן מול המתנגדים להסרת ההתנגדות


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 826685

פרטי התכנית

מספר תכנית	826685
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	פינוי בינו ברחוב שטרן
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לדחות את ההתנגדות** כי לא מובן כיצד ניתן לעשות התחדשות עירונית אשר במצב הנכנס המתחם הוא מגורים בלבד ובמצב היוצא ישנם שטחי מסחר רבים. תכנית התחדשות עירונית כוללת הריסה של מבנים במצב ירוד לשם בניית מבנים חדשים. כחלק מהתחדשות עירונית, הבניה כוללת תוספת תשתיות עירוניות במתחם כגון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה למען שיפור איכות החיים במתחם זה. בכל המתחם מוצע רק 1500 מ"ר שטחי מסחר לטובת תושבי המתחם.
- לדחות את ההתנגדות** לכך שהתכנית מוסיפה זכויות משמעותיות במקרקעין אשר חורגת מנפחי הבניה המקובל בשכונה ומהתכנון הכולל הסטטוטורי והמאושר לשכונה ולמגרש. השכונה עוברת התחדשות עירונית במטרה לשפר את מבני השכונה והתשתיות הקיימות בה. בנוסף למתחם זה, ישנם מספר מתחמים סובבים, עם נפחי בניה דומים, התכנית מקודמת על בסיס בדיקה שמאית וזכויות הבניה נקבעות בהתאם, יש לציין גי' מדובר על מתחם המסומן כמתחם אדום בתכנית האב ומדובר על ממבנים הזקוקים להתחדשות עירונית בעדיפות הגבוהה ביותר גם על פי הסימון בתכנית האב של השכונה.
- לדחות את ההתנגדות** לכך שישנה קיבולת מוגבלת לרק"ל הקו האדום, אשר תמוצה לאור תוספת יח"ד באזור. בהתאם למצגת מהדיון ב, 18.3.24 צוות אב לתחבורה קבע שפיתוח של עד 8000 יחידות דיור בשכונה מקבל מענה תחבורתי הולם ורק מעבר ל- 8,000 יח"ד במרחב נדרשת בחינה נוספת של אמצעי המתע"ן ופתרונות התחבורה במרחב". תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים הכוללת מעל 1000 יחידות דיור במצטבר יהיה הצגה לוועדה של מעקב הוצאת היתרי בניה בשנה האחרונה ומעקב מצטבר של כל יחידות הדיור שיצאו לביצוע בשכונה, והשכונה עוד רחוקה מביצוע של תוספת של 8000 יחידות דיור.
- לדחות את ההתנגדות** שיש לצמצם משמעותית/לבטל את יח"ד הנוספות הנקראות דיוריות לאור כך שהן יעמיסו על התשתית התחבורתית והחניה באזור למרות שאינן מקבלות תקן חניה משל עצמן. סעיף דיוריות נועד להגדיל את היצע יח"ד הקטנות אשר מתבססות על תשתיות קיימות של הדירות. לכן, דירות אלה אינן מקבלות תקן חניה, ואינן אמורות להשפיע באופן משמעותי על תשתיות התחבורה והחניה המתוכננות במתחם וזאת בהתאם להנחיות של מנהל התכנון.

5. **לדחות את ההתנגדות** כי יש להכניס לתכנית מנגנון מסוים של דיור בר השגה אשר ייתן אפשרות לזוגות ומשפחות צעירות לרכוש או להשכיר נכס לטווח ארוך במחירי בר השגה- בגלל המורכבות של תכניות פינוי בינוי והבחינה השמאית לא ניתן במסגרתם לתת פתרון לנושא זה.
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לכך שנדרש להבטיח כי הדירות יתוכננו במגוון גדלים ותהיינה ממוקמות בקומות וכיווני אוויר מגוונים, על מנת לשמור על תמהיל מגוון ואיכות חיים גבוהה לדיירים. התכנית מספקת מגוון גדלים של דירות. בהתאם לטבלה 5 סעיף א, תמהיל יח"ד יכול ללפחות 10% יח"ד בשטח מירבי עד 55 מ"ר ולפחות 10% יח"ד נוספות בשטח מירבי של עד 80 מ"ר. – יש לשנות את התמהיל כך ש 12 אחוז יהיו עד 55 מ"ר ו 8 אחוז יהיו עד 80 מ"ר.
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שיש לבחון את הגדרת החניונים התת קרקעיים בתכנית כמרחבים מוגנים לשהייה ארוכה (עם אישור בהנחיית פיקוד העורף). לצורך מטרה זו יש לבחון מיקום שירותים סמוכים לקומות החניון וחדר אחסון לטובת ציוד חירום. ניתן לבחון את הצורך בכך לעת הוצאת היתרי בנייה.
8. **לקבל את ההתנגדות** כי יש להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות מים, ביוב, ניקוז, כיבוי, אגף מבני ציבור, תברואה, רשות החשמל, רשות העתיקות, מערכת מידע, גננות. וכן חוות דעת מקצועית וחובת היוועצות על מפי החלטת הוועדה המחוזית בתאריך 30/1/23. – התכנית נבחנה ואושרה על ידי וועדות התכנון והשלמות של חוות מפורטות ינתנו בשלב היתרי הבניה.

סביבה:

9. **לדחות את ההתנגדות** שיש לבחון לשנות את התקן בניה ירוקה שנקבעה בתכנית מרמה 3 כוכבים לפחות לרמה של 4 ואף 5 כוכבים. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, מבנים בני 30 קומות נדרשים לעמידה ב 3 כוכבים.
10. **לקבל את ההתנגדות** כי יש להוסיף לתכנית גגות ירוקים, עם הכנה עבור התקנת פאנלים סולאריים ו/או תשתית לגגות ירוקים. יש להוסיף הוראה 4.4.2.א 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.
11. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי יש לאסור על מיקום של תשתיות כגון חדרי אשפה וחללים טכניים בחזית המבנים. סעיף 14.א.4.1.2 מתייחס לכך. אולם בסעיף זה כתוב כי מתקנים טכניים ותשתיות "מוקמו בתת הקרקע או בעורף הבינוי במפלסים בין רחוב שטרן לרחוב גאונים". יש לשנות סעיף זה, כי מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו בתת בקרקע ככול הניתן, הנושא יתואם בשלב היתר הבניה.
12. **לקבל את ההתנגדות** שעל מנת לאפשר גישה בין דרום קריית היובל אל פארק אסבסטונים, בזמן תקופת הבניה יש להכניס להוראות התכנית חיוב ביצוע של מעבר זמני להולכי רגל בשטח התכנית. יש להכניס להוראות התכנית הוראה המתייחסת לשמירה על מעבר בין דרום קריית יובל לפארק אסבסטונים גם בזמן הבניה.
13. **לקבל את ההתנגדות** לכך שיש צורך לייצר יותר מחיבור אחד אל הפארק האסבסטונים מתחום התכנית. הוראות התכנית מתייחסת לכך שהשטח הפתוח בתא שטח 213 יהווה מעבר ציבורי, וכן לפי סעיף 1.א.4.4.2 מתוכננת מערכת מכנית לתנועת הולכי רגל שיחברו בין הרחובות וינגישו את פארק האסבסטונים. בנוסף לכך, יש להוסיף מעבר רגלי בין מתחם 3 למתחם 4, כך שיווצרו 3 מעברים לפארק, יש לתקן את המסמכים בהתאם.
14. **לקבל את ההתנגדות** כי לא ברור האם בנוסף לאמצעי מכני (מעלית), יתאפשר מעבר באמצעות מדרגות. יש להוסיף בהוראות התכנית מעבר גם באמצעות מדרגות לצד המעבר המכאני.

15. לקבל את ההתנגדות כי התכנית מאפשרת לקבוע חלופה לזיקת מעבר בתחום בית הספר ולבטל את זיקת ההנאה [סעיף 4.4 (5)]. יש לבטל הוראה זו.
16. לדחות את ההתנגדות כי יש לוודא שאמצעים המכאניים יוכלו לפעול לאורך כל ימות השנה על מנת לאפשר גישה לשטחים פתוחים. נושא זה אינו תכנוני, ואינו בסמכות קביעתם של מוסדות התכנון.
17. לדחות את ההתנגדות כי על פי נספחי התכנית לא נראה שיש כוונה לשתול עצים בצידו המערבי של כביש גאוני. נספח נוף ופיתוח מראה שתילת עצים משני צדדי הכבישים. בנוסף, נושא שתילת העצים וגודל בורות העצים ופינות צל יקבעו בתכנון מפורט לשביעות רצון של מחלקת שפ"ע.
18. לקבל חלקית את ההתנגדות במסמכי התכנית במבא"ת לא נמצא סקר עצים שבוחן לפרטים את כלל העצים בשטח התכנית. בהתאם להנחיות, יש להגיש מסמך רק ל"שמירה על עצים בוגרים", כפי שהוגש. אולם, יש להשלים חוות דעת אגף שפ"ע אשר מאשרת את סקר העצים.
19. לקבל חלקית את ההתנגדות החו"ד השמאית שעליה מסתמכת הוועדה בהפקדת התוכנית. מסירה את אחריותה בכל עניין האסבסט. אך לפי המקום שהינו גם נקרא וואדי אסבסטונים מן הסתם שימצא כאלו, לכן ישנה חובה וחשיבות עליונה, שהוועדה תדרוש בדיקה כזאת לפני בכלל דיון לאישור הפקדת התוכנית. יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיה כי תנאי למתן היתר או הרשאה בתחום התכנית, להריסה, חפירה או סלילת דרך, יהיה ביצוע סקר אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס, במבנים המיועדים להריסה ובקרקעות שבתחום התכנית. בהתאם לממצאי הסקר היזם יחוייב לפעול לטיפול במפגע בהתאם להנחיות המשרד.
20. לקבל את ההתנגדות שתסקיר הסביבתי שהוכן עבור הפקדת התוכנית מדבר על תוכנית של 18 קומות בלבד יש לערוך תסקיר סביבתי חדש כתנאי להיתר בניה התואם לתיכנון הסופי. יש לעדכן את הבחינה המיקרו-אקלימית (רוחות והצללות) על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה: בדיקת הצללות על פי הנחיות תקן בנייה ירוקה ובדיקת מטרדי רוח על פי המתודולוגיה העדכנית של הרשות מיוני 2024. מכיוון שאין שינוי במספר יח"ד המוצע ובהיקף החניה, אין הכרח לעדכן את המסמך הסביבתי בהיבטי רעש. יש להבהיר את נפחי התנועה שנלקחו בחשבון בדיקת איכות האוויר ובהתאם לכך יוחלט האם יש לעדכן את המסמך הסביבתי ומסמכי התכנית בהיבט זה.
21. לדחות את ההתנגדות כי בחזית לגאוני יש חריגה של רעש הראוי למגורים ע"פ התסקיר החברתי יש לדרוש מיגון אקוסטי עבור כלל הדירות למגורים של עד b.d32. (דיצבלים). באחריות היזם כפי הדרישה בתסקיר הסביבתי עבור מוסדות הציבור. תקנות התכנון והבניה כיום מחייבות בידוד אקוסטי בחלונות המבנים ברמה של 28 RW. בניה על פי התקנות תאפשר בסבירות גבוהה עמידה בקריטריון של 40 dBA בחדרי מגורים עם חלון סגור. בנוסף, בהוראות התכנית בסעיף 6.6 ס"ק 15 נקבע כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת חו"ד אקוסטית למתן פיתרון אקוסטי לעמידה בקריטריון.
22. לדחות את ההתנגדות כי יש לגבש מסמך/תקנון אחריות ובעלות בשצפי"ם ובשפפ"ים. תחזוקת שצפ"ים הינם באחריות העירייה, התכנית אינה מציעה שפפים וכל השטחים הפרטיים הינם באחריות תחזוקה של דיירי המתחם.
23. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שעל המסחר להיות שכונתי שאינו יוצר מטרדי רעש וריח. מסחר המוצע במתחם יהיה מסחר התואם לאופי שכונתי. אולם, מוסדות התכנון אינם יכולים להגדיר או לאסור את סוג המסחר הספציפי במתחם שייבחן במסגרת היתר הבניה ורישוי עסקים.
24. לדחות את ההתנגדות כי יש לצמצם את הקיר תמך בתכנית מ 7 מטר, גובה רם ל 3 מטר. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מה 12.8.2024 נקבע כי " בהתייחס לסעיף 14 להחלטה הוועדה קובעת כי בשל הפרשי הטופוגרפיה בין רחובות שטרן לגאוני ניתן לאפשר קירות תמך קירות תמך בדירוג של עד כ-7 מ'. לרבות קביעת הוראה בתכנית כי בין קירות התמך המדורגים יובטחו בתי גידול לנטיעת עצים וצמחיה להסתרת מופע הקירות".
25. לדחות את ההתנגדות כי בהוראות התכנית, סעיף 13 מאפשר חיבור בין המבנים החל מקומה 10 ממפלס רחוב שטרן, כיוון שחיבורים אלה אינם ברורים ומפורטים ולכן יש להוריד סעיף זה. הוראה

זו נועדה לאפשר יצירת תכנון שטחי גגות משותפים, כפי שמופיע בנספחי בינוי. בכל אופן נושא התכנון המפרט ונספח הבינוי יקבעו בשלב היתרי הבניה.

