

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 1 : 936385

פרטי התכנית	936385
מספר תכנית	
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	קביעת בינוי ושימושים למתחם "בית רוס" - גבעת שאול
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

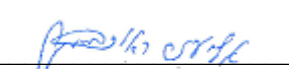
החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית ע"פ ס' 62א(א) מחליטים לקבל חלק מהתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בתנאים הבאים:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית הופקדה ללא נספח בינוי בניגוד למקובל. תוכניות המקודמות בידי הוועדה המקומית במגרשי לצורכי ציבור מוגשות ללא נספח בינוי על מנת לאפשר גמישות מקסימלית לקידום התוכנית בשלב ההיתר ועל מנת ליעל את הליך התכנון, יש לקבוע בתקנון התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית ותתואם עם מהנדס העיר על פי שלביות הביצוע הרלוונטיות לעת הביצוע, יש לציין כי מוקדמות תכניות רבות בשטחים לבנייני ציבור ללא נספח בינוי הן בוועדה המקומית והן בוועדה המחוזית.
2. טרם הדיון בתכנית הבינוי, תוצג התכנית בפני המנהל הקהילתי.
3. לדחות את ההתנגדות לעניין שלא נעשה שיתוף ציבור והתכנית לא ידועה לתושבי הרחוב והשכונה- למרות שהחוק אינו קובע כי יש חובה בביצוע של שיתוף ציבור או ידוע הציבור לפני הפקדת התכנית, נעשה שיתוף מול המנהל הקהילתי שמכיר וידוע על התכנית וחלק מתפקידיו הוא גם ידוע הציבור על כך והצגת עמדה בפני מוסדות התכנון.
4. לדחות את ההתנגדות לעניין שמקודמת תכנית בינוי במקביל על ידי עמותת נאות מרגלית- תכנית הבינוי המקודמת בחלק הריק של המגרש תואמת לתכנית ואינה סותרת אותה- התכנית מציעה הגדלה משמעותית של אחוזי הבניה במגרש כולל הריסה ובניה מחדש של הבניינים הקיימים והיא תכנון לטווח ארוך והיא אינה עומדת בסתירה לתכנון על חלק המגרש הריק בחלקה שמקודם במסגרת תכנית הבינוי.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין שהשימוש המוצע על ידי נאות מרגלית הם לא לטובת צרכי השכונה – התכנית אינה עוסקת בהקצאת הקרקע אלא בקביעת שטחי הבניה ושימושים בלבד.
6. לדחות את ההתנגדות לעניין שאין הצדקה לאשר את היקף השימושים המוצע בתכנית ולרכז בו שימושים רבים- כמות המגרשים המיועדים לצורכי ציבור בשכונה הם מעטים ועיריית ירושלים מקדמת בשטחים חומים בעיר תוספת ש לזכויות ושימושים במטרה לתת מענה למחסור הקיים ולצרכים עתידיים – ההיקף המוצע בתכנית אינו מהווה חריגה מזכויות הבניה הניתנות למגרשי מגורים בשכונה ואין כל הצדקה כי מגרשי ציבור ימשיכו להיבנות בצמצום ולא תוך ניצול מיטבי של המגרש.

7. לדחות את ההתנגדות לעניין שחלק מהשימושים אינם נצרכים וכי יש מחסור בשטחים פתוחים בשכונה – התכנית תואמה עם המחלקה למדיניות תכנון והיא מאפשרת שימושים נרחבים, לעניין שטחים פתוחים הנושא אינו רלוונטי לתכנית זו שהיא במצב המאושר מיועדת לשטח לבנייני ציבור וברובה בנויה.
8. לדחות את ההתנגדות לעניין בעיות תחבורה ורחוב שאינו יכול להכיל את התנועה- יש לציין כי רחוב נגארה הקיים כולל נתיב לכל כיוון, חניה בצד אחד ומדרכה רחבה בצד של הפרויקט כאשר רחובו הסטטוטורי של הרחוב הוא רחב הרבה יותר וכולל רחוב ברוחב של כ 18 מטר, בנוסף שטח לבנייני ציבור משרת בעיקר את תושבי השכונה ואין ספק כי רבים יגיעו ברגל.
9. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין החניון והוראות סותרות בעניינו – יש לקבוע כי החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
10. לדחות את ההתנגדות לעניין כי לא ברור מה הנזקים שיהיו לתושבים הסמוכים מבחינת תקופת הבניה ואחריה מבחינת זיהום אוויר רעש וכדומה- מדובר בבניה בהיקף מקובל וראוי בשכונת מגורים והבניה תעשה בהתאם לתקנות הרלוונטיות למניעת מפגעים.
11. לקבל את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים שאינם תואמים לסעיף 62 א א 18 לחוק התכנון והבניה – יש לשנות את התקנון באופן שייקבע כי השימושים המותרים יהיו: חינוך, רווחה, דת, תרבות וקהילה בהתאם לסעיף 62 א א 18.
12. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין קיום אירועים בתחום התכנית- יש לקבוע כי יותרו אירועים רק במסגרת המנהל הקהילתי ולא אירועים פרטים סחירים- אירועים של המנהל הקהילתי הם חלק בלתי נפרד מהפעילות של המנהל הקהילתי.
13. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין מפרצי העלאה והורדה – יש לקבוע במסגרת היתר הבניה כי יוסדרו מפרצי העלאה והורדה במסגרת מפרץ החניה הקיים כיום.
14. לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר הקצאת שטח לטובת משרדים של אגף תברואה. מטרת התוכנית היא לתת מענה למחסור החמור בשטחי ציבור בשכונה. המגרש קטן וכולל שימושים רבים ולכן אין מקום במקרה זה למיקום משרדי תברואה ת. ניתן יהיה למקם משרדים אלו באחת מתוכניות הרבות המקודמות באזור התעשייה הסמוך.
15. לדחות את ההתנגדות כי ללא נספח בינוי ניתן לקדם תוכנית בשטח המגרש תוכניות שלא תואמות את אינטרס התושבים ואת הפרוגרמה של העיריה לצרכים במקום. וועדת הקצאות בשיתוף המחלקה למדיניות תכנון מקצה הקצאות למבני ציבור בשלב היתר בשטח תוכניות מאושרת ע"פ פרוגרמה עדכנית.
16. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הבקשה לקביעת שטחי בניה לשני בתי כנסת במקום. התוכנית המופקדת מקודמת על ידי העירייה וקבעה גמישות בשימושים, יש לקבוע שטח מינמלי עבור 2 בתי כנסת לפחות בהיקף שלא יקטן מ 800 מ"ר סה"כ.
17. יש להבהיר את סעיף 2.ד.4.1.2 – כל שלב שיבנה ייתן מענה מבחינת מיגון לבניה המוצעת באותו היתר בניה.
18. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 2 : 1106863

פרטי התכנית

מספר תכנית	1106863
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה למבני ציבור ברחוב לנקין, ירושלים
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

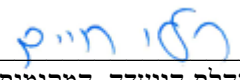
מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