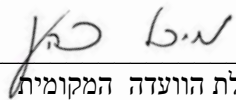
26. **לקבל את ההתנגדות** כי יש לתכנן את כלל המבנים כך שלכל השטחים והמעברים הציבוריים והמסחריים יהיו כניסות נפרדות ומנותקות מבנייני המגורים. הוראה 4.1.2.12 מתייחסת לכך שהכניסות יהיו נפרדות ככל הניתן. יש לשנות הוראה זו, כך שכניסות לשימושים ציבוריים יהיו נפרדים ומחייבים.
27. **לדחות את ההתנגדות** כי יש לתקן קו בנין לכיוון השצ"פ כך שיעמוד על 1 מ'. קו בנין לכיוון שצ"פ מינימאלי עומד על 3 מטר.
28. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי יש לבטל את איסור הבלטת מרפסות, ולהותיר אופציה בשלב הרישוי לאשר זאת, התכנית מאפשרת בניית מרפסות חלקם מקורות וחלקם לא מקורות כפי שמקובל בכל תכנית, יש לקבוע כי יותרו לכ 35 אחוז מהדירות מרפסות סוכה כולל מרפסות גג שנוצרות בעקבות הדירוגים הרבים המוצעים בתכנון והנושא יתואם בשלב היתר הבניה.
29. **לדחות את ההתנגדות** כי בתחום קווי הבנין יש להתיר אך ורק מבנה 1 ובין כל מבנה המרחק לא יפחת מ-12 מטר. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מה 17/7/202 נקבע כי "קווי הבנין הצדדיים במגרשי המגורים יהיו 4 מטרים, וקו הבנין כלפי הרחוב יהיה קו בנין 0. יקבע בהוראות התכנית כי המרחק בין מבנים רבי קומות בתחום התכנית לא יפחת מ-12 מטרים. הוועדה תציין כי התכנית כפי שהוגשה הציעה קווי בנין אשר הותאמו באופן קשיח לחלופת הבינוי שהוצעה. עם זאת הוועדה סבורה כי יש לאפשר גמישות במקרה זה לשינויים בתצורת הבינוי לעת התכנון המפורט."
30. **לדחות את ההתנגדות** כי יש ל חייב לפחות מעלית 1 לכל 6 קומות וגם קומות החנייה. הדבר יקבע בשלב היתרי הבניה בהתאם לתקנות.
31. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי התכנית קבעה בסעיף 4.1.2 (א) הוראות גידור אשר קובעות שלאורך רחוב שטרן וגאוני הבניינים יתוכנו בנסיגה וברחובות אלה לא יוקמו גדרות כלפי הרחוב. לא יותר גידור כלפי שטחים ציבוריים.
32. **לקבל את ההתנגדות** כי בנספח האדריכלות בין בנין 2 לבנין 3 מסומן בורוד משהו שנדמה כמעבר, אולם אינו מופיע במקרא. יש להגדיר מעבר זה בצורה ברורה בנספח בינוי, בתשריט ובהוראות התכנית.
33. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי יש לבטל את ההוראות הקשיחות שנקבעו בסעיף 4.1.2 (ד). אשר קבעה רשימה סגורה וקשוחה של צרכי ציבור בכל תא שטח וללא ציון הדרישה לתיאום בשלב הרישוי. שטחי הציבור נקבעו בקשיחים בכדי לוודא מענה מקיף לצרכי הציבור הנדרשים מתוספת יח"ד בתחום התכנית, אולם יש להסיר את הסעיף אשר מחייב שימוש בתא שטח מסוים. מיקום של שימוש ציבורי יתואם עם אגף מבנה ציבור.
34. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שינוי תמהיל האוכלוסייה** בשנים האחרונות ושינוי בגודל משפחה ממוצע בפרייקט- יש לבחון את הנושא ולעדכן את הפרוגרמה בהתאם לדוח החברתי שהוגש במסגרת ההתנגדות.
35. **לדחות את ההתנגדות** כי יש לכלול בתכנית מסמך בינוי מחייב. בכל תכנית הבניה, מסמך בינוי אינו מחייב בכדי לאפשר גמישות אדריכלית. אולם, הנספח בינוי הסופי יחייב אישור של מהנדס העיר והוועדה המקומית.
36. **לדחות את ההתנגדות** כי יש לבטל סעיף זה "ניוד זכויות" לאור כך שתכנית בעלת היקף כזה עלול להביא לשינוי מהותי של התכנית. ניוד הזכויות מאפשר גמישות תכנונית, אולם מספר הקומות יוח"ד, וקווי הבנין הינם מחייבים.
- שטחי בניה

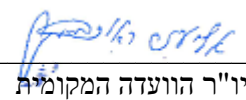
37. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין ששטחי שירות עיליים למגורים: בהתאם לבדיקה שנערכה ע"י אנשי מקצוע מטעם המתנגדים, נמצא כי בתא שטח 1-3 חסרים כ- 2000 מ"ר שטח שירות בכל תא שטח, וכי בתאי שטח מס' 4-5 חסרים כ- 1,200 מ"ר בכל תא שטח. הפער הנדרש נובע משני מגדלים לעומת 1. אין מניעה להוסיף הערה שככול שיוצר עודף שטחי שירות לאחר התכנון

- המפורט בשלב הרישוי, שטחי השירות שלא מומשו "יפקעו". יש לבחון טענה זאת מול מגישי התכנית ובמקרה הצורך לתקן את שטחי הבניה בהתאם.
38. **לדחות את ההתנגדות** כי בהוראות התכנית נקבע כי תותר תוספת חניה בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה. יש להבהיר כי תוספת קומת לצרכי חניה תת קרקעית כוללת גם את תוספת שטחי השירות הנדרשת לצורך הקמת קומות אלה. הוראה יג בטבלה 5 מתייחסת לכך.
39. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי בטבלה 5 הוקצו שטחי שירות בהיקף שונה לכל אחד מהשימושים הציבוריים ובחסר. בהתאם לחוות דעת מדיניות ציבור ואגף מבני ציבור, ניתנו כל שטחי השירות הנדרשים עבור השימושים הציבוריים, וזאת בהתאם לתדריך הקצאות ציבור. עם זאת, יש לתקן בטבלה 5 ולקבוע את כל שטחי הציבור כשטחים עיקריים לצורך הגמישות. וכן להוסיף הערה בטבלה 5 ששטחי החצרות לא יבואו במניין השטחים.
40. **לקבל את ההתנגדות** כי יש לתקן בהוראת הדיריות ששטח הכולל של הדיריות ושל הדירור לא יקטן מ 120 מ"ר במקום 130 מ"ר. יש לתקן זאת בהוראות התכנית.
41. **לדחות את ההתנגדות** כי יש לאפשר דיריות רק לדירת שבהן, שהדירה הנכנסת הייתה בשטח אקוויולנטי של יותר מ 80 מ"ר, ואך ורק לדיריות נכנסים לפרוייקט, שאחד מהם ביום אישור התכנית יותר מגיל 55 או כל גיל אחר שהוועדה תחליט. – הוועדה אינה נכנסת לאיזה דירות יכללו דיריות – דירות התמורה או דירות היזם וזה ייקבע במסגרת משפטית ביניהם.
42. **לדחות את ההתנגדות** כי יש לקבוע מנגנון לחניית אורחים במבנים. חניות אורחים מהווים 10% מכלל החניות ונועדו לתת מענה לחוסרים בחניה על פני הרחוב, מנגנון ההפעלה ייקבע במסגרת היתרי הבניה.
43. **לדחות את ההתנגדות** יש לשקול לייצר חניות רגילות שבמידת הצורך יוכלו להיות מוסבים לחניות נכים במידה וכמות הנכים במבנים השונים תגדל. הדבר יבחן בהיתר הבניה.
44. **לקבל את ההתנגדות** לעניין הפרדת מקומות החניה המיועדים לשטחי המגורים לבין החניות המיועדים לשימושים אחרים. יש להוסיף הוראה זו להוראות התכנית.
45. **לדחות את ההתנגדות** כי על פי נספח התחבורה נראה שרוב רובן של החניות הן ברוחב של 2.7 ואף 3 מטרים, גבוה מהתקן. ולכן יש לבחון את צמצום רוחב החניות. הדבר יבחן בהיתר הבניה.
46. **לקבל את ההתנגדות** לעניין כך שלא יאוחדו המחסנים הדירתיים עם חנית אופניים וכן כי חניות האופניים יהיו במקום נגיש ליציאה לרחוב שטרן. יש לתת מענה נפרד לנושא זה.
47. **לדחות את ההתנגדות** כי מכיוון שדרך גאוני לא תכלול שביל אופניים, נבקש להגדיר את דרך גאוני כדרך ממותנת תנועה וזאת על מנת לאפשר שם רכיבה בטוחה. הסדרי תנועה יקבעו בתכנון מפורט.
48. **לדחות את ההתנגדות** כי יש לבחון את שינוי של מפלס כביש גאוני שעובר מערבית לפרוייקט, כך שכל הכניסות אל החניונים יהיו במפלס תת קרקעי. בביש גאוני אינו כביש עירוני מרכזי וסואן, אלא כביש כניסה לחניות, ולכן שינוי זה אינו סביר ביחס לעלויות הגבוהות ליישומו.
49. **לקבל את ההתנגדות** כי יש לתת את הדעת מבעוד מועד לגבי מיקומי הפריקה והטעינה שישמשו את המסחר. המסחר המוצע בתכנית עומד על 1500 מ"ר בלבד, ולכן אינו דורש קביעה מבעוד מועד לעניין פריקה וטעינה.
50. **לדחות את ההתנגדות** כי מספר מקומות החנייה אינם מספקים את כמות הדירות, המסחר, האורחים, ושטחי הציבור שעתידיים להיבנות. תקן החניה יקבע בהתאם למדיניות החניה החלה בעת הוצאת היתר, כפי שמתבצע בכל התבעות בעיר.
51. **לדחות את ההתנגדות** כי אין לאשר חיבור של מספר תאי שטח בחניון 1 אלא יש לדרוש לפחות 2 כניסות ויציאות לחנייה בכל תא שטח. חיבור החניונים מאפשר צמצום כניסות ויציאות מכניות לרחוב ובכך מייצרים רחוב הליכתי ובטוח יותר. יש לקבל אישור אגף נכסים לשימוש בתת הקרקע
52. **לקבל את ההתנגדות** לכך שיש לקבוע הוראה בסעיף 4.2 להוראות התכנית, שמתירה מעבר תת קרקעי בין תאי שטח מס' 1 ו- 2 וכן מאפשרת רישום הערה בדבר זיקת הנאה. יש להוסיף זאת להוראות התכנית.

53. **לקבל את ההתנגדות** שעל כל הרכוש המשותף להיות מוצמד לכל בעלי הדירות בבניין כולל הגגות וכל רכוש אחר ולא ירשם לטובת היזמים או בעלי דירות מסויימים בכלל. – הוועדה אינה קובעת הנחיות בעניין זה במסגרת התכנית ונושא זה ייקבע במסגרת ההסכמים המשפטיים ורישום הבי המשותף.
54. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לכך שיש לתקן את טבלאות איחוד והחלוקה ולהכניס חלק מחלקות מספר 25 ו 254 בגוש 30428 ו 30415 שהן חלקות המדינה מעל הקו באמצעות מקדמי התאמה שמאים מקובלים. הנושא ייבדק על ידי השמאי של הוועדה המחוזית.
55. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין** חישוב שווי המצב הנכנס של נכסים אל מול שווי תוספת הבניה. נושא זה יבחן על ידי השמאי של המחוזית.
56. **לקבל חלקית את ההתנגדויות** התכנית קודמה באי פרסום ואי העמדת לעיון הציבור של טפסים 1 ו 2 (לפי תקנות 2(ד) ו 2(ה) לתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף ביחד. הנושא ייבחן על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
57. **לדחות את ההתנגדויות** לכך שלא הוצגו לציבור מסמכי החתימות של 50% בעלי הזכויות בכל חלקה ושל 57% מכל המתחם, שהוצגו למינהל התכנון כפי שכתוב בהחלטתה בדיון בתאריך 12/8/2 - התכנית נבחנה ועמדה בתנאי הסף לאחר בחינה של הוועדה המחוזית.
58. **לדחות את ההתנגדויות** כי המתחם התחלק למתחמי איחוד וחלוקה אחרים מאשר חמשת המתחמים שהיו במקור, והדבר גורם פוגע בעיקר בחלקה 135 (שטרן 49). האיחוד וחלוקה מבוססים על התכנון המוצע ותאי השטח המוצעים, לא ברורה הטענה לפגיע בחלקה 135.
59. **לדחות את ההתנגדויות לעניין** כי לא ניתן לעשות איחוד וחלוקה ללא הסכמה של 100% מהבעלים כאשר החלקות אינן זהות. ניתן לעשות איחוד וחלוקה ללא הסכמה מלאה של הבעלים בהתאם לחוקי התכנון והבניה.
60. **לדחות את ההתנגדויות** הדו"ח השמאי והכדאיות הכלכלית מעודכן ע"פ תמורה של 25 מ"ר לבעלי הדירות בעוד שע"פ החוזה של בעלי הזכויות במקרקעין היזמים שיכון ובינוי וקן התור והיזמים הפועלים במתחם התחייבו למתן תמורות של 30 מ"ר. בתקן שמאי בירושלים מחשבים לפי התקן המקובל של 25 מ"ר, ולא לפי הבטחות היזם לדיירים.
61. **לקבל את ההתנגדויות** כי בכל טבלאות האיזון וההקצאה האחרונים שהוגשו השמאי מדבר על 3 תאי שטח, כשבפועל התוכנית שהופקדה היא ע"פ 5 תאי שטח וכך פורסמה התוכנית להפקדה. לבדיקת השמאי של הוועדה המחוזית.
62. **לדחות את ההתנגדויות** בניין 49 הינו בניין עם שטחים משותפים הרבה יותר גדול משמעותית משאר הבניינים במתחם והוא כשלעצמו יכול ועומד בהיתכנות כלכלית לפינוי ובינוי. ולכן בעלי הזכויות בקרקע שבחלקה זו (135) זכאים לקבלת תמורה גדולה יותר משמעותית משאר המתחמים. התמורות לדיירים בכל המתחם אינם קשורים לגודל החלקה.
63. **לקבל חלקית את ההתנגדויות** לאור עליית מחירי הדיור מאז הליכי התכנון, ולפי חישוב השמאי ניתן להוריד את נפח הבינוי המוצע באופן משמעותי ועדיין להיות ברווח יזמי של מעל 16%. לבדיקת השמאי של הוועדה המחוזית.
64. **לקבל את ההתנגדויות** כי יש לאשר בנייה בשלבים של מתחמים ללא כל תלות בין תאי השטח השונים. יש לשנות את שלביות הביצוע כך שכל מתחם יכול להתחיל תהליך בניה בנפרד, בתנאי לביצוע הכביש עד לכניסה לחניה של המתחם.
65. **לקבל את ההתנגדות** כי יש לשנות סעיף א בטבלה 5 מ 80% יחידות קטנות ל 80 מ"ר. יש לשנות בהתאם מדובר בטעות טכנית.
66. **לקבל את ההתנגדות** כי יש להוסיף הוראה לפיה חניות האורחים יהיו שייכות לרכוש המשותף. יש להוסיף הוראה זו להוראות התכנית.
67. **לדחות את ההתנגדות בעניין מתן חצרו לדיירים שיש להם היום גינה בדירות הקיימות** - הוועדה אינה קובעת את חלוקת הדירות או את הדירות בהם יהיו גינות או מי יקבל אותם.

68. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין היתרי בנייה לממדים הנמצאים בהליכים – יש להוסיף סעיף לתקנון התכנית כי עד לביצוע הפינוי בינוי יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה לממדים לאור החשיבות שלהם.
69. לעדכן סעיפי רישום והפקעה:
70. איחוד ו/או חלוקה
71. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
72. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _בצבע חום ואשר בו מותר שימוש לצרכי ציבור.
73. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
74. הפקעה
75. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
76. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
77. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
78. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
79. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לכנית.