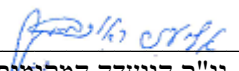
1. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין בניה על רחוב ים המלח- יש לקבוע כי בשטח בפינת רחובות ים המלח ולנקין לא תהיה בנייה והשטח יפותח כשטח פתוח לטובת השכונה – קווי הבניין ישונו בהתאם.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לקביעת הכניסה הקובעת של התכנית ולעניין מספר הקומות שאינו ברור - יש להגדיר כי מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. מספר הקומות ייקבע לארבע קומות מעל מפלס רחובות ים המלח ואליהו לנקין ו ל-7 קומות מעל רחובות קורץ ופלוסר שהם נמוכים משמעותית.**
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לקידום התכנית ללא נספח בינוי, לגובה הבינוי, ליחס לתכנית מאושרת והיקף הבינוי המוצעים וכן הטענות השונות בנוגע להתאמת הבינוי לנהלים- התכנית המאושרת 9086 מאפשרת בנייה של מבני חינוך כגון בתי ספר וגן ילדים, שטח המתחם הינו שטח גדול המאפשר בנייה של שטחים נרחבים יותר מהמאפשר. מטרת התכנית הינה קביעת שימוש והגדלת היקפי הבינוי במגרש לטובת ייעול השימוש בקרקע המיועדת כיום לשטחי ציבור וחינוך לטובת תושבי השכונה. התכנית מקודמת ללא נספח בינוי והבינוי המפורט ייקבע בשלב הרישוי לעת הוצאת היתרי בנייה בהתאם לצרכים העירוניים באותה העת. ביחס לגובה הבינוי המדיניות בשכונה מאפשרת בינוי בגובה המוצע בתכנית ובהתאם לסעיף 1 לעיל.**
4. לקבל חלקית את ההתנגדות כי התוכנית הופקדה ללא נספח בינוי בניגוד למקובל. תוכניות המקודמות בידי הוועדה המקומית במגרשים לצורכי ציבור מוגשות ללא נספח בינוי על מנת לאפשר גמישות מקסימלית לקידום התוכנית בשלב ההיתר ועל מנת ליעל את הליך התכנון, יש לקבוע בתקנון התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית ותתואם עם מהנדס העיר על פי שלביות הביצוע הרלוונטיות לעת הביצוע, יש לציין כי מוקדמות תכניות רבות בשטחים לבנייני ציבור ללא נספח בינוי הן בוועדה המקומית והן בוועדה המחוזית.
5. טרם הדיון בתכנית הבינוי, תוצג התכנית בפני המנהלים הקהילתיים.
6. לדחות את ההתנגדות לעניין שלא נעשה שיתוף ציבור והתכנית לא ידועה לתושבי הרחוב והשכונה- למרות שהחוק אינו קובע כי יש חובה בביצוע של שיתוף ציבור או ידוע הציבור לפני הפקדת התכנית, נעשה שיתוף מול המנהל הקהילתי שמכיר וידוע על התכנית וחלק מתפקידיו הוא גם ידוע הציבור על כך והצגת עמדה בפני מוסדות התכנון.

7. לקבל את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים שאינם תואמים לסעיף 62 א א 18 לחוק התכנון והבנייה – יש לשנות את התקנון באופן שייקבע כי השימושים המותרים יהיו : חינוך, רווחה, דת, תרבות וקהילה בהתאם לסעיף 62 א א 18.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לצביון השכונה והקצאות- תב"ע אינה קובעת הקצאות אלא מאפשר שימושים, ההקצאות נבחנות בשלב הרישוי מול הגורמים המוסמכים בעירייה והבהתאם לצרכים העירוניים באותה העת.**
9. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לאיכות חיים והבנייה בהיקף אחד- הבנייה תעשה על פי הצורך העירוני באותה העת. הבנייה תעשה תוך צמצום הפגיעה שעשויה להיות כתוצאה מהבנייה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנות למניעת מפגעים.**
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבטיחות ובטחון, קרבה לשגרירות ופתרון עלייה של ילדים במעלית- התכנית המאושרת 9086 משנת 2005 שנקראת "תכנית שלוחת הקונסוליה הכללית האמריקאית" מאפשרת בנייה של מבני חינוך בסמוך לשגרירות. התכנית דן המוצעת אינה משנה את יעוד השטח, אלא מוסיפה שימושים והיקפי בנייה. על כן אין בסיס לטענה זו וכי בהתאם לצורך בשלב הרישוי ייעשו תיאומים – קיימת מגבלה ידועה של בנייה במרחק של עד 300 מטר ממתקנים כאלה לבניה של עד 21 מטר גובה ממפלס הקרקע כפי שקובעת התכנית. לעניין בטחון העלייה במעלית לילדים בני יסודי, כאשר יקודם הבינו, התכנון המפורט יתן מענה ביחס לתקן ולחוק תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים במגרש.**
11. **לדחות את ההתנגדות בדבר נספח התנועה, חניונים ועומסי חנייה ובדבר עומסי תנועה ובדיקות התכנות תנועתית עתידית וכן בנוגע לבטיחות בדרכים- נספח התנועה אינו מחייב, אלא נותן פתרון עקרוני לנושא התנועה. הנושא יבחן ברמה מפורטת בשלב היתרי הבנייה מול הגורמים הרלוונטיים. ביחס לבטיחות בדרכים, לפי האמור לעיל, התכנית המוצעת אינה מציגה הסדרי תנועה הנוגעים בין היתר לנושא בטיחות שייקבעו בשלב היתר הבניה.**
12. **לדחות את ההתנגדות הטוענת להתעלמות התכנית מתכניות מקודמות סמוכות למתחם – התכנית המוצעת מוגשת ומקודמת על ידי עיריית ירושלים על מנת לתת מענה פרוגרמתי נדרש לאחר בחינת הגורמים המקצועיים בנושא מבני החינוך והציבור בשכונה, כל זאת לאור הגידול העתידי של האוכלוסייה והתכניות הסמוכות המקודמות. לאור כך, יש צורך במתן מענה בצרכים אלה ועל כן העירייה עושה ככל שביכולתה ליעל שימוש בקרקע פנויה המיועדת לשטחי ציבור בתחום השכונה.**
13. **לדחות את ההתנגדויות בכל הנוגע לירידת ערך: התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצאה ראויה תכנונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.**
14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא נערך שיתוף ציבור וקבלת התייחסות של תושבי השכונה במסגרת קידום התכנית ולטענה כי לא הוצגו חלופות ולא הוצגו שימושים שיתאפשרו וביניהם גם שימושים קהילתיים שנדרשו בעבר ע"י המינהל הקהילתי. : החוק לא מחייב לבצע שיתוף ציבור, יחד עם זאת המנהל הקהילתי היה שותף בחלק מההליך התכנון. בכל אופן יצוין כי התכנית פורסמה להתנגדויות בהתאם לחוק ולראיה הוגשו התנגדויות לתכנית. השימושים הקבועים בתכנית הינם מבני חינוך, רווחה, קהילה, תרבות ספורט וחברה ויצוין כי שימושים נוספים יקבעו בסמכות מהנדס העיר.**
15. **לדחות את ההתנגדויות בכל הנוגע לאיכות חיים ולטענות בנושאי חסימת אור, אוויר ונוף: כאמור לעיל, גובה הבינוי המוצע בתכנית והמרחקים המוצעים מהבניינים השכנים הינם**

בהתאם למדיניות ובהתאמה לבניה חדשה בעיר העוברת תהליך התחדשות וההחלטה לעניין צמצום הקומות אף מיטיבה עם הבניינים השכנים בהתייחס לתכנית המופקדת.

16. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 3 : 1033943

פרטי התכנית

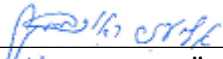
1033943	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
הרחבות דיור ברחוב משה ונטורה 17, 15 ירושלים	מהות הבקשה
2024/5	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית	קוד החלטה

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

- יש לתקן את התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון באופן שהתכנית לא תציע הרחבות שמציעות הרחבות שלא במפלס הדירה על חשבון שטחים שיוכלו לשמש בעתיד להרחבה של דירות שאין כלולות בתכנית ותוצג במקומם תכנית צל שתאפשר בעתיד הרחבות דומות לשכנים שאינם כלולים בתכנית.
- התכנית תתוקן בהתאם לכך ותפורסם על פי סעיף 106 ב .
- הפרסום ייעשה למשך 30 יום באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים.
- ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תדון בהם וככול שלא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 4 : 4474

פרטי התכנית

מספר תכנית	4474
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	מעונות יום נג'ארה
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :

- יש לסמן שימוש של כל החללים בקומה כגון חדר הפונה לחזית מערבית וחללים מול חדר המדרגות הפנימי.
- התוכנית מסמנת מיקום לגנרטור על גג המבנה בסמיכות למבנה מגורים בחלקה המצרנית מדרום (הגנרטור מופיעה גם בגג של התכנון העתידי במקום). לא ניתן למקם גנרטור במקום, יש להעביר לתת קרקע בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה (בהיתר).
- התוכנית מסמנת קו 0 לקו בניין תת קרקעי יש להרחיק קו בניין תת קרקעי מגבול הדרומי של התוכנית לשמור על רצועת עצים בוגרים קיימים לאורך גבול המגרש ולהציע שתילת עצים נוספים שיהיה חייץ אקוסטי וויזואלי לבינוי המתוכנן בסמיכות למבנה המגורים הסמוך מדרום.
- התכנית מציעה חריגה מקווי הבניין עיליים של תוכנית מס' 936385 המופקדת במקום בגבול הדרומי לטובת בינוי חדר מדרגות המוביל לשטחי שרות תת קרקעים, יש להתאים לתכנית המופקדת.
- התוכנית לא משאירה שטח מספק לחלחול מי נגר יש להראות פתרון חילחול בתיאום ואישור מחלקת איכות הסביבה.
- להשלים חו"ד של המחלקה למדיניות תכנון.
- להסיר את כל הבינוי העתידי של תכנית הצל (למעט קומות החנייה) ולהציג רק את המבוקש בתכנית הבינוי הנוכחית. יש להוסיף טבלת שטחים מבוקשים בהתאם לזכויות בניה של תוכנית מס' 1665 המאושרת במקום בתיאום מחלקת תכנון עיר


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 5 : 771600

פרטי התכנית

מספר תכנית	771600
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	דרך חברון-בית לחם
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושאי אי שמירה על מרחקי הבטיחות הדרושים מכבלי מתח עליון לאזור שהייה קבועים, בחינה לדרישת תחנת שנאים, סכנת פגיעה בכבלי חשמל קיימים והטמעת הוראות:** כתנאי למתן תוקף יש לתאם נושאים אלו מול המחלקה לאיכות סביבה וחברת החשמל ולקבל חוות דעתם. התכנית תתוקן בהתאם.
2. **לדחות את ההתנגדות לנושא עודף זכויות לחלקה 5 על פי תקן 21:** והבקשה לאפשר ניווד זכויות התנגדות לא ברורה. לא ברורה הכוונה לניוד הזכויות, האם מודבר על שינוי בגובה בינוי, העמדה שונה למבנים וכיו.
3. **לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף נוהל דיוריות:** ניתן להטמיע סעיף בהוראות לנושא דיוריות בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות שנערך ע"י מינהל התכנון.
4. **לקבל את ההתנגדות לנושא הטמעת סעיף "עוגנים זמניים":** ניתן לאפשר בהתאם לניסוח על פי תכנית העוגנים הכללית.
5. **לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 1.6 - יחס בין תכניות -** יש לשנות את סוג היחס בהקשר לתכנית מאושרת 5166/ב מ"כפיות" ל"שינוי", זאת בשל הוראת סעיף 6.2 (2) לתקנון התכנית המופקדת המעניקה פטור מהתקנת מקומות חניה ביח"ד בשטח של עד 45 מ"ר.
6. **לקבל את ההתנגדות לנושא סעיפים 4.1.2 (ג) חניה, 4.1.2 (ה) חניה ס"ק 4 בהוראות:** ניתן לאשר 200 מ"ר בתת הקרקע עבור שטחים משותפים לדיירים בכל בניין.
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא סעיף 4.1.2 (ב) (ח) בהוראות התכנית:** בשלב הרישוי, יש לקבוע כי המיקום המדויק של ההפרשות המבונות יקבע מול מחלקת תכנון מבני ציבור.
8. **לקבל חלקית את ההתנגדות סעיף 6.4 (1) בהוראות התכנית:** להוסיף א השימוש של חדרי טרנספורמציה בהוראות התכנית, יחד עם זאת לא תותר הקמת חדרי שנאים במגרשים המיועדים לצרכי ציבור.
9. **לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 4.1.2 ה' - קומה מפולשת החוצצת בין קומות המסד לקומות המגורים ביחס למתחם 2:** ניתן לאפשר ניסוח הסעיף בהוראות, על מנת לאפשר גמישות ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.
10. **לקבל את ההתנגדות לנושא טבלה 5 בהוראות התכנית - מס' קומות:** ניתן לחדד את נושא הקומות מעל הקרקע בכל מבנה.
11. **לקבל את ההתנגדות לנושא טבלה 5 - הערות 1-3:** ניתן לאפשר תוספת הערה. על מנת לאפשר גמישות בשלב הרישוי.
12. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא טבלה 5 - תוספת הערה תחת הטבלה לנושא גמישות:** ניתן לאפשר גמישות משטחי תעסוקה למסחר בלבד. על מנת לייצר שטחי מסחר בשטח ראוי.
13. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שטחי שירות על קרקעיים:** מבוקשים מאות מטרים נוספים - נדרש לבחון הצורך בכך והמשמעויות על נפחי בניה מול לשכת התכנון המחוזית.
14. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא טבלה 5 - הערה (ז) לטבלה שבסעיף 5 -**ברור מניסוח הסעיף כי תוספת הקומות היא מעבר לקומות שבטבלה.
15. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא טבלה 5 בהוראות התכנית - טעות סופר בשטח מרפסות במגורים ד'-** תא שטח 200: יש לציין שטחי מרפסות כ 12 מ"ר למרפסת.

16. **לדחות את ההתנגדות לנושא סעיף 4.1.2 (יא) (6) בהוראות התכנית, יש להוסיף בסעיף הנוגע לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לרישום שטחי הציבור שהיא בהתאם לתקנה 27 לתקנות:** בהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי, במסמך הוראות התכנית אין להפנות לתקנות או לחוק.

17. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא רישום תלת מימד ודחיית החלוקה החדשה:** יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים כתנאי למתן תוקף לתכנית

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

תיקונים נוספים:

19. מוצעות הקצאות מבונות עבור 5 כיתות למעונות יום כנדרש, אולם הכיתות מחולקות בהפרדה למקבצים של 2 כיתות בתא שטח 104, 2 כיתות בתא שטח 200 ועוד כיתה אחת בתא שטח 300. את מעונות היום נדרש לתכנן באשכולות של 3 כיתות לפחות, כך שבמקרה זה נדרש אשכול אחד של 5 כיתות.

20. בנוסף, מבדיקה של המח' לתכנון מבני ציבור עולה כי תכנון החצרות של המעונות וגני הילדים בגרסה המופקדת אינו מיטבי, ונדרש לתאם זאת מול מח' תכנון מבני ציבור. בין השאר יש לתאם את גובה הקומות של שטחי הציבור הנמוך מהנדרש.

21. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להערות הנ"ל.

רחלי חייק

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

מנהל הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 6 : 926105

פרטי התכנית

מספר תכנית	926105
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מבנה משולב למגורים, למסחר ולמבני-ציבור, בן-יועזר 22, ירושלים
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל את ההתנגדות לעניין שלביות ביצוע:** על מנת להבטיח את מימוש השטחים הציבוריים במסגרת התכנית בד בבד עם הקמת מבני המגורים, יש לתקן סעיף שלביות ביצוע כמפורט להלן:

א. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה מתן היתר בנייה להפרשות המבונות בתכנית לרבות המתנ"ס ומעונות היום.

ב. תנאי למתן טופס אכלוס למגורים יהיה ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים.

ג. יש לציין כי הנימוק העיקרי לחריגה בגובה ובאחוזי הבניה המוצעים בתכנית היא הרצון לתת מענה משמעותי בתכנית לצורכי ציבור החסרים בשכונה **ולכן יש הצדקה לקבוע זאת בשלביות הביצוע.**
2. **לקבל את ההתנגדות לנושא פיתוח שצ"פ כהמשכיות לשצ"פ שפותח:** לאור סעיף 1 לעיל הבניין הציבורי יבנה ואין רלוונטיות לפיתוח הגג כשצ"פ ולא כבניין ציבור.
3. **לקבל את ההתנגדות לנושא עומק אדמה גננית:** יש לקבוע בהוראות התכנית נטיעת עצים מעל קומות תת"ק בעומק של 1.5 מ', בעדיפות לעומק מילוי מעל תקרת המסחר, זאת על מנת למנוע הצבת אדניות. בנוסף, יש לקבוע חובת נטיעת עצים משמעותית לכל 50 מ"ר שטח קרקע הפנויים מבינוי.
4. **לקבל את ההתנגדות לנושא קירות תמך** – יש לצמצם ככל האפשר שימוש בקירות תמך וגדרות המייצרות מופע לא ראוי לרחוב.
5. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי חריגה מתכנית האב והבינוי המאושר במסגרת תכנית מאושרת 13219, תקן 21:**

וועדות התכנון סברו כי הבינוי המוצע הכולל הקמת מבנה אחד גבוה במקום שני בניינים בהתאם למדיניות הינו ראוי, וזאת לאור הרצון לתת מענה משמעותי בתכנית לצורכי ציבור החסרים בשכונה – שלוחת מתנ"ס ומעונות יום.