מנהלת הוועדה המקומית

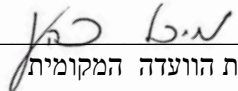

יו"ר הוועדה המקומית

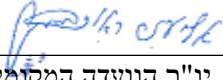
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1227206

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1227206
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	שינוי שימוש מחסנים לדירה ותוספת קומה עבור 3 יח"ד רח המייסדים 1
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום ותובא לדיון בוועדה שתתקיים ביום 08.01.2025


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

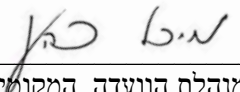
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1297548

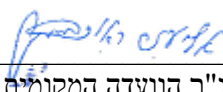
פרטי התכנית

מספר תכנית	1297548
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	בית הספר לוריא, ירושלים
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת על מנת לאפשר מסגרת תכנון, העצמת זכויות והסדרת מבני הציבור בשטח התכנית.
 בדיון העלה אחד מחברי הוועדה כי קיימים במתחם 2 בתי כנסת
 יש לבחון את העניין ואפשרות לתת בית כנסת נוסף במגרש – הנושא ייבחן עד לדיון בהפקדה .


 מנהלת הוועדה המקומית

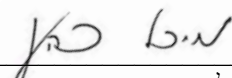

 יו"ר הוועדה המקומית

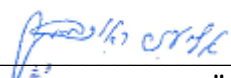
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1278902

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1278902
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת בינוי ותוספת קומה לבנין קיים, שכ בית צפפה, ירושלים
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	ביחס להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 07.08.24, הסעיפים ב"הערות טכניות" הנוגעים לאיחוד וחלוקה ורישום תצ"ר יבוטלו
2.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 7/8/24 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

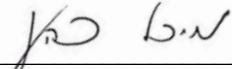
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 492ב

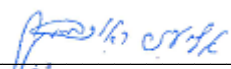
פרטי התכנית

מספר תכנית	492ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	הקמת בית ספר וכיתות גן בואדי קדום
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: מדובר בתכנית חשובה אשר מציעה הקמת מבנה ציבורי לבית ספר וכיתות גן לחינוך מיוחד בשכונת ראס אל עמוד, בשכונה קיים מחסור במבני ציבור, על כן התכנית מקובלת.	
1.	חניה – תנאי לקבלת ההיתר יהיה קבלת אישור אגף תושי"ה לעניין החניות המוצעות.
2.	מתקנים טכניים וחדר טראפו – כל המתקנים הטכניים ככל ויוצעו, יהיו בתחום המגרש ובהתאם להנחיות המרחביות ללא נצפות לרחוב. במידה ויידרש ח. טראפו, ימוקם בתת הקרקע ככל הניתן ויבחן בשלב ההיתר.
3.	אזור קומת הקרקע – התכנית מציעה כיתות גן בקומת הקרקע, הבינוי מוטמע בחלקו הצפוני באדמה, תנאי לקבלת ההיתר יהיה עמידה בתקנות אזור אור של הקומה.
4.	הערות גרפיות
5.	יש לציין בפתח התכנית את השימושים המוצעים, שטחם ושטחי חצרות, יש לציין את מס' הכיתות גן/ לימוד המוצעים.
6.	בתכנית התנועה והמדידה יש להסיר סימון בצבע עבור המבנה הצפוני.
7.	בתכנית המדידה יש לסמן בבירור את כל המבנים הלא חוקיים בצהוב כולל בחלק הצפון מזרחי.
8.	יש להציג תכנית מדידה אחת, אין צורך במס' תכניות המעמיסות על ההרמוניקה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1341783

פרטי התכנית

מספר תכנית	1341783
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, קומות ויח"ד רחוב עבודת ישראל 16, ירושלים
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שלביות ביצוע תשונה ותקבע בניה מלמטה למעלה.
2. בחזית הדרומית, בקומת הקרקע מוצעת הכשרת עבירת בנייה בקו 0 לשכן. לא מקובל. יש לסמן אותה להריסה. כמו כן יש לצמצם את הבינוי המוצע להכשרה בחזית מערבית כך שישמר קו בניין של 3 מ' מגבול החלקה.
- תותר הקמת עמודת ממ"ד בחזית הצפון מערבית. יש להציע עומדה נוספת בחזית הדרום מערבית.
3. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל לבניה של כל מבקש היתר בניה.
4. יש לצמצם את מרפסות הסוכה ל 1.2 עומק עבור מרפסות סוכה בלבד.
5. במבנה ההיסטורי אלמנטים ופריטים אדריכליים המתועדים בתיק התיעוד שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:
6. שימור חזיתות: יש לשמור על החזית הצפונית של המבנה ההיסטורי, כולל פתחים היסטוריים מקוריים וכן משקופי פרטי נגרות ומסגרות תריסים כדוגמת הקיים.
7. ריצופים היסטוריים: יש לבחון שימוש חוזר בריצופים הקיימים בבניין ככל ואין רצון לשמרם יועברו ליד עיריית ירושלים לשימוש חוזר במבנים.
8. גג רעפים היסטורי וגג חדש : הגג החדש יהיה באותה מתכונת, צורה ושיפועים כדוגמת הגג הקיים. ללא חריגה של קוקיות ו/או מרפסות גג בחזית הגג הפונה לחזית הצפונית.
- ניתן לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר וחלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
9. יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה ההיסטורי לפיכך יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות ובעיקר בחזית הצפונית (ראשית).
10. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים ולהציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו.

11. יש להציע מרפסות חדשות המתאימות למרפסות ההיסטוריות ולמלוא גובה המבנה המוצע. לנושא העומק, יש להציע תכנון למרפסות באופן שאינו מדלג על כל החזית, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק- תנאי למתן היתר יהיה השבתן למצבן המקורי.
12. בתיק התיעוד מופיעים עצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית- יש להתייחס לשימורם בתכנית המוצעת ולהגיש חו"ד אגרונום לשילוב עצים בוגרים בתיאום מול מח' שימור.
13. יש לסמן את חזית המבנה הצפוני ההיסטורי הקיים לשימור בתשריט.
14. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות לשימור ולהגנת חזית המבנה ההיסטורי הצפוני הקיים. וכן כי לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
15. יש לסמן בנספח הבינוי כל חלקי חזית צפונית היסטורית לשימור (סגול) בתיאום עם מח' שימור. בנוסף ישולב פרט הפרדה.
16. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו לאחר אישורם להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
17. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה של מגישי ההיתר והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות ביאות.
18. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: תברואה, שפ"ע גננות, כבאות ותושייה.
19. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בניין, ומס' קומות.
20. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
21. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
22. תא שטח 2 ביעוד דרך ירשם על שם עיריית ירושלים במסגרת תצ"ר שיבוצע על ידי מגיש התוכנית.
23. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה:
24. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
25. חלוקה ו/או רישום
26. 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.
27. 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.
28. 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.
29. הפקעה

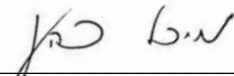
30. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

31. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30064 חלקות 98, 114, 30.

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.

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: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1320670

פרטי התכנית

מספר תכנית	1320670
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגזלת שטחי בניה ברח עובדיה סומך 5, ירושלים.
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכני בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה
לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מדובר בתוספת לא משמעותית והגבהה של גג הרעפים – לאור מיקום החלקה בשכונה והבניינים הסמוכים – ניתן לאשר את ההגבה המוצעת.
2. יש לתאם את אופי וחומרי הבניה עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה.
3. גג הרעפים יתואם מול מח' שימור לעת היתר בניה.
4. יש לסמן בנספח הבינוי את החזיתות ההיסטוריות לשימור.
5. יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דנן.
6. להוסיף סעיף סטיה ניכרת למס' קומות, גובה בינוי, קווי בניין ולהוראות השימור.
7. **חו"ד מידע תכנוני:**
יש לתקן את קובץ parcell gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות:
 - יש לתקן את גבולות הקו הכחול שישבו במדויק על קו הגבול מנק' g11 עד לנק' g64, מנק' g64 עד לנק' g71, מנק' g71 עד לנק' g21 ומנק' g21 עד לנק' g11 שבמפת גוש 31817.
 - שהקו הכחול לא יחדור לחלקות 1,3-4 בגוש 31817 וחלקה 258 בגוש 30045.
 - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי בתנאי להפקדת התכנית.
 - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
 יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם את הטבלה שבתשריט המוצע:
 - יש לשנות את סוג גוש 31817 מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
 - יש להשמיט את חלקות 1,3-4 בגוש 31817.
 - יש להשמיט את גוש 30045. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.

8. תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.

9. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל 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 ובמגרשים המצרניים.

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

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

הערות טכניות

11. יש להטמיע את השינויים הנדרשים בהתאם להערות אלו במסמכי התכנית.

מ.ל. כהן
מנהלת הוועדה המקומית

אריס האלמן
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1338862

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1338862
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור, המשורר אצ"ג 32
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים.
2. לא יוצעו מרפסות ובינוי שחורג מ – 3 מ' מגבול המגרש. יש לצמצם או לבטל את מרפסות הזיז המוצעות. צמצום קו הבניין יהיה עבור מעלית חיצונית בלבד. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
3. בריכת השחייה תתוכנן בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות. יש להוסיף הוראה בתקנון.
4. יש לקבל חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקמה של בריכה פרטית בתחום המגרש, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
5. לסמן קו בניין תת קרקעי עבור חצר אנגלית.
6. לסמן בתשריט מידות לקווי הבניין מגבול המגרש בנקודות בהם המרחק המצומצם ביותר.
7. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עצים לשימור.
8. לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר ולסמן להריסה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.
9. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
10. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
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 והבניה.

הערה:

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

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

הוראות התכנית:

13. דברי ההסבר – קיים בנה ביתך יח"ד אחת. יש לתקן את דברי ההסבר.
14. סעיף 1.4 – לפי סעי בחוק - יש לתקן לסעיף 13ב'.
15. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח הבינוי מחייב גם לעניין מספר יח"ד.
16. סעיף 4.1.2 א (4) – להוסיף כי הנספח מחייב גם לעניין מספר יח"ד.
17. סעיף 5 זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר יח"ד.

נספח בינוי:

18. יש לתקן טבלת שטחים בהתאם לסעיף 13ב'.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1277136

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1277136
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת קומה לשם הרחבה ופיצול יח"ד נוף רמות 74 ירושלים
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. בשל היקף גדול של שטחים להכשרה בתחום התכנית, חישוב השטחים וסמכות התכנית ייבחן בתיאום מחלקת התכנון.
2. התכנית מוסיפה 3 יח"ד חדשות על יד פיצול יח"ד קיימות. יש לקבל הסכמות בהתאם לחוק מכלל הבעלים בחלקה לעניין תוספת חניה בשטח חניה משותפת למספר בניינים. – ככול ולא ניתן יהיה להשיג את החתימות הנדרשות ניתן לבקש דיוריות בהתאם לנוהל של מנהל התכנון במקום תוספת יחידות דיור בתיאום עם מחלקת התכנון .
3. בהמשך לנ"ל, לא תותר תוספת יח"ד בלי מתן פתרון חניה בהתאם למאושר בחניה המשותפת. יש לקבל חו"ד תושי"ה לעניין תוספת החניה עבור יח"ד החדשות.
4. יש להציג אופן הגישה אל הגג לכלל הדיירים בבניין בנספח הבינוי. העתקת המתקנים המשותפים על הגג תהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים בבניין אל הגג. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית.
5. יש לציין על גבי נספח הבינוי בתכנית קומת קרקע מחסנים ומקלט מאושרים בהיתר ולציין מספרו.
6. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עצים לשימור ועקירה.
7. לוודא התאמה מושלמת בין תכניות, חתכים וחזיתות ובהתאמה להיתרי הבניה המאושרים.
8. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות.
9. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
10. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

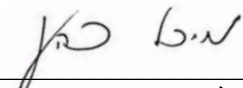
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הוראות התכנית:

12. סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק – לתקן לסעיפים המתאימים.
13. סעיף 1.7 – להשלים פרטים.
14. סעיף 4.1.2 א' בינוי – להחליף בסעיף סטנדרטי.
15. סעיף 4.1.2 ג' חניה – החניה תהיה על פי התקן התקף ובהתאם למאושר בתכנית 2167ב'. תוספת החניה תהיה בתחום המגרש המאושר לחניה.
16. סעיף 4.1.2 ד' וסעיף 6.1.1 – ניהול מי נגר – להחליף בסעיף סטנדרטי. מספיק סעיף אחד.

נספח בינוי:

17. לתקן חישוב השטחים לפי הסעיף המתאים בחוק.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1353440

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1353440
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומת משרדים במזור 6 ירושלים
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	ניתן לאשר את תוספת הקומה העשירית המוצעת כל עוד ייקבע בהוראות התכנית וכסטייה ניכרת שהקומה החדשה בשלמותה תשמש לתעסוקה. הוראות מתאימות יוכנסו להוראות התכנית, לחילופין הקומה תשמש כדירות להשכרה לצמיתות.
2.	בהמשך לנאמר לעיל ייקבע בהוראות שמעקה הגג החדש יהיה בגובה של 1.2 מ' בלבד ויהיה בנסיגה של 1 מ' מכל החזיתות וזאת על מנת לצמצם את מופע הבינוי הגבוהה שיתקבל. הנושא ייקבע בסטייה ניכרת.
3.	יש לצמצם את הגובה של הקומה החדשה ל- 3 מ' נטו.
4.	קווי הבניין יסומנו בהתאם למצב המאושר של התכנית התקפה 1034545
5.	עפ"י חו"ד מח' מידע תכנוני, יש לתקן בהוראות התכנית בטבלה בסעיף 5 את גודל מגרש ל 533 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
6.	עפ"י הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
7.	בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
8.	יש לתקן את התכנית בהתאם סעיפים 6-8 ולהגיש לבדיקה חוזרת של מח' מידע תכנוני.
9.	לקבוע סעיף סטייה ניכרת למס' הקומות, גובה הבניה בנוסף למצוין לעיל.
10.	העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון.
11.	לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.
12.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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.

מ.ל. כהן

מנהלת הוועדה המקומית

אילנית יאלי

יו"ר הוועדה המקומית

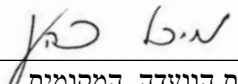
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1287630

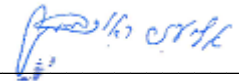
פרטי התכנית

מספר תכנית	1287630
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימת ברחוב מדבר סיני 22 גבעת המבצר, ירושלים
מספר ועדה	2024/17
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 תציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי עומדת במסלול של סמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק.	
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15/05/2024 ימשיכו לחול.	


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1284074

פרטי התכנית

מספר תכנית	1284074
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פינוי בינוי רחוב איסלנד 19-21, קולומביה 16
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית כוללת שצ"פ קיים בין רחובות איסלנד- קולומביה. זהו שצ"פ פעיל הכלוא בין מבני מגורים עם גישה במבחר שבילים מרחובות איסלנד קולומביה כשרק אחד מהם נגיש (שביל בחלקה 76 לכיוון מערב לרחוב איסלנד) התוכנית שומרת על שטח זה, מרחיבה ומנגישה את השצ"פ לכיוון דרום רחוב קולומביה מדרום, ומסמנת כיכר עירונית, מעל חניון תת"ק, לכיוון מערב עד רחוב איסלנד, לפי נספח בינוי שטח זה מוגבה מקו קרקע טבעית ולמעשה מייצר גבעה מלאכותית הכוללת מדרגות מערכת רמפות ומעלית
2. השטח המסומן בתכנית כזיקת הנאה לציבור ישונה את ייעודו לשביל ציבורי.
3. מעבר זה הינו מעבר אקוטי לכיוון תחנת רק"ל ברחוב הנרייטה סולד בצפון מערב והמשכי למעבר מכני מוצע בתוכנית מס' 1062678 ואמור לשרת את מאות היח"ד החדשות הנוספות בשכונה במסגרת פרויקטי פינוי בינוי מאסיביים.
4. יש לסמן שטח זה ביעוד שצ"פ עם רישום תלת מימדי, יש למתן הגבהת פני קרקע מוצעים ולייצר מעבר נגיש ומתון ככל הניתן.
5. יש לכלול את המעלית הציבורית המוצעת בשטח זה בהוראות התוכנית.
6. שטח התוכנית אינה כוללת את המבנה ברחוב איסלנד 17 התוחם את השצ"פ מצפון, יש להכין תוכנית צל המראה אפשרות לקידום תוכנית פינוי בינוי עצמאית למבנה זה תוך השתלבות וחיבור לתוכנית המוצעת ולתוכניות פינוי בינוי מצפון מתוך ראייה תכנונית מתכללת לכלל המרחב
7. תוכנית צל זו תכלול חיבור נאות לשצ"פ הנשמר במסגרת התוכנית המוצעת ללא קירות תמך עם בינוי המנצל טופוגרפיה
8. בהתאם להמלצת פרויקטור וצוות תוכנית אב לתחבורה יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב קולומביה ב- 3 מטרים לטובת יצירת רוחב זכות דרך ברוחב 18 מ' הכוללת שביל אופניים מופרד. לסמן הרחבה זו בשטח התוכנית, יש לקבוע מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים על פי המקובל בתכניות בקנה מידה כזה במטרה לשפר את המרחב הציבורי.
9. יש לעדכן חתכי רחוב בתוכנית תנועה בתיאום אגף תושי"ה ותוכנית אב לתחבורה.
10. התוכנית מציעה הפרשה ציבורית מבונה של 1,375 מ"ר בתא שטח 1 ו-3, הכוללת 2 גנ"י בחלק פנימי של תא שטח 3 השטחי ציבור נוספים לאורך הרחוב בתא שטח 3 ו-2. יש לסמן גן ילדים נוסף בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון ולסמן שטח חצרות בהתאם. יש להוסיף שטחי חצרות גנים להוראות התוכנית.
11. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
12. בשטח התוכנית מגרשים ביעוד מגורים בהם לעירייה יש זכויות היקף השטח ביעוד מגורים כ- 1047 מ"ר. שטח זה צריך לצאת מעל הקו יש לערוך את מסמכי התוכנית בהתאם ולהציג טבלאות איזון לאישור האגף בה העירייה יוצאת מעל הקו.

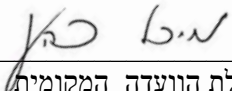
13. בשטח התוכנית מגרשים ביעוד מגורים בהם לעירייה יש זכויות היקף השטח ביעוד מגורים כ- 1047 מ"ר. שטח זה צריך לצאת מעל הקו יש לערוך את מסמכי התוכנית בהתאם ולהציג טבלאות איזון לאישור האגף בה העירייה יוצאת מעל הקו.
14. שטח בבעלות עיריית ירושלים במצב קיים כ-2,986 מ"ר, שטח שירשם בבעלות עיריית ירושלים במצב חדש כ-2,685.2 מ"ר. ישנו לחוסר של כ-300 מ"ר לרעת העירייה.
15. יש לאבחן בין 2 מקרים :
16. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו).
17. יש ליצור תאי שטח נפרדים לכול יעוד לפי גבול הוראות הרישום התלת ממדיות, כך שיווצרו תאי שטח שבכול שטחם הוראות רישום תלת ממדיות ותאים בהם אין כלל הוראות רישום תלת ממדיות.
18. יש לקבל אישור אגף חירום וביטחון לנחיצות של מקלטים בנכסים 4117, 4119 ו-4120 או למתן פתרון תמורתם במסגרת התכנית החדשה.
19. יש להוסיף הוראות רישום והפקעה :
20. הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור
21. 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.
22. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
23. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'...בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).
24. איחוד ו/או חלוקה
25. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה , לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו , ללא תמורה , כשהם פנויים מכל מבנה , גדר חפץ .
26. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המבונים לצורכי ציבור
27. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה :
28. הפקעה
29. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
30. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :
31. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
32. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
33. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
34. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :
35. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
36. 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.
37. 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
38. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים :
39. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
40. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

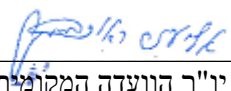
41.	תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
42.	ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
43.	חדר זה ייחשב כשטח שירות.
44.	
45.	יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים
46.	קוי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין ולגבול התכנית לבטל סעיף 4.1.2 ב (6) - למעט לצורך מרפסות סוכה.
47.	התוכנית מסמנת בתשריט קו מגורים תלת מימדי החורג מתא שטח 32 ו-21 ביעוד שביל ושצ"פ ללא סיבה נראית לעין במסמכי התוכנית. יש לבטל חריגה זו
48.	גובה קומת מסחר תיהיה בהתאם להנחיות מרחביות יש לבטל בסעיף 4.1.2 ב (3) התייחסות לגובה קומת קרקע
49.	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.
50.	יש לבטל סעיף 4.1.2 ג (2) לעניין חנית פריקה וטעינה ברחוב
51.	יש להוסיף מפרץ העלאה והורדה ברחוב לשימוש שטחי ציבור בתחום התוכנית בתיאום אגף תושבי
52.	התוכנית בתחום תח"ץ ובסמיכות לתחנת רכבת קלה ברחוב הנרייטה סולד יש לתקן סעיף 4.1.2 ג (4) כי תקן חניה יהיה 1:1 לכל גודל יח"ד + 10 אחוז לחניית אורחים
53.	לאורך גובלות התוכנית לאורך הרחובות איסלנד קולומביה ישנו מספר רב של עצים רובם בתחום דרך המסומנים לעקירה. יש לשמור ככל הניתן על עצים קיימים לשלבם בתוכנית בתיאום אגרונום מוסמך.
54.	לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת.
55.	יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.
56.	בתיאום מול תח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
57.	יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
58.	יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי
59.	יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנון בבניין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.
60.	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.
61.	תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר והועדה המקומית, שפ"ע ותושבי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
62.	תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
63.	
64.	יש לקבוע כי תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת נספח מיקרו - אקלים הכולל מסמך סביבתי לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה
65.	יש לקבוע 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 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

66.	השלמות חו"ד של הגורמים הבאים : המחלקה לאיכות סביבה, המחלקה לעבודה קהילתית, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיוחון, אגף תברואה, חח"י, אגף שפ"ע, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, מחלקת היטל השבחה, תוש"ה.
67.	יש לקבוע שלביות ביצוע- במסגרת שלביות הביצוע יש לשמור ככול הניתן על רציפות של תפקוד השטח הציבורי הפתוח הקיים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
68.	יש לקבוע מימוש תוכנית ל- 7 שנים כמקובל לתוכניות בקנ"מ זה
69.	יש לקבוע הוראות לרישום תלת מימדי בתיאום מחלקת מידע תכנוני
70.	יש להשלים בנספח בינוי חזיתות לכלל הבינוי כמקובל
71.	תנאי לדיון בוועדה המחוזית קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית : יש לקיים כנס שיתוף ציבור, מיפוי של דוברי שפות ומענה לתרגום עבורם, מיפוי של קשישים ואנשים עם צרכים מיוחדים והשלמת כל הבחינה מול מנהל קהילה
72.	הבדיקה המיקרו-אקלימית במסמך הסביבתי לא נערכה לפי ההנחיות. תוצאותיה מראות חריגות מהקריטריונים למטרדי רוח וחוסר מידע לגבי שיעורי ההצללה על מבנים סמוכים. יש להגיש דוח מיקרו-אקלימי מתוקן בהתאם להערות הרשות כתנאי להפקדה. ראו פירוט בסעיף 3.4 בהמשך.
73.	נבקש להשלים מידע בנספח הניקוז שהוגש לתכנית לפני הפקדתה כמפורט בסעיף 4 בהמשך.
74.	הערות למסמך סביבתי
75.	נבקש להעלות את הגרסה העדכנית של המסמך הסביבתי לאתר מינהל התכנון טרם הפקדת התכנית להתנגדויות.
76.	פרק א' בחינת מצב קיים : בקומפילציה המוצגת בסעיף 1.3.4 חסרה תכנית 1062678 מצפון לשטח התכנית שהופקדה להתנגדויות, ותכנית 1072446 ממזרח שהוחלט להפקידה בתנאים.
77.	המסמך בוחן בעיקר השפעות מהיבטי מיקרו-אקלים ואינו מתייחס להשפעות סביבתיות של הגברת מטרדי רעש ואיכות אוויר כתוצאה מהגברת תנועה ברחובות השכונה מהתכנית המוצעת. המחלקה סוברת כי נכון להשלים בחינה זו טרם הפקדת התכנית.
78.	מיקרו-אקלים :
79.	כללי :
80.	מטרת הבדיקה בתב"ע היא לזהות את השפעות התכנית על מנת להציג בפני התושבים את מידת הפגיעה בזכויות השמש שלהם וכן לזהות ולאפיין את מטרדי הרוח על מנת שיהיה אפשר לטייב את התכנון על מנת להקטין את מטרדי הרוח. המסמך שהוגש אינו מאפשר לבחון היבטים אלו בצורה מספקת.
81.	הצללה :
82.	הבדיקה מראה כי ישנה פגיעה בזכויות השמש של מבנים בחותם הצל של התכנית. אולם, הבדיקה אינה מציגה בצורה מפורטת את שיעור הפגיעה בזכויות השמש במצב קיים ובמצב מוצע, תוך פירוט התוספת שנובעת מהתכנון המוצע. נבקש להשלים כתנאי להפקדה.
83.	רוחות :
84.	בחינת הרוחות לא נערכה לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את הבדיקה לפי הנחיות הרשות העדכניות מיוני 2024.
85.	אין התאמה בין הבינוי שהוזן למודל לבין נספח הבינוי המוצע לתכנית וההדמיות המוצגות בנספח הבינוי. יש לבצע חישובים לפי מודל תלת ממדי שיסופק ע"י האדריכל, לרבות הדמיית הקומה המפולשת המתוכננת.
86.	לא הוזן מודל מלא הכולל את הבינוי הקיים והמאוסר במרחב התכנון (ראו הערה בסעיף 3.2 לעיל).
87.	משטחי בדיקה : לא נלקחו לפי הטופוגרפיה המקומית ולא נקבע משטח בדיקה במפלס הקומה המפולשת המתוכננת.
88.	התכנית אינה מציגה נכון את סקלת התוצאות בתרשים ג.15 ונראה שהבדיקה מראה מצב בו, בסבירות גבוהה, מתקיימות חריגות ביחס לקריטריון מצבים מסוכנים.
89.	על אף הבדיקה הלוקה בחסר, התכנית זיהתה אזורים רבים בהם צפויות חריגות גדולות מאוד ביחס לקריטריונים, גם באזור בו מתוכננת ככר עירונית ובאזור השצ"פ.
90.	הרשות אינה מקבלת את הכתוב במסמך, אשר מציע שתילת עצים או שילוב גגון למיתון מטרדי הרוח, שיוצגו בשלב התכנון המפורט להיתר. לאור החריגות הגבוהות שנמצאו, נדרש לשקול פתרונות ברמת תכנון המבנה או הצגת אלמנטים מבונים להקטנת מטרדי הרוח אשר ישולבו

- בתב"ע ובנספח הבינוי. ייתכן כי הטמעת האלמנטים שקיימים כבר בתכנית הבינוי, כגון תכנון קומה מפולשת, יראו שיפור במטרדי הרוח.
91. יש להגיש דוח מיקרואקלימי – רוחות והצללות - מעודכן לפי ההערות לעיל לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
92. ככל שאלו יידרשו, האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
93. מסמך ניהול נגר
94. לתכנית הוכן נספח ניקוז – פרשה טכנית ע"י י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ.
95. המסמך כולל סקירה של חברות הקרקע והמסלע באזור התכנית, חישוב יעד נגר לניהול בתחום התכנית על פי הנחיות תמ"א 1 שינוי 8, חישוב נפח המאגרים הנדרשים לפי מעטפת הנפחים והצעה למתקנים לניהול נגר בנפח המחושב.
96. הערות למסמך:
97. סעיף 2.5 התייחסות לתמ"א 1: נבקש לתקן ולהדגיש כי הוראות התמ"א בנוגע לאזורי עדיפות להחדרת נגר עילי אינן מתייחסות להחדרת נגר לתווך נקבובי בלבד. גם באזור סלעי ניתן להחדיר נגר עילי, בפרט אם תצורת הסלע היא סדוקה כגון תווך סלע גיר או דולומיט סדוק כמו בתצורת עמינדב בחבורת יהודה ועוד.
98. תרשים מס' 3 מציג את החישוב במחשבון מינהל התכנון. יש לשים לב כי המחשבון בו נעשה שימוש אינו מעודכן, באתר מינהל התכנון ישנו מחשבון עדכני יותר מנובמבר 2022. מומלץ לעדכן את החישוב טרם הפקדת התכנית בהתאם למחשבון העדכני.
99. בפרק 3 ובתרשים 5 יש התייחסות לארבעה אגני ניקוז בתחום התכנית. נבקש להוסיף למסמך תרשים שמפרט את גבולות ארבעת האגנים. נבקש לפרט את החלוקה לנפחי ויסות בהתאם למספור תאי השטח הכלולים בתשריט מצב מוצע. נציין כי מתקני ויסות בשטחים עירוניים מותנים בקבלת אישור אגף שפ"ע.
100. הערות לתכנון
101. עצים – נבקש לשמור על העצים שמצויים בתחום דרך מוצעת, בשטח מדרכות מתוכננות – בפרט עצים 5, 6, 79, 84, 88 שנמצאו בערכיות גבוהה, וכן עצים נוספים בשטח המדרכות שנמצאו בערכיות בינונית או שלא הוגדרו כעץ בוגר, למעט עצים שמוגדרים כמין פולש/מתפרץ.
102. הערות להוראות התכנית
103. סעיף 4.1.1 ס"ק 2 מתייחס להקמת מרפאות בשטחי המסחר. נבקש לקבוע בהוראות שבמעבדות ובמרפאות בתחום התכנית יאסר שימוש בחומ"ס מסוג ובכמות הנדרשים בהיתר רעלים על פי תקנות סיווג ופטור, והן לא יכללו פעילויות הפולטות מזהמי אוויר או מקורות קרינה. חריגה מהנחיה זו תחויב בתיאום עם הגורמים הרגולטוריים הרלוונטיים בשלב הרישוי.
104. הרשות מבקשת להוסיף הנחיה בהוראות התכנית שבמבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום אוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
105. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
106. על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי בחניון המוצע יוקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו'.
107. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
108. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
109. נבקש לקבוע 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.
110. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.

111. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בנוגע למניעת מטרדים סביבתיים בשלב ההקמה והקבע, לרבות הגשת מסמכים סביבתיים על פי דרישה.
- 112.
- 113.
114. 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.
115. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1276328

פרטי התכנית

מספר תכנית	1276328
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- מתחם איסלנד-מקסיקו, ירושלים
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

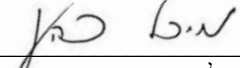
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

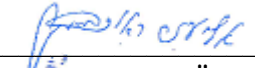
- מכפיל היח"ד המוצע בתוכנית (4.86) גבוה יחסית לשכונה ולתוכניות אחרות המקודמות באזור, ולכן יש לבחון תקן 21 לתוכנית בתיאום שמאית של הוועדה המחוזית, ולצמצם את מספר היח"ד, זכויות הבניה והקומות בהתאם.
- בתיאום עם מנהל קהילה יש להשלים את הנושאים הבאים :
 * עדכון לדו"ח החברתי והגשת תוכנית ליווי מיפוי קשישים ואנשים עם צרכים מיוחדים
 * קיום כנס שיתוף ציבור
 * תיעוד הסמכת עו"ד דיירים באיסלנד 20
 * הגשת מיפוי צרכי תרגום ותוכנית למתן מענים
- התוכנית המוצעת ממוקמת בסמוך לכיכר מקסיקו המהווה את הכניסה הראשית לשכונה, מעל תחנת רכבת קלה, מול פארק אסבסטונים המתחדש בימים אלו ובסמיכות למתחמי פינוי בינוי גדולים המקודמים בסמוך ומוסיפות אלפי יח"ד לשכונה, על כן יש לתכלל את כלל הנתונים התכנוניים ברמת מאקרו כולל הליכטיות וקישוריות, שצ"פים, מבני ציבור ותנועה בתיאום וייעול תכנוני עם התוכניות הסמוכות ולישמש בתחום התוכנית ברמת המאקרו כדלהלן :
- יש להראות בתוכנית צל את התוכניות להתחדשות עירונית הסמוכות לתוכנית המוצעת- תוכנית מס' 879577 מצפון, תוכנית מס' 885392 מדרום ותוכנית מס' 1072446 מעבר השני של רחוב איסלנד.
- יש לכלול את חלקה 31 מצפון אשר צמודה לתחנת רכבת של הקו האדום ונמצאת בתחום תוכנית מס' 879577 ומיועד לשטח ציבורי פתוח ולהסיט למקום את הבינוי המוצע בתא שטח 141. כך שהבינוי ישב עם דופן מסחרית על רחוב הנרייטה סולד ועל ציר רק"ל ובפנים השכונה על רחוב איסלנד לקבוע שטח למבנים ומוסדות ציבור המשכי לשב"צ המוצע לתא שטח 400 ליצירת שטח בגודל אפקטיבי להקמת מבני ציבור לטובת השכונה.- אין הגיון תכנוני ביצירת שטח ציבורי פתוח נרחב על ציר הרקל.-
- יש לציין כי ממילא לא ניתן לבנות את הבניינים המוצעים בתא שטח 141 מכיוון שמדובר על מגרש צר והתכנית מציעה קוו בניין אפס לכיוון חלקת מגורים קיימת מצפון בקוו בניין אפס- בניינים בגובה של 40 ו 10 קומות – ככול ולא יבוצע קודם פינוי בינוי של החלקה מצפון לא ניתן לאשר בניה בקוו אפס כאמור ולכן יש להציע את חלופי השטחים כמבוקש בין שתי התכניות.
- ככול והוועדה המחוזית לא תקבל הצעה זו יש לסגת בקוו הבניין הצפוני של תא שטח 141 ולהציע קוו בניין של 4 מטר לבניין של ה 10 קומות ו 8 מטר לבניין של ה 40 קומות.
- בהמשך לסעיף הקודם יש לקבוע קו בניין מערבי בתא שטח 141 מינימום 8 מ' כלפי מגרש ביעוד שב"צ בחלקה 51

9. יש לכלול את שטח 52 ממערב ולהסדיר את היעוד בו לשצ"פ בהתאם לקיים בפועל ובהתאם להמלצת הפרויקטור .
10. בהתאם לתוכנית אב יובלים גנים ולהמלצת צוות הפרויקטור שטח התוכנית נמצא במוקד חשוב מבחינת קישוריות והלכתיות בשכונה יש לקבוע בתוכנית מעבר מכני בין רחוב איסלנד לרחוב הנרייטה סולד מצפון בתיאום עם תוכנית מס' 879577 ובאופן המשכי למעבר מוצע לרחוב קולומביה מדרום בתיאום תוכנית מס' 1072446. יש לסמן מעבר זה בתשריט ולקבוע הוראות בהתאם בתקנון התוכנית
11. בנוסף התוכנית גובלת למעבר המאושר בתוכנית מס' 885392 ונמצא בשלב היתר בניה יש לקבוע שביל בחלק הדרומי ברוחב 2 מ' לטובת הרחבת המעבר ולהקטין תא שטח 143 בהתאם. יש לקבוע קו בניין של 3 מ' לכיוון השביל .
12. התוכנית מציעה חיבור נוסף לרחוב מקסיקו המסומן ע"י גרם מדרגות בין תא שטח 143 ו-142 בתוכנית בינוי. יש לסמן מעבר זה בתשריט בזיקת הנאה להולכי רגל ולקבוע סטיה ניכרת לכך בהוראות התוכנית
13. התוכנית מסמנת שטחי מסחר ותעסוקה לכיוון רחוב מקסיקו ממזרח ולרחוב הנרייטה סולד מצפון יש לקבוע כי חלק משטחים אלו יהיו במפלס כניסה מרחוב איסלנד לכיוון השצ"פ המוצע על מנת לעודד דופן פעילה ומתן שרות גם כלפי פנים השכונה.
14. בהמשך לסעיף הקודם יש למחוק סעיף 4.3.2 א המתיר בניה בתחום שצ"פ למסחר בהיקף 25%
15. להרחיב את זכות הדרך של רחוב מקסיקו ב-1 מ"ר בחלק המערבי ולסמן הרחבה זו בשטח התוכנית.
16. יש לקבוע מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים ברחוב מקסיקו וברחוב איסלנד על פי המקובל בתכניות בקנה מידה כזה במטרה לשפר את המרחב הציבורי, בתיאום תושייה ותוכנית אב לתחבורה.
17. התוכנית מציעה הפרשה מבונה בסך 2,095 מ"ר עיקר ו- 400 מ"ר שרות ומסמנת אותם במפלס קרקע של כניסה מרחוב איסלנד ובמפלס מתחת ללא חצרות.
18. יש לסמן הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון עבור
19. אשכול מעון יום בן 3 כיתות בגודל 440 מ"ר ועם חצרות בגודל 305 מ"ר, שש כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ". עבור שלושה בתי כנסת, כל אחד בסדר גודל של כ- 250 מ"ר כל אחד
20. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
21. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים
22. התכנית מציעה הריסה בית כנסת קיים. בטרם הריסתו, יש למצוא פתרון עבור בית הכנסת, בתיאום עם קהילת בית כנסת ומר יצחק הנאו מנהל אגף מבני דת. במידת הצורך יינתן מבנה זמני על חשבון היזם. תנאי למתן היתר הריסה של בית הכנסת הינו מציאת פתרון עבור בית הכנסת הקיים. - בית הכנסת הזה הוא מעבר לבתי הכנסת הנדרשים בהתאם לפרוגרמה
23. יש לסמן בתשריט ונספח בינוי עצים לשימור עקירה בהתאם לסקר עצים כמקובל
24. יש לפעול לשימור העצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש, ולהרחיק קו בניין תת קרקעי בהתאם, בתיאום אגרונום
25. 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 התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר
26. בהמשך לשינויים התכנוניים הנדרשים לפי המלצה זו יש לתכנן את החניון מחדש ולבטל את הכניסה מרחוב איסלנד ותוך חפיפה מינימלית של חניון מתחת לשצ"פ מוצע
27. חניית הורדה והעלאה המסומנת במספח תנועה ברחוב איסלנד מבטלת את המדרכה במקום. יש לתאם עם תושייה ותוכנית אב לתחבורה.
28. קוי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין ולגבול התכנית למעט עבור מרפסות סוכה.
29. הכניסות לבניינים יוצעו בתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן את בנספח הבינוי את מפלסי הכניסה של הבניין המרכזי והדרומי בהתאם

30. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.
31. נספח בינוי כולל 2 חתכים בלבד, יש להוסיף חזיתות לאורך הפרויקט המסבירות את הממשקים לתוכניות הסמוכות ופרוגרמות השונות בתוכנית עצמה
32. על מנת להבטיח את מימוש התוכנית יש לקבוע כי פרק זמן למימוש התוכנית יהיה 7 שנים, לתקן סעיף מימוש התוכנית בהתאם.
33. לא ניתן להמיר שטחי שרות לעיקרי יש למחוק סעיף א' בהוראות לטבלה 5
34. התוכנית מציעה בינוי בגובה חורג מכל מדיניות קיימת יש למחוק סעיף ט' בהוראות התוכנית לעניין תוספת 2 קומות נוספות עבור עיצוב אדריכלי
35. לאור מיקומה של התכנית במרחק של 300 מ"ר מתחנת רק"ל רק"ל, תקן החניה יהיה 1:1 לכל גודל דירה, וזאת במטרה לעודד את הנסיעה תחבורה ציבורית + 10 אחוז לחניית אורחים
36. לטובת עידוד שימוש בחלופות לרכב פרטי יש לקבוע כי התוכנית תציעה שטח מוגדר כחניון אופניים במידה ויהיה בתחום תת"ק שטח זה יהיה בסמוך למעטית בגודל תואם לאופניים עם לקישוריות מיטבית לרחוב.
37. יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנון בבניין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.
38. 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 דירת. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
39. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר והוועדה המקומית, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
40. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
41. יש לקבוע בפרק 4 בהוראות התוכנית התייחסות למגרש התלת מימדי לפי חו"ד מחלקת מידע תכנוני
42. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
43. יש לקבוע שלביות ביצוע בתיאום מהנדס העיר ומחלקת תכנון
44. יש לקבוע 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 שתהינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
45. כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
46. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c
47. תנאי להפקדה יהיה השלמת מסמך סביבתי הבוחן השפעות סביבתיות – רעש וזיהום אוויר – כתוצאה מהגברות תנועה ברחובות המובילים לחניון, לאישור הרשות לאיכות הסביבה יש להשלים בחינה מיקרו אקלימית לתכנית: בחינת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 והצללה לפי תקן בניה ירוקה. הדוח יועבר לאישור הרשות כתנאי להפקדת התכנית.
48. יש לקבוע כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- מסחר בתיאום מחלקת איכות סביבה
49. להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך.
50. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה
51. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

52. תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
53. תנאי להפקדת התוכנית אישור אגף הנכסים.
54. שווי הקרקע בייעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים יקבע בטבלת האיזון.
55. תנאי להפקדה אישור האגף למבני דת, אגף חירום וביטוחן בנוגע לאישור מבנה בית הכנסת והמקלט הציבורי. בנוסף אישור האגף לפיתוח אסטרטגי.
56. איחוד ו/או חלוקה
57. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
58. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי.
59. הפקעה
60. 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.
61. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
- א. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
- ב. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
- ג. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
62. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
63. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- 64.
65. 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.
66. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1300805

פרטי התכנית

מספר תכנית	1300805
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- רחוב מקסיקו
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

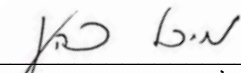
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

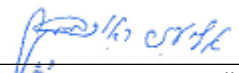
1. התוכנית נבדקה לפי גרסת תשריט 10 (גרסה 9 עמדה בתנאי סף) השומרת על מבנה בית כנסת קיים ומכניסה אותו לתא שטח של מבנים ומוסדות ציבור, לפי הנחיית מחלקת תכנון. שאר מסמכי התוכנית ללא עודכנו בהתאם.
2. נבקש להפנות תשומת לב כי לאור מספר רב של הערות תכנוניות אקוטיות לתוכנית ולאור העובדה שהתוכנית עמדה בתנאי סף טרם בוצע תיאום תכנון מספק והכרחי, עושה רושם כי התוכנית מתכנסת בגבולותיה תוך הגדלת זכויות בניה באופן מוגזם ומתעלמת מטובת התושבים הקיימים והעתידיים בגבולותיה ומהשכונה והסביבה בה נמצאת.
3. מכפיל היח"ד המוצע בתוכנית (5.22) גבוה מאוד יחסית לשכונה ולתוכניות אחרות המקודמות באזור, ולכן יש לבחון תקן 21 לתוכנית בתיאום שמאית של הוועדה המחוזית, ולצמצם את מספר היח"ד, זכויות הבניה והקומות בהתאם.
4. יש להשלים בתיאום עם מנהל קהילה את הנושאים הבאים :
 - * עדכון לדו"ח החברתי והגשת תוכנית ליווי מיפוי קשישים ואנשים עם צרכים מיוחדים
 - * קיום כנס שיתוף ציבור
 - * השלמת הסמכת נציגות במקסיקו 14
 - * הגשת תיעוד מלא להסמכת עו"ד דיירים ברח' מקסיקו 12 וברח' מקסיקו 8
 - * הגשת מיפוי צרכי תרגום ותוכנית למתן מענים
5. התוכנית נמצאת באזור מרכזי בשכונה בסמוך לשני פארקים מרכזיים, מרכז מסחרי, בתי ספר ובקרבת רכבת קלה. באזור התוכנית המוצעת מקודמות מספר רב של תוכניות פינוי בינוי גדולות בשלבים סטטוריים שונים המוסיפות מאות יח"ד בצפיפות גבוה מאוד של יח"ד/דונם. התוכנית המוצעת אינה מציעה תכנון מתוך ראייה רחבה ומתכללת ואינה שומרת על מעברים קיימים, אינה מבטיחה מעברים חדשים במקום ולא מנצלת הזדמנות לחיזוק קישוריות לתוכניות סמוכות ולמרחב השכונה ההולכת ומצטופפת.
6. בהתאם לתוכנית אב יובלים גנים ולהמלצת צוות הפרוייקטור שטח התוכנית נמצא במוקד חשוב מבחינת קישוריות והלכתיות בשכונה. יש לקבוע מעבר בין חלקה 37, שביל בגבול הצפוני של התוכנית לכיוון דרום מערב על מנת לייצר חיבור בין פארק מקסיקו מדרום ופארק בוסתניה מצפון, כפי שנקבע בתוכנית אב למתחם זה. בנוסף יש לשמור על מעבר קיים צפון מערב – דרום מזרח המחבר את העיקול של רחוב מקסיקו לרחוב איסלנד.
7. יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב מקסיקו ב-1 מ"ר בחלקו הצפוני ולסמן הרחבה זו בשטח התוכנית. יש לקבוע מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים על פי המקובל בתכניות בקנה מידה כזה במטרה לשפר את המרחב הציבורי.