כמו כן, מדובר הריסת מרכז מסחרי ישן אשר נמצא במרכז השכונה ועפ"י תכנית מתאר 2000 "כמרכז שכונה" (סעיף 6.7 ס"ק 2) המהווה מקום מפגש בו ניתן לתכנן שימושים למגורים יחד עם שימוש אינטנסיבי למסחר ואו למבני ציבור.

בהתאם לכך, נקבע כי שטחי הבניה המרביים בתכנית יהיו בהיקף של 450 אחוז למגורים בהתאם למדיניות תכנית מתאר 2000 למרכז שכונה וזאת בנוסף לשטחי המסחר המוצעים בתכנית.

בנוסף, יש לציין לא מדובר בחו"ד שמאית במסגרת תקן 21. מדובר בפרויקט של התחדשות עירונית שנקבע על פי מקרה ייחודי של הריסת מבנה מסחרי ישן ותכנון פרויקט בהתאם למדיניות מתאר 2000 כמרכז שכונתי. מדובר במבנה מסחרי ישן שלא מנצל כראוי את המגרש הגדול והתכנית המופקדת מציעה גם תוספת משמעותית של יחידות דיור חדשות וגם תוספת משמעותית של צורכי ציבור החסרים בשכונה.

כדי לשפר את התכנון של המסחר ויצירת חזית מסחרית פעילה לרחוב יש לתקן את התכנית כפי שאושר גם בתכנית המאושרת באופן שיש להציע את שטח הסופרמרקט כלפי החזית אחורית ולא

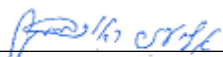
לחזית הרחוב למעט כניסה ובהתאם יש להציע רצועת מסחר (חנויות) כלפי חזית הרחוב, כך שחזית הסופר המוצעת כלפי הרחוב תצומצם באופן ניכר ועל הרחוב תהיה חזית מסחרית פעילה.

6. **לדחות את ההתנגדות לנושא שינוי מס' יח"ד מ 85 ל 117:** התכנית הציעה תחילה 85 יח"ד, אך לאחר התאומים והדיונים לנושא בנייה מגדלית ו 450 אחוזי בנייה, נקבעו בה 117 יח"ד חדשות.
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא ממשק בין הפרויקט לבית הכנסת:** התכנית מציעה מרחק של 5 מ' בין המגדל לבין מרפסת הסוכה של בית הכנסת. מרחק ראוי ומקובל. כמו כן, יש לסמן להריסה אך ורק את שטח מרפסת הסוכה הפולשת לתחומי החלקה במסגרת התכנית המופקדת.
8. **לדחות את ההתנגדות לנושא פרויקטים מצרניים:** החלקות המצרניות בסמיכות לפרויקט המוצע הם שטח חום לטובת בית ספר בחזית דרום מערב ושצ"פ מפותח בחזית צפון מזרח ובהמשך הרחוב לטובת מוסד. שאר החלקות בסמיכות הינם לטובת מגורים תחת מדיניות תכנית אב גוננים. שילוב הפרויקט בין שצ"פ לשטח בית ספר, מהווה תכנון מגוון לאזור. כמו כן, כאמור, מדובר בחלקה ייחודית שאינה מאפיינת את רוב חלקות המגורים בסמיכות.
9. **לדחות את ההתנגדות לנושאי איכות סביבה (הצללת יתר ומשטר רוחות), עומס תשתיות, נושאי תחבורה:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
10. **לדחות את ההתנגדות לנושא מיקום שטח ציבורי:** ההפרשות המבונות המוצעות בתכנית הינם בקומת גג המסחר עם נגישות מרח' יוסי בן יועזר אשר מתחבר לשצ"פ המצרני מצפון. בכל אופן, תכנון מבני הציבור יבחן ע"י אגף מבני ציבור בהליך רישוי.
11. **לדחות את ההתנגדות לתכנון חריג ומעט תועלת ציבורית:** הצעת מבנה ציבורי נפרד בן 4 קומות ומתחם מעונות יום, הינה תועלת ציבורית ראויה ומשמעותית ביותר ונותנת מענה לחוסרים קיימים בשכונה. לנושא מיקום מעונות היום. כיתות המעון לא מוצעות בקומות מרתף כפי שצוין – שטח המעונות מוצע מעל קומת המסד (מפלס +0.00) ומוצע בריבוי חלונות ופתחים להחדרת אור ואוויר.
12. **לדחות את ההתנגדות לנושא תועלת ציבורית במסגרת התכנית המאושרת:** התכנית המופקדת מציעה מענה משמעותי לצורכי ציבור בתחומה ומציעה פתרון משמעותי לחוסרים הקיימים בשכונה וזאת לעומת חניון ציבורי בלבד בתכנית המאושרת ופיתוח של שצ"פ שכבר פותח על ידי עיריית ירושלים כי ביצוע הפרויקט התעכב, ולכן התועלות הציבוריות בתכנית החדשה עולות על התועלות בתכנית המאושרת.
13. **לדחות את ההתנגדות לנושא ממשק תנועת בסמיכות לפרויקט מצרני וייעוד דרך מדרום מערב לתכנית:** התכנית אינה מציעה שינוי בכבישים מסביב לפרויקט אלא רק הסדרה של הקיים ושיפורו במסגרת התכנית המופקדת הנושא התנועת נבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים ונמצא ראוי וזאת על מנת לאפשר את תפקוד הרחוב והבניה החדשה.
14. **לדחות את ההתנגדות לנושא הרחבת מדרכות:** המדרכה המתוכננת ברח' יוסי בן יועזר הינה רחבה (רוחב של כ-8.8 מ') ועל כן אין סיבה להרחיב עוד את המדרכה המתוכננת ולהגדירה בייעוד דרך על חשבון זיקת ההנאה המוצעת.
15. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא חנייה בחניון המסחרי המוצע בתכנית בשעות הערב:** מדובר בהנחיה תפעולית ויש לפועל מול היזם לאחר בנייה פרויקט. ולא מסגרת התכנית.
16. **לדחות את ההתנגדות לנושא מגרשים חומים מצרניים:** בחלקה 110 כאמור פועל בית כנסת. הפרויקט שומר על 5 מטר בין המגדל למבנה בית הכנסת. חלקה 108 מסומנת למבנה ציבור במסגרת מתאר 62. החלקה קטנה מאוד וריקה מבינוי ותוסדר בהתאם ככל שתקודם תכנית במגרשים המצרניים מצפון מערב לתכנית.
17. **לדחות את ההתנגדות לנושא מעברים ושבילים:** בשל קומת המסד הרחבה, ניתן להציע בשל הפרשי טופוגרפיה, גרם מדרגות מחזית הרחוב כפי שמוצע לטובת נגישות לשצ"פ המצרני וגג המסד. תכנון ראוי. בחלק הדרומי של התכנית זכות דרך לטובת שטח תפעולי לשטחי המסחר. מעבר לזה, לא ניתן להציע מעברים ושבילים נוספים.
18. **לדחות את ההתנגדות לנושא זיקות הנאה:** זיקת ההנאה נקבעה בשל המעבר הרגלי באזור הקולונדה לחזית המסחרית. אין סיבה תכנונית לסמן שטח זה כשצ"פ.
19. **לדחות את ההתנגדות לנושא חלופת תכנון לגובה הבינוי:** הוועדה החליטה כי לצורך יצירת השטח הציבורי נכון יהיה לרכז את הזכויות בבניין אחד גבוה במקום שני בניינים.
20. **לדחות את ההתנגדות לנושא סעיף תשתיות –** נקבע בהוראות סעיף תשתיות ולנושא תשתיות בתת הקרקע. בכל אופן, הנושא יתואם בשלב היתר הבנייה מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