8. התוכנית מציעה שטח למבנים ומוסדות ציבור המסומן בתא שטח 400 יש להגדיל קו כחול של התוכנית לכיוון צפון מערב ולכלול את החניה העילית על רחוב איסלנד בחלקה 42 הסמוכה ולצרף לתא שטח 400. אין הצדקה להשאיר חניה חיצונית פתוחה בתכנון מחודש.
9. יש לסמן שטחים ביעוד שצ"פ ושב"צ זה בצורה רגולרית ויעילה תכנונית ללא "שאריות" כפי שהתוכנית מסמנת בחלקה הצפוני שטחים אלו לא ניתנים לפיתוח ועלולים להפוך למטרד
10. יש לקבוע בתא שטח 400 מעבר בין לרחוב איסלנד לרחוב מקסיקו בהתאם להמלצה זו
11. יש להגדיל זכויות בניה לתא שטח 400 ל-240% בניה בשש קומות.
12. יש לייצר 2 מגרשים נפרדים לצורכי ציבור אחד עבור בית הכנסת הקיים ושני עבור הבניין החדש.
13. יש לסמן קווי בניין במגרשים לצורכי ציבור .
14. התוכנית המוצעת צמודה בחלקה הצפוני לתוכנית פינוי בינוי מאושרת ברחוב מקסיקו 6, מס' תוכנית 885392, הקובעת בינוי של 15 קומות בקו בניין של 3 מ' כלפי התוכנית המוצעת ולחלקה 35 מגרש ריק. יש לקבוע קווי בניין באופן הבא. יש לקבוע קו בניין 5 מ' לכיוון חלקה 35 ולשמור על מרחק מינימלי של קו בניין 8 מ' כלפי תוכנית 885392 בחלקה 8.
- בחלקה 142 לסמן קו בניין נפרד למסד בקו 0 לרחוב (אחרי הפקעה של 1 מ) וקו בניין עילי נפרד של 3 מ' קו בניין כלפי שצ"פ יהיה מינימום 3 מ' כולל חלקה 141, (בה מוצע שצ"פ צר מעל חניון עם קו בניין 0 למגדל של 35 קומות)
- חלקה 140 להגדיל קו בניין לכיוון שב"צ והבית כנסת קיים למינימום 5 מ'
- לקבוע קו בניין לתא שטח 400 ביעוד שב"צ השומר על מרחק סביר כלפי המגדל המוצע בתוכנית ולבינוי בתוכניות מאושרת ועתידיות סמוכות
15. לאור צמצום קווי הבנין של המגדל בתא שטח 140 לקווי בניין סבירים יש לבחון חלופה של העברת המגדל לתא שטח 142 והעברת בניין מרקמי אחד לתא שטח 140 שיוכל להכיל אותו במסגרת קווי הבניין.
16. יש לסמן קו בניין תת"ק לפי המלצה זו
17. התוכנית מציעה הפרשה ציבורית מבונה בתא שטח 140 בשטח 350 מ"ר עיקרי ו-150 מ"ר שרות. בנספח בינוי שטח זה מחולק בין שני מפלסים. שטח ראשון במפלס קרקע שטח צר ולא יעיל ושטח שני במפלס חניון תפעולי עם חזית צפון מזרחית בקו בניין 0 כלפי חלקה 35 מגרש בשיפוע ריק מבינוי. תכנון זה לא מקובל
18. יש להגדיל הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון לחמש כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עיקרי עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה, בית כנסת בשטח של 350 מ"ר ו-300 מ"ר עבור עבור צרכי חברה/רווחה/קהילה
19. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
20. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים
21. לפי בדיקת צוות הפרוייקטור אזור התוכנית סובל ממחסור בשטחי שצ"פ סף בית. התוכנית מציעה שצ"פ אך חלקו אינו אפקטיב ומשמש כמעבר בנוסף יותר – 50% משטח השצ"פ מעל חניון תת"ק. תכנון זה לא מקובל, יש לצמצם את גבולות החניון ביעוד מגורים בלבד עם קו בניין ברור, השומר כפי הניתן על עצים בוגרים לאורך גבולות התוכנית.
22. יש לקבוע כי גג המסד של מסחר יהיה גג מנוצל כגג ירוק לטובת הדיירים או חצרות לשימושים הציבוריים
23. קוי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין ולגבול התכנית למעט מרפסות סוכה .
24. הכניסות לבניינים יוצעו בתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן את בנספח הבינוי את מפלסי הכניסה של הבניין המרכזי והדרומי בהתאם.
25. התוכנית מציעה קומת מסחר שבחלקה מעל 8 מ' גובה, גובה קומת מסחר יהיה לפי הנחיות מרחביות . עקב הפרשי גובה ניתן להציע מספר קומות של מסחר או לחלופין להוסיף תעסוקה מעל קומת מסחר. יש למחוק סעיף ד' בהוראות לטבלה 5
26. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.

27. לא ניתן להמיר שטחי שרות לעיקרי יש למחוק סעיף א' בהוראות לטבלה 5
28. הוראות לטבלה 5 סעיף ב' לענין שטחי שרות תת"ק יש לרשום בצורה ברורה כי ניוד שטחים אלו יתאפשר בתת"ק בלבד.
29. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לענין זה סעיף סטיה נכרת.
30. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.
31. לאור מיקומה של התכנית במרחק של 300 מ"ר מתחנת רק"ל רק"ל, תקן החניה יהיה 1:1 לכל גודל דירה, וזאת במטרה לעודד את הנסיעה תחבורה ציבורית
32. בהוראות התכנית 4.3.1.2 רשום כי: חניון המשמש גם את מגרשי המגורים ומבנה הציבור. יש לקבוע הפרדה בין חניון ציבורי למגורים
33. בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
34. 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.
35. רמפת הכניסה לחניה היא חיצונית, יש לבחון אפשרויות לקרות אותה ככול הניתן כדי למנוע רמפה ארוכה חיצונית ולהציע מעלי פיתוח שטח ככול הניתן.
36. יש לקבוע תמהיל דיוור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
37. יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנון בבנין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.
38. 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 בבנין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירת. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
39. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
40. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
41. יש לצרף טבלאות הקצאה ואיזון בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון ומחלקת נכסים
42. יש לקבוע כי תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת נספח מיקרו -אקלים הכולל מסמך סביבתי לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה
43. יש לקבוע 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 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
44. השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, מחלקת היטל השבחה, תושי"ה,
45. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
46. תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
47. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה:
48. איחוד ו/או חלוקה
49. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

50. בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי .
51. הפקעה
52. 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.
53. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :
- א. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
- ב. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
- ג. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
54. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :
55. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- 56.
57. 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.
58. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1277888

פרטי התכנית

מספר תכנית	1277888
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד חדשות ברחוב מלכי ישראל 33 ירושלים
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. תכנון – יש לצמצם את התכנית המוצעת כך שישמר קו בניין אחורי (לאחר הפקעת הדרך) של 3 למעט מרפסות זיזיות, כך ישמר מרחק סביר מהבינוי בדרום ותישמר החצר ההיסטורית האופיינית למרקם הבנוי בשכונה זו, בנוסף, יוצעו נטיעות חדשות של 3 עצים בוגרים בשטח החצר בתאום מול מח' שפ"ע באופן הבא: חדר המדרגות יהיה פנימי והממ"ד ימוקם בחזית האחורית בלבד כלפי החצר.
2. מספר קומות - יש לצמצם את מספר הקומות ל- 6 קומות בכל חתך בהתאם למדיניות של מע"ר צפון החלה על מגרש זה וקובעת בינוי של 6 קומות כולל חזית מסחרית לרחוב. אין להציע חצי קומה עליונה/שביעית בנסיגה; ומרפסת גג. הכניסה לבניין מרחוב יצחק נפחא תספר בניין הקומות כמו כן יש לבטל את החלל הכפול המוצע במפלס קומת קרקע.
3. גג - גג רעפים המתאים לצורת הגג ההיסטורית-מקורית.
4. מיגון: יש להציע פתרון מיגון עבור מסחר ומשרד קיים, שלא לרחוב הראשי. - ניתן להציע בקומת המרתף את פתרון המיגון בכפוף לאישור הג"א.
5. מאחר ומדובר בעיר היסטורית ומרקם לשימור יש להציע חדרים מחוזקים המתאווירים כלפי חצר אחורית ולא לרחוב בהתאם להנחיות המרחביות למבנים הסטורים ואיזורים לשימור.
6. מסחר- יש להגדיל את הקומה המסחרית הקיימת על כל המפלס.
7. חזיתות- אין לגעת פתחים ובחזיתות היסטוריות הקומות החדשות יהיו עוקבות ומתאימות לפתחי המבנה ההיסטורי נושא החזיתות יתואם מול מחלק תתכנון ושימור
8. שימור: במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע:
9. שימור חזית צפונית: יש לסמן החזית לשימור כמוצע בבקשה ולהוסיף הוראות לשיקומה.
10. גרם מדרגות אבן: יש לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בגרמי המדרגות המוצעים (ניתן להציע פירוק והרכבה).
11. שימור חצר היסטורית: מוצע בינוי חדש בשטח החצר ההיסטורית. יש לתעד את החצר המקורית ולהגיש תיעוד מפורט של האלמנטים ההיסטוריים שהיו בה (בור מים. ריצוף ומתקנים נוספים ככל וישנם).
12. תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד מול מחלקת שימור.

13. קומה תת-קרקעית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש חוו"ד הנדסית מתאימה לייצוב המבנה היסטורי.
14. פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש לצרף פרט הפרדה ברור ולהימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
15. ממ"דים: עיצוב חלונות הממ"דים יתאים לבינוי ולסביבה ההיסטוריים (ניתן להציע פתח מאורך או דמה).
16. גג רעפים חדש: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
17. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
18. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
19. יש לבטל סעיפים קטנים מתחת לטבלה 5 לנושא חריגה בגובה. גובה הבניין יצומצם בהתאם למדיניות המע"ר ותקבע על כך סטייה ניכרת.
20. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
21. תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות-יגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
22. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
23. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת למס' קומות, גובה בניין, קווי בניין, גג הרעפים, שימור ונושא ההריסה.
24. שלביות בניה- הבניה תעשה בהינף אחד ולא כמבוקש בסעיף 7.1 בהוראות התוכנית.
25. סעיף 4.1 – שימושים – נדרש לציין שימושים מותרים
26. סעיף 1.7.2- לתקן נספח בינוי מחייב לעניין גובה, תכנית, קומות ומס' יח"ד.
27. להוסיף סעיף עצים- חובת שתילה של לפחות 3 עצים בוגרים בתחום החצר האחורית.
28. להוסיף סעיף שימור- לסמן את המבנה לשימור ולחייב בהוראות שימור.
29. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המבנה.
30. לקבוע סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
31. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
32. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה.
33. 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.

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

הערה:

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

מ.ב. כהן
מנהלת הוועדה המקומית

אליזבת וילסון
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1345164

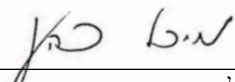
פרטי התכנית

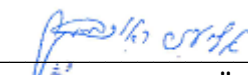
מספר תכנית	1345164
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קביעת בינוי למבני ציבור-בית חנינא, ירושלים
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. השימושים המותרים במגרש ייקבעו בהתאם לסעיף 62 א א 18- מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת, תרבות או מוסדות קהילתיים;
2. היתר הבניה הראשון במגרש יכלול בית ספר בהתאם לתכנית המאושרת .
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של תכנית בינוי בוועדה המקומית.
4. תנאי להיתר בניה - הגשת נספח הידרולוגי בהתאם להנחיות תמ"א 1/8
5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים לטובת שימושי הציבור וכן להשתייך מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור גגות חיים וירוקים (בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ).
6. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין. ניתן להקל מהוראה זו באישור מהנדס העיר בלבד או מי מטעמו.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקת קיימות
8. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה לטיפול במינים פולשים טרם תחילת העבודות, במהלכן ולאחר סיום העבודות וכן להטמיע בהוראות התכנית כי יש להימנע משתילת צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
10. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין
11. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בחלקות המצרניות.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1384221

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1384221
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב עדני 10, ירושלים.
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים:

1. גובה בינוי- יש להציע בינוי בגובה התואם למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד. ולהתחיל את מדלפות הגג במפלס הרצפה של הקומה העליונה. ניתן להציע שימוש בחלל הגג – רק בשטח שנותר במדלפות קו 0
2. מרפסות- יש להוסיף סעיף מרפסות בהוראות התוכנית כי תינתן אפשרות להבלטת מרפסות בעומק של 1.2 מ' מעל דרך. המרפסות יהיו עוקבות התואמות לאופי הסביבה לשימור בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ומחלקת שימור. אין להציע מרפסות למלוא רוחב המגרש/חלקה. יש להתרחק מקצה הבינוי/חלקה לפחות 50 ס"מ מקצה. אין להציע מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. חזיתות- עיצוב הפתחים והחזיתות יהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
3. פתרון מיגון- מוצעים חדר מחוזק וממ"ד כאשר אחד ללא אוורור חוץ ראוי והתכנון הינו מאולץ, במרכז המבנה. תכנון זה לא מקובל. מאחר ומוצעת חפירה מתחת לבניין הקיים (יחשב כאילו מוצעת הריסה ובניה מחדש) נדרש להציע ממ"ד (לא חדר מחוזק) עבור כל יח"ד בהתאם לתקן - כפוף לאישור הג"א.
4. תכנון: בהמשך לסעיף 4 לעיל- יח"ד מס' 2 מתוכננת כיח"ד קטנה מאוד ולה חדר אחד בלבד והוא הממ"ד המוצע- ממ"ד זה הינו ללא אויר חוץ ראוי- לא מקובל.
5. יש לתכנן את יח"ד מס' 2 באופן הבא: להסית את הכניסה לבניין לשטח המטבח המוצע ולהציע חלון תקני היכן שממוקמת הכניסה וגרם המדרגות (הימני).
6. גג רעפים - הגג יהיה תלת שיפועי מאחר ומדובר במבנה קצה/ פינתי של רחוב. שיפוע הגג יהיה תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
7. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
8. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות להריסה.
9. חניה – נדרש לשלם כופר חניה בהתאם לתקן.
10. הוראות התוכנית- לתקן-הבניה תעשה בהינף אחד
11. סעיף 7.1 בהוראות התוכנית – יש לתקן את שלביות הבניה לבניה בהינף אחד בלבד.

12. תנאים לטופס 4- הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של מח' שימור לחזיתות לרבות מרפסות ופרטיהם.
14. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
15. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
16. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
18. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה, מידע תכנוני, עתיקות, וחשמל.
19. 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.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהגה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

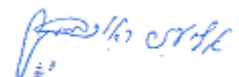
הערה:

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

21. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1298223

פרטי התכנית

מספר תכנית	1298223
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	רח יוסף קארו 26, בית ישראל
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **שימור** – התכנית נמצאת במתחם לשימור ובתחום העיר ההיסטורית ומציעה הריסה תוך שמירה על חזיתות הבניין. יש לקבל חו"ד מחלקת השימור כתנאי להפקדה.
2. **קווי בניין** – הבניין אינו שומר על קווי בניין המותרים של 3 מ' לכל החזיתות כדלקמן:
3. **חזית מערבית** - מוצע בינוי בקו אפס בקיר משותף בהתאם לקיים, מקובל.
4. **חזית קדמית דרומית** – החזית ההיסטורית נמצאת בקו אפס כלפי הרחוב, הבינוי המוצע מעל החזית מקובל מאחר וממשיך את החזית ההיסטורית ומאפיין את הבינוי בקו אפס לרחוב.
5. **חזית צידית מזרחית** – החזית ההיסטורית הינה בחריגה מקו בניין המותרים של 3 מ' התכנית מציעה בינוי חדש מעל הקיים, מקובל מאחר והבינוי מעל חזיתות היסטוריות.
6. **חזית אחורית צפון מזרחית** – מוצע בינוי חדש שלא בתום החזיתות ההיסטוריות ובקרבה יתרה לחלקות 11, 13 ביעוד מגורים, לא מקובל. הבינוי החדש ישמור על קווי בניין של 3 מ' כלפי חלקות מגורים.
7. יש לסמן בתשריט מצב המוצע מרחקים של קווי הבניין.

מרפסות

8. בקומת הקרקע בחזית הקדמית קיימת מרפסת/ חצר מגודרת בתחום דרך המסומנת לשימור. הגדר הינה גדר טיח ללא ערכים אדריכליים שמצריכים שימור ואינה אופיינית לרחוב, אין הצדקה לשמר את הגדר ובטח לא בתחום דרך, על כן יש לסמן את הגדר והחצר בתחומה להריסה, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסתה בפועל.
9. **דירת מרתף** – בקומת המרתף מוצעת יח"ד 1 אשר אינה תקנית וכמעט במלואה טמונה באדמה, יש לתכנן דירה בקומת המרתף בהתאם לתקנות "דירת מרתף". ככל ודירת מרתף ההיסטורית נהרסה, יש להציע דירה תקנית במקומה אשר עומדת בתקנות חוק תכנון ובניה.

הערות גרפיות

10. מאחר והתכנית עוסקת בהריסת בניין, יש לתקן בהוראות התכנית בדברי הסבר כי התכנית עבור הריסת בניין תוך שימור חזיתות ולא עבור הריסה חלקית.
- מחתכי התכנית לא ניתן להבין כי מדובר בהריסת הבניין אלא בתוספות מאחר ושלד הבניין תקרות/ רצפות , גרם מדרגות אינם מסומנים להריסה, יש לסמנם להריסה.
11. שטח המגרש אינו זהה בין המצב המאושר למוצע , יש להתאים בין השטחים.
12. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה (הוטמעה חוו"ד לא נכונה) , חב' חשמל, תחזוקת כבישים, תברואה, רשות עתיקות, מדיניות תכנון, תושי"ה.
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
14. 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: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1283639

פרטי התכנית

מספר תכנית	1283639
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה ובניית בנין חדש ברח שאול המלך 6, ירושלים.
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. **קווי בניין** - הבניין מוצע במגרש קטן בשטח של כ - 200 מ"ר אשר צורתו אינה מאפשרת מיצוי של הבינוי תוך עמידה בקווי הבניין.
 התכנית המוצעת חורגת משמעותית מקווי הבניין המותרים לפי מדיניות של 3 מ' ומציעה בינוי בקרבה יתרה לחלקות ביעוד מגורים בחזית האחורית.
 ניתן היה לשקול קו בניין אפס עם מסחר בקומת הקרקע כלפי הרחוב על מנת להגדיל אפשרויות בינוי למרות שקו בניין אפס אינו אופייני לרחוב, אך עדיין נדרש לעמוד במדיניות של 3 מ' כלפי חלקות מגורים.
2. **תכנון**
3. **גובה** - עפ"י מדיניות תכנית מתאר 2000 במגרשים עד 1 דונם ניתן לאפשר הקמת בניין חדש עד 6 קומות וזאת תוך שיקול ובחינה תכנונית. התכנית מציעה 6 קומות ללא שום פרופורציה לגודל וצורתו של המגרש הקטן.
4. **מרפסות** - התכנית מציעה מרפסות מעל דרך בעומק של 1.5 מ'.
5. מרפסות מעל דרך אינן אופייניות לאזור.
6. עומק המרפסות המוצע בניגוד לתקנות המאפשרות מרפסות זיז מעל דרך עד 1.2 מ'.
7. עומק המרפסות המוגזם אינו פרופורציונלי לבניין (חזית דרומית).
8. **חניה** - התכנית מציעה 5 יח"ד ללא מענה עבור מקומות חניה. עפ"י התקן נדרשים 5 מקומות חניה לכל הפחות, התכנית מציעה 2 מקומות חניה בתחום המגרש אשר גם הם ללא תועלת, מאחר ומבטלים מקומות חניה ציבוריים על הרחוב.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 1246578

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1246578
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברח' שטרן 43, קרית יובל, ירושלים
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש להגדיל ולשנות את הפרשה הציבורית המבונה בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון להפרשה מבונה עבור מעון יום בן 3 כיתות, בגודל 440 מ"ר בנוי ועם חצרות בסך של 305 מ"ר.
- יש לשנות את הערה 4.1.2.א.ג. לעניין גמישות במיקום השטחים הציבוריים. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
- יש להטמיע סעיף הפקעה של שטחי הציבור בתיאום עם אגף נכסים
- יש להוסיף תנאים 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.
- השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשמות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית.
- התכנית לא קובעת שלביות ביצוע. יש להוסיף שלביות ביצוע של התכנית:
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית לדרך הגישה לחניה ותנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע דרך עד לכניסה לחניה במגרש.
ב. בניית המבנה בהינף אחד
- יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.
- בכדי למנוע יצירות קירות תמך לכיוון רחוב גאוני, יש לתאם עם אדריכל העיר לעניין נראות חזית זו.
- יש להוסיף מעבר ציבורי בייעוד "שביל" בשטח התכנית בכדי לייצר נגישות רגלית לפארק האסבסטונים (מרחוב שטרן לרחוב גאוני).
- בהתאם לתוכנית אב יובלים גנים ולהמלצת צוות הפרוייקטור- לרחוב שטרן יש לוודא כי הרחבת הדרך תכלול הצללה רציפה ותוספת תשתית אופניים

11. תכנית זו מתחברת לתכנית ממזרח 0409656 המציעה טיילת לאורך רחוב שטרן. יש להוסיף להוראות התכנית, לתשריט ולנספח בינוי חיבור לטיילת זו. הטיילת תהיה מורכבת מרצועה ברוחב שלא יפחת מ 3 מטר, מגוננת או מרוצפת, ובה יהיו נטועים עצים כל כ 8 מטר בתאום עם אגף שפ"ע של העירייה. בין רצועת הגינון ובנייני המגורים תפותח מדרכה להולכי רגל ברוחב משתנה שלא יפחת מ 2 מטר. בין רצועת הגינון והחניות שלאורך רחוב שטרן תפותח רצועה של שביל אופניים ברוחב 1.8 מטר. כל מפלסי הפיתוח של הרצועות שמרכיבות את הטיילת יותאמו ויתוכננו בהתאם למפלסים הקיימים ברחוב שטרן. זיקת ההנאה למעבר רגלי הינה מעל פני הפיתוח הסופיים בלבד. יותר שינוי במיקום השטח בזיקת ההנאה למעבר רגלי ובלבד שישמר רחבו המזערי בתכנית.
12. יש לשנות הוראה 4.1.2.א לעניין פתחים לשטחי שירות של פינוי אשפה הוראה זו סותרת הוראה 4.1.2.א.14 לעניין מיקומם בתת הקרקע. 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.

תחבורה

13. יש להוסיף להוראות התכנית ולתכנון כי "יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים בקומות הכניסה המתוכננות".

כללי:

14. יש לתאם עם מנהל קהילה את הנושאים הבאים:
- * קבלת חו"ד מהמחלקה לעבודה קהילתית
 - * הגשת עדכון לדו"ח החברתי + מיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים
 - * הגשת מיפוי מסודר של צרכי תרגום ותוכנית למענה
 - * קיום כנס שיתוף ציבור לבעלי הדירות
15. יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנות בבניין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.
16. 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.
17. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר וועדה מקומית, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
18. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות אגף רישוי ופיקוח ולהגיש לבדיקה חוזרת.
19. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
20. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: נכסים, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תברואה, אגף נכסי עירייה, אגף שפ"ע, אדריכל העיר, המחלקה לעבודה קהילתית, תושי"ה
21. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

22. תנאי להפקדה קבלת חו"ד ממחלקה לעבודה קהילתית.
23. התכנית תאפשר ממדים בלבד ולא ממקים ואת לאור חשיבות הנושא של מיגון בדירה.
24. התכנית תאפשר מרפסות סוכה ככול הניתן, יבטל סעיף 6.1.1.א לתקנון התכנית.
25. 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.
26. 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
27. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
28. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
29. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
30. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
31. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
32. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
33. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים)
34. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
35. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
36. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
37. התקבל מסמך מיקרו-אקלימי. להלן ממצאי המסמך:
38. רוחות
39. על פי בדיקת המסמך לא צפויה חריגה בסביבת מבנה המגורים. עם זאת ולעת התכנון המפורט, יש לחזור על הבדיקה לעת מתן היתר בנייה.
40. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית
41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה המתוכנן בתכניות יחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה לתקן בנייה ירוקה.
42. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
43. 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.
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. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר או יהיה ביצוע סקר אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס, במבנים המיועדים להריסה ובקרקעות שבתחום התכנית. בהתאם לממצאי הסקר היזם יחוייב לפעול לטיפול במפגע בהתאם להנחיות המשרד.
46. התכנית צמודה לאתר טבע עירוני: עמק האסבסטונים וגורעת שטח ירוק מאושר. על נת לשמור על השטחים הטבעיים הסמוכים, יש להטמיע את ההנחיות הבאות:
47. לקבוע בהוראות התכנית כי טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקה
48. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון או הרשאה יהיה הגשת תכנית שיקום השטח לאחר תום העבודות. התכנית תכלול שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר. התכנית תוגש לאישור המחלקה
49. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר
50. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושבי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
51. במסגרת התיאום מול תושבי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
52. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
53. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
54. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
55. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין
56. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
57. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
58. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
59. 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.
60. 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

תשריט

61. יש להוסיף לתשריט קו בניין של חזית מסחרית

הוראות טכניות

62. יש להסיר מסעיפי עיצוב אדריכלי סעיף א-ו ולרשום במקום שעיצוב אדריכלי יתואם בשלב היתר עם אדריכל העיר.

63. לא ניתן להמיר שטחי שרות לעיקרי, יש להוסיף הוראה זו לטבלה 5.

64. יש להוסיף לטבלה 5 את מספר הקומות, ולהסיר את הוראה מספר 1 לכך שמספר הקומות יהיו בהתאם לנספח בינוי. נספח הבינוי אינו מחייב ולכן יש לקבוע את מספר הקומות בטבלה 5 המחייבת.

65. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי

66. יש להסיר את הערה 4.4.1.2. הקובעת שקומת הפנטהאוס היא 5 מ'.

67. יש להסיר את הערה 4.1.2.5 קומות טכניות לא נחשבות במניין זכויות הבניה ובמניין הקומות.

68. יש להסיר הערה 4.1.2.8 בליטות, קרניזים וגגונים במפלס הרחובות, תותר הבלטת גגונים ופרגולות מעבר לגבולות המגרש ובלבד שהבליטה תהא נסוגה ב-50 ס"מ מקו אבן השפה של הכביש.

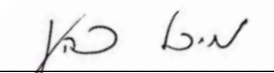
69. יש להסיר את הערה 4.1.2.14 תותר חדירת עוגנים זמניים לחלקות גובלות בתאי השטח לבניה. לא ניתן לחדור לגבולות של מגרשים גובלים.

70. יש להסיר סעיף 6.1.1 ג. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית. סעיף זה הוא עניין עיצובי שנקבע בשלבי הביתר

71. יש להסיר סעיף 4.2.1 ג. לעניין חניה לאורך הדרך במקומות המסומנים. נושא זה הינו הסדרי חניה עירוניים ויקבעו בשלבי פיתוח הרחוב

בינוי

72. נספח הבינוי של התכנית אינו מציג מבנים סמוכים קיימים ומתכוננים כפי שנדרש. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1307933

פרטי התכנית

מספר תכנית	1307933
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שימושים ושטחים לחלקה ברח' אגסי 20, שכונת הר נוף, ירושלים.
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. **שימושים:** בהתאם לסעיף 62 א א 18 לא ניתן לגרוע שימושים קיימים ולכן יש להוסיף את השימוש של גני ילדים לתכנית וזאת גם בהתאם להחלטת וועדת הקצאות יש לשמור את השימושים שהיו קיימים במגרש בתוכניות 3028 ו-3028: כיתות גן, בית הכנסת.
2. **בינוי:** האזור מאופיין בבנייה מדורגת כלפי מערב ובטרסות המשולבות בתנאי הטופוגרפיה הייחודיים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הבינוי יותאם לעקרונות אלו, תוך שמירה על אופיו הייחודי של האזור, השתלבות בתנאי השטח, ושימוש בתכנון מדורג בתיאום עם מחלקת התכנון
3. **גג מבנה-** גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, וכו'). – עבור שימושי המוסד.
4. **חניה-** יש להגדיל את מספר מקומות החנייה ל 40 מקומות חנייה, יתאפשר שימוש בחניה בהיקף של 50 אחוז גם לתושבי הרחוב. יש להציג פתרון לפריקה וטעינה ומפרץ העלאה והורדה.
5. התכנית מציעה קו בניין כולל בסביבה צפופה בנויה – אין לאפשר סטיה של מרפסות. מקו בניין יש להסיר סעיף 4.2.2 א (2) מהוראות התכנית. כל הבינוי יהיה בתחום קו בניין.
6. **פיתוח**
7. יש לקבוע שטחי זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתב"ע מאושרת מס' 3028 ג'. יש לקבוע כי רוחב לא יפחת מ-3 מ'. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תאפשר גמישות במיקום המעבר הציבורי, וזאת לצורך תכנון מעבר נגיש המשלב פיתוח סביבתי מיטבי, תוך התאמה לצרכים התכנוניים והטופוגרפיה של השטח.
8. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות,
9. המרווח הקדמי יהיה במפלס המשכי למדרכה, לשביל או לשצ"פ הגובלים בו, ויפותח בפרטי ריצוף, פיתוח ונטיעה מותאמים לאלו של השטח הציבורי הצמוד לו, בהתאם להנחיות העיריה.
10. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך כלפי שטחים ציבוריים של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח.
11. 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 0.5 מ' לגיבון).
12. יקבע בהוראות התכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. לעניין זה יש להשלים תיאומים מול אגף שפ"ע.
13. יש לבחון את רוחב הדרכים הסובבות את המתחם ואת הצורך בהרחבתם, יש להבטיח חתך רחוב מספק בתיאום עם אגף תוש"ה, בכל מקרה יש לוודא כי מוצעת מדרכה ראויה ורחבה ברוחב של 3.5 מטרים סביב המתחם.
14. יוצע פתרון למי נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.
15. **תשתיות** יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
16. **יש לקבל חוו"ד**, הרשות הארצית לכבאות והצלה, , תברואה, חברת חשמל לישראל, שפ"ע,
17. **תנאים להיתר בניה**
18. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנבסס
19. 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.
20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
21. 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:

22. בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל המגרש ל 3,379 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
23. בנספח בינוי יש לתקן את הגובה בינוי קיים בחלקות מצרניות בהתאם להיתרים מאושרים.
24. חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
25. יקבע בהוראות כי התוכנית כ הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.
26. יש לקבוע הוראות לבניה ירוקה וגגות ירוקים בהתאם לחוו"ד מח' איכות הסביבה.