21. **לדחות את ההתנגדות לנושא שילוב דיור בר השגה:** התכנית מציעה מבנה ציבור והפרשה מבונה בגודל של 2,900 מ"ר. תועלת ציבורית ראויה ומשמעותית. תוספת יח"ד בר השגה / השכרה תקשה על הכדאיות כלכלית. בכל אופן, מענה לכך ניתן בפרויקטים גדולים נוספים בשכונה.
22. **לדחות את ההתנגדות לנושא עומס תשתיות:** התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הגדלה של שטחים ציבוריים קיימים, מוסיפה עירוב שימושים של מסחר ושימושים ציבוריים, מוסיפה דרך חדשה, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון, בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמתי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שמימוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה כאמור לעיל.
23. **לדחות את ההתנגדות לנושא העדר שקיפות והתעלמות גורמי התכנון מתושבי השכונה:** חלק מהפרויקטים בשכונה מוצגים בהליך שיתוף ציבור עם המנהל הקהילתי לפני הדיונים להפקדת התכנית בוועדות התכנון ובכל מקרה על פי החוק התכנית פורסמה להתנגדויות כנדרש.
- התייחסות לגוף הטענות לסעיפי התנגדות כללים ללא הקשר לתכנית המופקדת:**
למעלה מן הצורך:
24. **היעדר דיור בר השגה:** רוב פרויקטים המוצעים בשכונה הינם במסגרת פינוי בינוי בה היקפי הבניה נגזרים מתוך התקן השמאי, כל תוספת של דיור להשכרה ובהישג יד (התוספת השישית) עלולה לייצר דרישה לתוספת של יח"ד רגילות וזאת על מנת לעמוד בכלכליות של הפרויקט ולכן בפרויקט זה שנותן תרומה משמעותית של צורכי ציבור, לא הוחלט לדרוש גם דירות להשכרה.
25. **לדחות את ההתנגדות לנושא עידכון פרוגרמה שכונתי:** הנושא הפרוגרמתי ברמה השכונתית נבחן באופן שוטף ע"י מח' מדיניות תכנון וכן באמצעות הפרויקטור. בהיבט זה יצוין כי העירייה פועלת לעיבוי שטחי מבני הציבור וייעול השימוש בקרקע וזאת על מנת לתת מענה לצרכי הציבור הנדרשים. בהתאם לכך, מקודמת תכנית לעיבוי השטח הציבורי במתחם דנמרק הסמוך- התכנית כוללת הקמת בתי ספר חדשים, גני ילדים וכן שימושי ציבור נוספים. כמו כן, התכנית בנדון מציעה שטח ציבורי מבונה לצרכי ציבור לצורך מתן מענה פרוגרמתי עבור הביקושים הנוצרים וזאת בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.
26. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי אין פתרון כולל לשיקום מבנים במסגרת השכונתית וקידום תכניות מעין אלה יבואו על חשבון מתחמי מגורים אחרים בשכונה:** בתכנית האב. סומנו מתחמים לטובת התחדשות עירונית. וביתר השכונה נקבע בינוי בהיקף של 7-9 קומות בהתאם לזכויות הבנייה במסגרת תכנית האב. בכל אופן נעשה תכלול של התכניות המקודמות ברמת השכונה וניתן מענה בהתאם לאמור לעיל. התכנית אינה מונעת קידום תכניות אחרות בשכונה.
27. **לדחות את ההתנגדות לנושא מדיניות שונה בשכונות מצרניות:** עבור כל שכונה נקבעת מדיניות על בסיס תכניות אב או מתאר המאושרות ע"י וועדות התכנון ובוחנות את כ למרכיבי התכנון השונים בשכונה באופן פרטני בשכונות גוננים נקבעה מדיניות על פי תכנית האב אשר ניתן לפיה לקדם תכניות להתחדשות עירונית כפי שמקודם בשכונות רבות בעיר.
28. **היעדר בסיס נתונים לבחינת כושר נשיאה בענייני תנועה, השלכות סביבה:** נושאים אלה נבחנים במסגרת עבודת הפרויקטור ובמעקב שוטף של גורמי העירייה.
29. **לדחות את ההתנגדות לנושא פגיעה באיכות החיים במהלך העבודות:** נושאי הפרעות במהלך ביצוע העבודות במימוש וביצוע הפרויקט נבחן בהליך רישוי.
30. **לדחות את ההתנגדות לנושא פגיעה באפיון בהדרת אוכלוסייה ותיקה באוכלוסייה חדשה:** במסגרת הפרויקטים של התחדשות העירונית המקודמת בשכונה, מוצע תמהיל דיור הכולל דירות קטנות וכמו כן ניתן מענה להקמה של קרן תחזוקה על מנת להקל מבחינה כלכלית. כמו כן, ניתן מענה עבור דיור בהשגה / להשכרה.
31. **הוועדה חוזרת על החלטתה מהדיון להפקדה:** ככול הניתן מרפסות סוכה ישולבו בבינוי, יש לציין כי במסגרת הדיון להצטרפות הוועדה כמגישת תכנית עלתה דרישה זו, - יש לקבוע במסמכי התכנית כי יוצעו מרפסות סוכה לכ 20 אחוז מהדירות בבניין ככול הניתן.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 7 : 1074848

פרטי התכנית

מספר תכנית	1074848
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית בר כוכבא 18-24, גבעה צרפתית, ירושלים
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

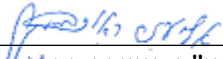
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את ההתנגדות לעניין היקפי בניה, גובה והיחס בין הקיים למוצע**
2. לעניין מכפיל 4.4 אשר מעבר לקבוע בתכנית האסטרטגית לציפוף השכונה שהוא מכפיל 4 התכנית האסטרטגית אינה מדיניות או תכנית סטטוטורית אלא תכנית לחזון השכונה העתידית אשר קבעה קווים מנחים. המכפיל הינו דינמי ומשתנה מאזור לאזור ובהתאם לצרכים של התכנית. - התכנית מציעה סטייה זניחה מהמכפיל הקבוע בתכנית האסטרטגית, ומטרתה לקבל איזון בתמהיל יח"ד ע"י יצירת יח"ד קטנות נוספות כך שסך שטחי הבניה ומספר הקומות יהיו ללא שינוי וקיימת עדיפות של מוסדות התכנון לייצר יותר יחידות דיור בתמהיל מגוון שיאפשר גם דירות קטנות, יחד עם זאת יש לבחון שוב את התקן השמאי כתנאי למתן תוקף ולצמצם את זכויות הבניה בהתאם במידת הצורך..
3. לעניין כי התכנית אינה עומדת במסלול של מדיניות רק"ל – התכנית אינה מקודמת עפ"י מדיניות רק"ל אלא במסלול של התחדשות עירונית ותוך בחינת תקן 21.
4. לעניין הקמת מגדל בגובה של 30 קומות אשר יטיל שטח הצללה גדול על הבניינים המתוכננים מצפון ותגביר את עוצמת הרוחות במפלס הרחוב - השכונה עוברת הליך של עיבוי וציפוף ע"י תכניות גדולות במסלול של התחדשות עירונית ומדיניות רק"ל במסגרתן יבנו מגדלים כולל בצפון השכונה, הטלת צל הוא בלתי נמנע בבנייה חדשה וגבוהה \ הוועדה סבורה כי למרות הצללה המתקבלת בתכנית יש לאשרה לאור החשיבות של פינוי בינוי בבניינים אלה. לעניין עוצמת הרוחות, התכנית הופקדה עם תנאי למתן היתר בנייה כי יהיה תאום הפתרונות למניעת מטרדי רוח עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.
5. לעניין פגיעה בקו הרקיע ע"י מגדל של 30 קומות – כאמור התכנית נמצאת במקום אשר עובר הליך של התחדשות עירונית, מרקם השכונה כבר לא יעמוד על בינוי של מבנים בני 4-5 קומות, מרקם השכונה צפוי להשתנות בצורה משמעותית לאור תהליך ההתחדשות שעוברת השכונה.
6. **לדחות את ההתנגדות לעניין תנועה, חניה ותשתיות**
7. לעניין כי התכנית המוצעת לא נבחנה במסגרת בה"ת ביחד עם שאר התכניות להתחדשות עירונית שמקודמות סביב מפגש הרחובות בר כוכבא ומבוא העשרה - מדובר בתכנית יחסית קטנה עם 233 יח"ד אשר מלווה ביועץ תנועה הן של התכנית ונבחנת ע"י יועץ תנועה של הוועדה המחוזית.

8. לעניין תקן חניה מופחת – תקן חניה מופחת נקבע לאור סמיכות התכנית לרכבת הקלה, והוא מדיניות של מוסדות התכנון לצורך הגברת הנסיעה בתחבורה ציבורית והקטנת השימוש ברכבים פרטיים.
9. לעניין כי אין מספיק התייחסות לצירי התנועה – התכנית מלווה ע"י יועץ תנועה מוסמך אשר בוחן את הנושא התנועתי, קיים נספח תנועה לתכנית.
10. **לדחות את ההתנגדות לעניין הקשר בין התכנית המוצעת לבין מתחם ברוש הגבעה – החיבור**
בין התכנית מהווה עורק נוסף לקישוריות בין מתחמים אשר יאפשר בעתיד מעבר רציף, על כן קיימת חשיבות לחיבוריות הנ"ל.
לעניין כי אין כל התאמה בין מפלסי הפיתוח המתוכננים של המעבר הרגלי בממשק שבין התכנית, יצוין כי תכנית ברוש הגבעה מייצרת דופן חדשה כלפי התכנית הנ"ל ובכך משנה את מפלסיה בהתאם למפלס התכנית המופקדת.
עוד יצוין כי התכנית הינה מסגרת כללית אשר קובעת כיצד לטייב את הקרקע באופן מיטבי, בשלב ההיתר יבחנו פתרונות לביצוע המעבר על מנת לגשר על הפרשי הגובה והמפלסים ככל ויידרש.
11. **לדחות את ההתנגדות לעניין קידום תכנית פינוי בינוי בשכונה ללא בחינה תכנונית כוללת להתחדשות בשכונה למיציא הפוטנציאל להתחדשות העירונית ביחס לכושר נשיאה של התשתיות** – הראיה התכנונית בשכונה הינה ראייה כוללת אשר לוקחת בחשבון את התכנית הסובבות, שמה דגש על קישוריות בין התכנית, קישוריות בין הרחובות הקיימים והמוצעים, שמה דגש על צרכי ציבור של השכונה ועוד.
כל תכנית במרחב נבחנת בראיה זו.
12. **לדחות את ההתנגדות לעניין בחינה לא ראויה של השטחים הציבוריים אשר מסתמכת על הפרויקט הסמוך** – השטחים הציבוריים נבחנו ביחס לחטיבת הקרקע המוצעת במסגרת התכנית בלבד ואינם מסתמכים על התכנית הסמוכה.
התכנית הנ"ל מספקת צרכים מבוזנים לטובת התכנית עצמה. יתר הצרכים כגון בית ספר יקבלו מענה של שטחים חומים קיימים ועתידיים בשכונה והתכנית עצמה אינה מייצרת כמות יחידות דיור המצדיקות בית ספר.
13. **לדחות את ההתנגדות לעניין כי התכנית מציעה איחוד וחלוקה ומבטלת את זכויות בעלות וזכויות קניין ומעבירה אותם ליזם** – לועדה המחוזית הוצגו טבלאות האיזון של איחוד וחלוקה העדכניות. הטבלאות נבדקו ואושרו ע"י שמאי הועדה.
14. **לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בזכות הקניין ע"י כך כי לא הוגשה שום הסכמה לקידום התכנית** – נושא ההסכמות נבדק ע"י היועץ המשפטי של הועדה המחוזית ובהתאם למקובל בחוק.
15. **לקבל את ההתנגדות לעניין טעות סופר במס' הקומות שנרשמו בטבלה 5 בתכנית המופקדת (29 ו8 קומות במקום 30 ו9 קומות)** – התכנית שנידונה הן בועדה המקומית והן בועדה המחוזית הינה תכנית לבניין בן 30 קומות ולבניין בן 9 קומות. כמו כן צוין בהחלטה מיום 27/02/2023 בסעיף 1 כי הועדה סבורה כי הבינוי המוצע, הכולל מבנה בגובה של 30 קומות ומבנה מרקמי בגובה של 9 קומות, תואם את מגמת התכנון במקום. לאור האמור יש לתקן את טבלה 5 בהתאם.
16. **לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת 4 קומות למגדל של 30 קומות לאור תוספת 10% בדירות קטנות והוספת 600 מ"ר שטחי שירות לצורך הקמת גרעין בכל אחת מהקומות**
– אין הצדקה תכנונית להוסיף 4 קומות נוספות למגדל, סה"כ מדובר בשינוי לא דרמטי. תוספת של 10% יח"ד קטנות אינה משנה את שטחי הבניה שנקבעו. נושא התכנוני של כיווני אוויר ותכנון ממ"דים הינו פתיר ויעשה בשלב ההיתר.
הגדלת הגרעין משמעו הגדלת נפח הבניין כולו לכן אין לכך הצדקה תכנונית.

17. **לקבל את ההתנגדות לעניין התייחסות לתא שטח 3 בטבלה 5 לנושא מס' קומות החניה מתחת לשצ"פ** – על מנת שניתן יהיה להוציא היתר לשטחי בניה מתחת לשצ"פ, יש לקבוע שטחי בניה בטבלה 5 בשורה של חניון בתא שטח 3 בנוסף לתא שטח 1 ו 2 .
תנאי למתן תוקף התכנית יהיה אישור מח' נכסים לעניין השימוש בתת הקרקע של השצ"פ כחניון פרטי.
18. **לדחות את ההתנגדות לעניין גמישות לניוד יח"ד ושטחי בניה בין תאי השטח בתחום התכנית** – אין הצדקה תכנונית לנייד יח"ד ושטחי הבניה בין תאי השטח , הועדה בחנה וקבעה את המסגרת התכנונית תוך בחינת היקפי הבינוי עבור כל מבנה.
19. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 8 : 1182468

פרטי התכנית	1182468
מספר תכנית	
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור בפליקס פרנקפורטר 11, רמות
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

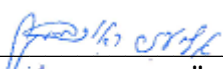
החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לקבוע בסעיף 1.6 יחס כפיפות לתוכנית 4535, ולציין כי התכנית כפופה לתכנית 4535 לעניין המרפסות המאושרות בלבד.
2. יש למחוק את סעיף 8 מהחלטת הוועדה המקומית מיום 10.6.2024, הקובע כי "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, בעמודות שלמות ותצוין בהיתר הבניה, בהתאם למאושר בתכנית 4535".
3. במקום סעיף זה יירשם- תותר סגירת מרפסות מאושרות בתכנית 4535 במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד. תותר סגירת כל מרפסת שאושרה בתכנית 4535 בנפרד.
4. לא תותר סגירה של מרפסות המוצעות כחדשות בתכנית זו.
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.5.2024 ובהחלטה מתאריך 10.6.2024 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 9 : 1037209

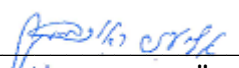
פרטי התכנית	
1037209	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
תוספת שימושים וזכויות בניה למבני ציבור במגרש G100 באבו תור, ירושלים	מהות הבקשה
2024/5	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

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

1. לאור חשיבות קידום התכנית להקמת בית הספר בשכונת אבו תור ועל מנת לא לעכב את התכנית, חו"ד כיבוי אש וחב' חשמל יהיו תנאים לקבלת ההיתר ולא תנאים להפקדה.
 יצוין כי ככל ויידרש הקמת חדר טראפ, המבנה ימוקם בתת הקרקע ככל הניתן ויבחן בשלב ההיתר.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 19/09/2023 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 10 : 1224740