מנהלת הוועדה המקומית



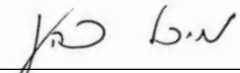
יו"ר הוועדה המקומית

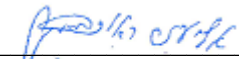
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 28 : 1326990

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1326990
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין חדש ברחוב צ'ילה 15
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת היזם ולהביא לוועדה הבאה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 29 : 1360544

פרטי התכנית

מספר תכנית	1360544
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הכשרת סככה ובריכה בגג ללא תוספת שטח עיקרי רחוב גד 6
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

יש להטמיע בהוראות התכנית:

1. תשתיות ימוקמו בגג בלבד. יוסרו תשתיות וצנורות מחזיתות השימור. אין להגביה גדר הגג לצורך הסתרת התשתיות. גובה גדרות יהיו מינימליות לצורך בטיחות. תשתיות ימוקמו בפנים הגג כך שלא יהיו נצפים.
2. המצללה המוצעת תותקן באופן שאינו מהווה פגיעה כלפי הרחוב וזאת לאור ייחודיות המבנה ובנסיגה של שני מטר מכל חזית. גובה המצללה לא יעלה על 2.5 מ'.
3. חדר מכונות יהיה בגובה וגודל מינימלי.
4. תנאי לאישור התכנית הריסת הפרגולה הקיימת מעבר לשני מטרים האמורים לעיל. מדובר במפגע חזותי שאינו ראוי על גבי מבנה לשימור.
5. יש לקבוע את הוראות השימור כסטיה ניכרת.
6. כל יתר הוראות השימור לפי תכנית 12827 ימשיכו לחול.
7. תנאי למתן היתר-
8. תיאום חומרי גמר וצבע עם מחלקת השימור.
9. תיאום פרטי בריכה, חדר מכונות, פרגולה, גדרות הבריכה והגג.
10. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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 :

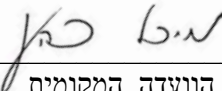
נספח בינוי :

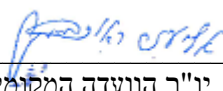
12. יש לסמן שטחי ההכשרה בקו אדום מקוטע ולא כאדום מוצע.
13. גדר להסתרת הקולטים והמעבים אינה מקובלת. יש להציע מיקום חלופי לקולטים ולמזגנים כך שיהיו פחות נצפים.

14. לסמן את המבנה לשימור בסגול כמקובל.
 15. חדר המכונות הינו בינוי קיים, יש להסיר קו אדום מוצע.

תשריט מצב מוצע :

16. לסמן את המבנה בסימבול לשימור.
 17. יש לעדכן את תשריט מצב מוצע בהתאם להנחיות מבא"ת.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/12/2024 - כב כסלו תשפ"ה
תכנית מספר 30 : 1021492

פרטי התכנית

מספר תכנית	1021492
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם מגורים תעסוקה ומסחר. האוניברסיטה העברית רחוב יסקי
מספר ועדה	2024/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. כדי לצמצם את הנצפות של הבניין הגבוה במיקום זה – יש להציע במקום בניין אחד גבוה ובניין אחד נמוך שני בניינים בגובה של 18 קומות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
2. התוכנית מציעה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור :

מדיניות:

3. התכנית מקודמת על פי מדיניות ציר רק"ל- יש להתאים את התכנית למדיניות על פי העקרונות הבאים :
 1. 40 אחוז הפרשה לצורכי ציבור משטח המגרש.
 2. עד 1200 אחוזי בניה מרביים מעל לקרקע.
 3. 25 אחוז שימושים שהם לא שימושי מגורים- מסחר, תעסוקה, מעונות או כל שימוש אחר.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום התכנית מול רת"א ומשרד הבטחון לעניין גובה הבינוי והנחיות הרלוונטיות בגלל הקרבה למנחת המסוקים ממזרח.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח אקוסטי בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקרבה למנחת והאמצעים הנדרשים לטיפול בבעיות ככול ויעלו בדוח.

בינוי, אדריכלות ופיתוח :

6. **גבולות התכנית** - יש להתחשב במצב הקיים של מעונות הסטודנטית והפיתוח בסיבתם ולהציע את תחום התכנית בצורה הבא :
 - א. צד צפוני - התכנית המוצעת אינה צמודה לשטח הדרך הסמוכה ברחוב יסקי וקיימת רצועת אדמה שמפרידה בין התכנית המוצעת למדרכה הסמוכה. יש להגדיל את גבולות התכנית צפונה ולכלול שטחים אלו אשר יהוו חלק מהשצ"פ המוצע, ויפתחו כשטחים נגישים מהרחוב תוך דגש שמירה על עצים הקיימים בתחום..
 - ב. צד המזרחי – גבול התכנית יותאם עם גבולות התכנית של רק"ל מס' 0209593.

7. יש לבחון הקטנה של המגרש הסחיר והגדלה של השטח הציבורי הפתוח למקסימום. מכיוון שבקומת הקרקע יש שטחים ציבוריים / מסחרים - אין צורך בקו בניין של 5 מטרים לכיוון השצ"פ וניתן לצמצם למטר (אלא אם כן יידרשו חצרות לשטחים הציבוריים).
 8. יש לקבוע מרחק בין המבנים מעל הקומות המסד לפחות כ- 10 מ'.
 9. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו עד שטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 10. הדירות להשכרה יהיו לתקופה של 20 שנה.
 11. 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.
 12. 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.
 13. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
 14. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 15. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 16. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 17. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 18. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
 19. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
 20. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי בתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
 22. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
 23. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
 25. מרפסת גג- יש לאפשר שימוש במפלס מרפסת קומות המסד לצורכי תעסוקה או שימוש ציבורי, תוך פיתוח גג ירוק.
 26. יש לחלק את תא שטח 3 כך שייוצרו שני תאי שטח שצ"פ אחד יכלול את כל המתחם התלת ממדי והשני לא יכלול הוראות תלת ממדיות וירשם במלאו מלב מאדמה ועד רום השמיים על שם העיריה.
 27. יש לסמן את המעברים בין המבנים בתא שטח 1 כזיקת מעבר רגלי לטובת הציבור ולרישום בגינה הערת אזהרה לטובת הציבור.
- פרוגרמה וצרכי ציבור:**
28. יש להטמיע בתקנון התכנית המוצעת הפרשה מבונה של 3 כיתות מעון יום בשטח של 440 מ"ר + 300 מ"ר שטח לחצרות, 2 כיתות גן בשטח של 130 מ"ר כל אחת ושטחי חצר של 175 מ"ר כמו כן יש להפריש כ-2.2 דונם שטח ציבורי פתוח.
 29. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של השימושים הנדרשים, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.
 30. השטחים המיועדים לגני ילדים ומעונות יום לא יכללו את שטחי הגישה אליהם.
 31. יש לתאם את מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ואופי הבינוי שלהם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, כתנאי להיתר בנייה.
 32. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

תנועה וחניה:

33. התכנית מציעה חניון בשטח הסחיר ובחלקו מתחת לשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח – יש לבחון אפשרות לצמצום הבניה התת קרקעית בשטח הסחיר בלבד. ככול ולא ניתן יש לצמצם

ככול הניתן את הבניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח ולוודא כי עומק אדמה מספק מעל החניון לצורך פיתוח שטח ונטיעת עצים.

34. תקן החניה יהיה מקום חניה אחת לכל יחידת דיור + 10 אחוז עבור חניית אורחים לאור הקרבה המיידית לציר הרק"ל.
35. רמפת הכניסה לחניה מוצעת מחוץ למסת הבינוי של הבניין בצורה שאינה מקובלת יש לשנות את הכניסה כך שתהיה מובלעת בבינוי ככול הניתן ולא כרמפה חיצונית בצמוד לשטח הציבורי הפתוח.
36. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
37. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
38. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.
39. יש לתאם את נושא הבניה מתחת לשצ"פ מול מחלקת נכסים.
40. מדרכות-יש לבחון את רוחב הדרכים הסובבות את המתחם ואת הצורך בהרחבתם, יש להבטיח חתך רחוב מספק בתיאום עם אגף תושי"ה ותכנית אב לתחבורה, בכל מקרה יש לוודא כי מוצעת מדרכה ראויה ורחבה ברוחב של 3.5 מטרים סביב המתחם.

עצים:

41. יש להותיר עצים רבים ככל הניתן לשימור, בדגש על שימור העצים הבוגרים בצפון המגרש.
42. יש לחייב נטיעות משמעותיות של עצים בתיאום עם אגף שפ"ע.
43. נטיעות עצים מעל חניונים יהיו תוך השארת בית גידול נאות.

תשתיות:

44. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
45. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
46. בתחום השצ"פ לא יצעו תשתיות אשר אצורות להגביל את השהות, תכנון השצ"פ יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה לעניין מניעת מטרדים סביבתיים לציבור.
47. פינוי אשפה- ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים ואדריכל העיר.

איכות הסביבה:

48. יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
49. יש להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה.
50. יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה.
51. יש לתקן ולהשלים את מסמך הסביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית.
52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
53. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
54. יש לקבוע כי אוורור החניונים יהיה לג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
55. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה של תכנון השטח הציבורי הפתוח לאגף שפ"ע ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח של השצ"פ לשביעות רצון אגף שפ"ע.

56. 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.
57. 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.
58. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
59. 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.

כללי:

60. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
61. התוכנית ערוכה עם הוראות רישום תלת ממדיות, לא ניתן לרשום תוכנית תלת ממדית בשטחים לא מוסדרים. לרישום תלת ממדי יש לקדם הסדר קרקעות מול פקיד ההסדר במשרד המשפטים. היות וגוש 31335 אינו מוסדר ונמצא בהליכי הסדר כחלק מגוש 31781 (מפה מוקדמת) יש להמתין להסדרת הגוש.
62. במצב הרישומי הנוכחי של הגושים לא ניתן לבצע רישום של תכנית זו היות והתכנית חלה על שני גושים בעלי מצב רישומי שונה.
63. לכן, תכנית זו תקבע הוראות איחוד ו/או חלוקה תכנונית בלבד.

הוראות התכנית:

64. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
65. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
66. סעיף 4.1.1 מאפשר הקמת בריכה בשטח התכנית. נבקש להטמיע בהוראות התכנית הנחיה כי תנאי בהליך הרישוי למבנה הכולל בריכה יהיה אישור הרשות לאיכה"ס לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.
67. יש להשמיט את הסעיפים המפנים לנספח איחוד וחלוקה, טבלת איזון והקצאה (סעיפים 4.1.3, 4.2.1, 6.2.1).
68. סעיף 4.1 ב' סעיף קטן 3. יש לתקן תוכנית איננה תוכנית איחוד ולחוקה מכיוון שלא ניתן לבצע איחוד וחלוקה בין קרקעות מוסדרות ללא מוסדרות, במקום זאת יש לרשום:
- "בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף."
69. 4.2.1 סעיף קטן 2. וסעיף 4.2 א' סעיף קטן 6, יש לפרט שמבני שירות לתחזוקה ומתקניי הנדסיים שימקמו בשטח הציבורי ישרתו אותו בלבד ולא את השטחים השכירים.
70. סעיף 6.1.3 ס"ק 1 – שינוי 8 לתמ"א 1 מייתר את הכתוב בסעיף זה.
71. סעיף 6.2.1 ס"ק 4 – יש לתקן סעיף זה ולרשום שבמבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
72. יקבע בהוראות כי התוכנית הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.

73. יש לקבוע 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.
74. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.
75. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין."
76. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
77. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
78. 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.
79. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות ורישום התצ"ר.
80. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
81. יש לקבוע זיקת מעבר להולכי רגל מרחוב חיים יסקי לשצ"פ המוצע.
82. יש לבצע סקר עצים מעודכן ותואם למצב הקיים. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת סקר העצים בתיאום עם אגף שפ"ע וקבלת חוות דעת פקיד היערות.
- נספח בינוי ותשריט:**
83. בתשריט יש להציג בבירור מרחקים בין קווי מגרש לבין קווי בניין על/י תת קרקעי וכד'.
84. יש להשלים את המקרא ולהציג את הקווי בניין על/י תת קרקעי וכד'.
85. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרידים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
86. יש לקבוע הוראות לבניה ירוקה וגגות ירוקים בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה.
87. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. מבנה לשנאי יותר במיקום אחר בתנאי שהוא טמון בקרקע או במיקום אחר במבנה, ולא במבנה נפרד, בתיאום עם מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הצבת תשתיות כלפי הרחוב.
88. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך למגדל
89. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
90. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניין יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.
91. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות ורישום התצ"ר. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
92. בנספח הבינוי חסר סימון החתכים א-א וב-ב על גבי תנוחה. נראה כי נפלה שגיאה בנספח הבינוי בשם הרחוב הסמוך ונכתב אהרון קציר במקום חיים יסקי. החתכים בנספח הבינוי מציגים את הרק"ל במרכז רחוב יסקי, אולם בפועל מסילת הרק"ל צמודה לבינוי המוצע. יש לתקן.
93. **יש להשלים חו"ד גורמים:** הרשות הארצית לכבאות והצלה, תברואה, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, מדינות התכנון, תושבי"ה, נגישות, שפ"ע, מנהלת הרכבת הקלה.
94. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
95. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

מ.ל. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

א.ד.ט. ה'א'מ"ח

יו"ר הוועדה המקומית