פרטי התכנית

מספר תכנית	1224740
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מבנה משרדי ממשלה ברחוב וולפסון
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל את ההתנגדות לעניין השימוש המסחרי בקומת הקרקע באגף המזרחי**
יש לקבוע כי הבניין הנמוך יהיה מיועד למשרדי הרבנות ובבנין זה לא תותר חזית מסחרית – הבניין יהיה נפרד לחלוטין מהמגדל ולא יהיו לו בי או כניסות משותפות בין הבניינים. . שאר הוראות חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע באגף המערבי של המגדל ימשיכו לחול.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין עיצוב ייחודי לאגף המזרחי**
יש לציין כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, יש לקבוע תחת סעיף 6.1 "עיצוב אדריכלי" בהוראות התכנית כי העיצוב האדריכלי לכלל הבינוי במתחם יתואם מול אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית צריכה להתייחס לכלל השטחים בהם היא גובלת ולקחת אותם בחשבון בתכנון התנועה לרבות כביש החירום שיחתוך את גישת הולכי הרגל למבנה הסמוך של בית הספר.**
יש לעדכן את נספח הבינוי ולהציג תכנית פיתוח שטח לפורטל החירום המוצע לרבות איך הוא מתחבר עם סביבתו בלי לקטוע את רצף הולכי הרגל.
4. **לדחות את ההתנגדות לעניין כביש החירום המערבי שמייצר עומס תנועה בלתי נסבל ואין הוראה בתקנון המבטיחה שפורטל החירום לא יהפוך לכניסה הראשית והפוטנציאל כי יהפוך לכניסה משמעותית של רכבים בכביש זה רב.**
מדובר על כביש לכניסה ויציאת חירום בלבד כך שאין חשש או צפי לעומס.

בנוסף, נקבע בהוראות התכנית בסעיף 6.2.1 כי הגישה לחניה תתאפשר מחלקה 12 מדרום לתכנית ו/או מהחניון הציבורי בחלקה 15 ממזרח וכי תתאפשר כניסה יציאת חירום מתחת לתוואי הרק"ל ממערב – הסעיף מספיק ברור ולא מתיר הפיכת כביש החירום לכניסה ראשית.

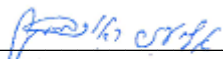
הערות ודרישות נוספות:

5. לאורך התיאומים שנעשו עם מהנדס העיר סוכם שהעמדת המבנה תתוכנן כך שתשמור על קבוצת העצים הבוגרים ברובם ובעלי ערכיות גבוהה בצפון המגרש. על כן ובהתאם להמלצת מהנדס העיר והחלטת הוועדה המקומית הוחלט כי יבוטל המבנה המסחרי הקטן המוצע בצפון המגרש (בגודל של 150 מ"ר וגובה של 6 מ'), יבוטל סימוני עקירת העצים וייקבעו לשימור. בנוסף, קו הבניין הכללי לששת קומות המסד המוצעות ייקבע לאפס בדופן המערבית בממשק עם ציר הרק"ל, ובדופן הצפונית והצפון מזרחית ייקבע במרחק של 3 מ' מגזע העץ הכי קרוב, וכך גם קו הבניין התת קרקעי וכי לא תוצע בניה תת קרקעית מתחת למקבץ עצים לשימור זה.

יש לתקן את התכנית בהתאם לנ"ל.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 11 : 480

פרטי התכנית

מספר תכנית	480
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תוכנית בינוי לשדרוג תחנת מעבר גבעת שאול
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:
 התוכנית מטפלת במפגע תברואתי של תחנת מעבר פתוחה בסמוך לבי"ח הרצוג ולשכונת גבעת שאול המתפתחת.

- מיקום התוכנית בנקודה מרכזית בסמוך לדרך גישה ראשית לעיר על צומת כניסה לגבעת שאול ובקרבת שוק סיטונאי שצפוי להפוך ליעוד מגורים. יש להראות תוכנית פיתוח, להציע נטיעות וטיפול נופי בגבולות התוכנית לכיוון שטחים ציבוריים לכיוון צפון דרום ומזרח באופן המשלב בצורה מיטבית את הבינוי המוצע בסביבתו מבחינת נראות מקרוב ומרחוק.
- בהמשך לסעיף קודם יש להראות תוכנית פיתוח בקנ"מ 1:250/1:200 כולל גבהים, פיתוח שטח נטיעות וכד'.
- כיום בתחום התוכנית נמצאות מספר רב של מכולות אשפה. התוכנית המוצעת לא מתייחסת לכך. במידה והמכולות נדרשות בתוכנית החדשה יש להראות מיקום מוגדר כחלק מתוכנית הפיתוח.
- התוכנית מציע עמדת שטיפת משאיות פתוחה לשמיים בצמוד לקיר פיתוח. יש להראות חתך אורך של שטיפת המשאיות קיר פיתוח והשילוב בכביש גישה לתחנה, לבדוק עם איכות סביבה לגבי קירוי העמדה מבחינת מפגע ריח. במידה ויוחלט על קירוי המקום, תשולב עמדת שטיפה כחלק אינטגרלי מהבינוי והפיתוח.
- יש להשלים חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
 א. דוח אקוסטי.
 ב. דוח פינוי ריח ומזהמים.
 ג. פרשה טכנית בנוגע לכמויות הפסולת תוך דגש על צמצום מטרדים סביבתיים.
- לתאם בין שמות חתכים המופיעים בכותרת החתך לשם החתך תוכנית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 12 : 1241074

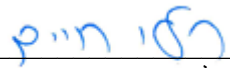
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1241074
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	צומת כרמית עין כרם
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

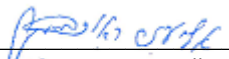
החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	
1.	התכנית מטייבת ומסדירה את צומת הרחובות עין כרם ודרך כרמית
2.	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התוכנית.
3.	יש לצמצם את הקוו הכחול כך שיכלול רק את השטחים שבהם מוצע שינוי סטטוטורי.
4.	יש לבטל את כל הסימון של העצים מחוץ לקו הכחול גם לשימור וגם לעקירה- אין לקבוע הוראות מחוץ לקוו הכחול.
5.	
6.	התוכנית מציעה פיתוח שצ"פ בתא שטח 670 הכולל הקמת טרסות ומדרגות יש לקבוע בהוראות כי בניית טרסות ומדרגות חוץ תהיה כמפורט בתוכנית מתאר 2610 ובאישור ואגף שפ"ע
7.	יש להגביל גובה טרסות/ קירות תמך ל 1.5 מ'
8.	לפי סקר עצים עץ מספר 275 מסומן לשימור והינו בערכיות גבוהה, מאחר והעץ ממקום בתחום השצ"פ בתא שטח 670 אין מניעה לשמרו ולשלבו בפיתוח במקום
9.	יש להוסיף נספח תנועה למסמכי התוכנית ולעדכן סעיף 1.7 בהוראות בהתאם.
10.	יש להוסיף סעיף הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
11.	יש להשלים חוות דעת של המחלקה לאיכות סביבה, אגף שפ"ע ורשות העתיקות
12.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח ניקוז על ידי המחלקה לאיכות הסביבה
13.	התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות
14.	שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

הערות טכניות

15. יש לעדכן מפת מדידה
 16. נספח פיתוח – חתך 2-2 לא תואם לתוכנית, לתקן


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 13 : 1274786

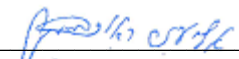
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1274786
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה במבנה מגורים קיים ברחוב נבון 13א' בירושלים
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקיד אותה מהסיבות הבאות: מדובר על מבנה מגורים היסטורי טורי שנבנה בין השנים 1889-1910, הכולל חצר כניסה בחזית הקדמית של המבנה הנטועה בעצים בוגרים. למגרש חשיבות אורבנית ואדריכלית גבוהה מאחר והינו חלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית תרבותית בתולדות ההתיישבות היהודית לאורך רחוב יפו. המבנה הוא חלק ממכלול בניה טורית שנבנתה בראשית המאה ה- 20 כדופן לשכונת חצר, כך שהיחודיות בשכונות הטוריות היא המשכיות רצף הבניה וכל החסרה של פרט פוגעת קשה במכלול כולו. התכנית המוצעת פוגעת במרקם היסטורי זה מכמה סיבות: היא מציעה בינוי של 3 קומות וגג רעפים וחורגת מגובה הבניה של המרקם האופייני למקום ומהמדיניות של מע"ר צפון החלה על המקום, הקובעת 3 קומות וגג רעפים מוגבה בדופן המזרחית, ו- 2 קומות וגג רעפים מוגבה בדופן המערבית. מציעה קווי בניין בקו אפס, ובנייה כמעט על מלוא תכנית המגרש ובכך דורסת את החצר ההיסטורית על כל פרטיה. מציעה לעקירה שני עצים בוגרים הנדירים בנוף השכונה. פוגעת בחזיתות המבנה ההיסטורי הראויים לשימור בכך שהיא מציעה בניה בחצר המסתירה את החזיתות ההיסטוריות. כל הנ"ל ללא הגשת תיק תיעוד שבעזרתו היה ניתן להגדיר אילו פרטים בעלי ערך יידרשו לשימור ואילו חלקים ניתן יהיה להרוס, כמו כן, פרטי החצר ההיסטוריים ככל שהשתמרו בה לדגמה ריצוף, חלל בור מים, פתח בור מים וכו'.
--

על בן התכנית נדחית על הסף. ככל שתוגש תכנית חדשה, עם תיק תיעוד, אשר מתייחסת לנושאים שפורטו לעיל, תואמת למדיניות שחלה על המקום ומתואמת עם מח' שימור, ניתן יהיה לבחון אותה בחיובי.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

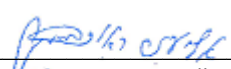
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 14 : 1198324

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1198324
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה וקומות לשם הרחבת יח"ד, ברח' מינץ 14, ירושלים
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבקשת מגישת התכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

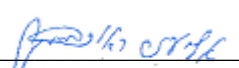
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 15 : 483ב

פרטי התכנית	
מספר תכנית	483ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי בבית ספר אפיקים
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:
הערות גרפיות – יש להסיר פולیגון אדום בשטח החצרות, מטרת סימון הפוליוגון לא ברורה. במידה ומעוניינים
בשינויים בפיתוח שטח יש לסמן בהתאם למקובל, עם מפלסים סופיים וכו'.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 16 : 1161165

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1161165
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד, שרי ישראל 3
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית עפ"י התנאים הבאים:	
1.	יש לבטל את החניה המאושרת מאחר ואינה אפשרית בפועל בנגישות מכביש ראשי שהוא גם ציר רק"ל. יצוין כי החניה לא נבנתה, וככל שתוקם תמרון הרכב יהיה על חשבון הדרך וציר הרק"ל.
	ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המחוזית לביטול החניות בהתאם לתכנית 5166ב.
2.	קו הבניין המוצע בתשריט מצב מוצע אינו מעודכן ולא תואם לבינוי בנספח הבינוי. יש לעדכן בהתאם למבנה המקורי המאושר בהיתר בניה פלוס תוספת הבינוי המוצעת בדופן הצפונית בצורת טרפז.
3.	קו הבניין התת קרקעי יצומצם כך שלא יוצע מתחת לשטח הדרך בדופן המערבית ובפינה המערבית בתחום החלקה בלבד.
4.	בהמשך לסעיף הנ"ל, שטח הקומה התת קרקעית תצומצם כך שלא תגלוש מתחת לשטח בייעוד דרך לאורך כל הדופן המערבית.
5.	יש לסמן את המדרגות בפינה המערבית הקיימות בשטח בייעוד דרך (ובקו הכחול של תכנית הרק"ל) להריסה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל.
6.	תנאי להפקדת התכנית יהיה חו"ד מהנדס קונסטרוקציה לחפירת הקומה התת קרקעית.
7.	ככל שהקומה התת קרקעית תאושר ע"י מהנדס, שטחיה ייחשבו כשטחים עיקריים. יש לעדכן את טבלה 5 בהתאם.
8.	יש לבטל את ריבוי החצרות האנגליות, להנמיך את הקרקע כמקשה אחת בדופן המזרחית והדרומית לצורך יצירת אוורור ראוי יותר
9.	התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות .

10. 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, חלקות 6, 10 בגוש 30076.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהגה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
12. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערה:

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

חסי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 17 : 970665

פרטי התכנית	
מספר תכנית	970665
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד, הרב עזיאל 32
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבקשת מגיש התכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 18 : 1273663

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1273663
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברח' רש"י 113, ירושלים
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- נערך תיאום תכנון בתכנית זו, והוצגה חלופה שמקובלת, אך יש להשלימה בהתייחס להערות הבאות:
- נפח הבינוי:** היות והמגרש מצוי במרקם המיועד להתחדשות ובקרבה משנית לציר רק"ל, הקמת מבנה בן 10 קומות מקובלת הגובה המקסמלי של הבניין לא יעלה על 36 מ' למעט מתקנים טכניים על גג הבניין.
 - שימור:** התכנית מציעה הריסת מבנה היסטורי המהווה חלק ממרקם הבניה המקורי של שכונת מקור ברוך. המבנה ההיסטורי שמיועד להריסה משמר את סגנון הבניה המודרניסטי והעירוני של שכונה זו ונמצא בעל ערכים לשימור. הריסת הבניין הקיים מקובלת עם זאת יש לפעול לשימור חזיתות.
 - בהתאם לחוות הדעת של מחלקת השימור יש לשמר את כל החזית הדרומית-מזרחית במלואה. יש לבצע העתקת כל החזית של אגף זה בתאום מחלקת שימור. רוחב המדרכה לא יפחת מ- 3 מטר.
 - אלמנטים לשימור ו/או להריסה במבנה ההיסטורי: ייקבעו מול מח' השימור לאחר בחינת תיק תיעוד מאושר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי ישוחזרו.
 - מרפסות:** יש להציע מרפסות זיזיות המתאימות לאופי השכונה.
 - צמחיה בוגרת:** בתחום התכנון המוצע קיימים עצים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
 - תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
 - נספח הבינוי:** יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. יש להראות פרט הפרדה בין אלמנטים היסטוריים לחדשים.
 - תנאים להיתר:** הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

10. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
11. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו זה ובעומק שלא יעלה על 1.5 מ'. אלמנטים להריסה ולשימור במבנה יתואמו מול מחלקת השימור לאחר השלמת תיק התיעוד.
12. רחוב רש"י/ אברהם ורדיגר - יש להציע את הרחבת הרחוב לרחוב מדרכה שלא יפחת מ-3 מ'.
13. **כניסה נגישה:** היות ומדובר על הריסה ובניה (בינוי חדש בפועל ושימור חזיתות בלבד) יש לבטל את המדרגות בכניסה לבניין כך שהכניסה לבניין תהיה נגישה.
14. **יש לשמור על קו בניין של 3 מ'** בחזית המערבית והדרומית לכל הבינוי למעט מרפסות מכיוון שמדובר על חזיתות הפונות לחלקות מגורים.
15. **תכנית בתת"ק:** מוצעת תכנית מלאה בתת הקרקע, יש לקבוע 80% תכנית בתת הקרקע, על מנת לאפשר חלחול מי נגר.
16. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. כמו כן יש להוסיף נוסח סעיף הפקעה כדלקמן: הפקעה
17. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
18. **בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון** יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 160 מ"ר, עבור מנהל חברה, תרבות וספורט או מנהל קהילה.
. יש לתאם את מיקום והבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של אגף חברה.
19. **תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת המחלקות;** תברואה, שפ"ע, נכסים, ובבאות.
20. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
21. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30076 חלקות 24,26
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.

--

דני חיים
מנהלת הוועדה המקומית

אילן גליצמן
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 19 : 1230622

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1230622
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות דיור רח' שדרות משה דיין 32
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. על פי השטחים המוצגים בטבלה 5 נראה כי התכנית אינה עומדת בסמכות מקומית. יש להציג את תוספת השטחים בהתאם לסעיפי הסמכות המקומית בחוק התכנון והבניה. יש לצמצם את הבינוי בתאום מחלקת תכנון העיר.
2. במסגרת התכנית מוצעות הרחבות דיור מצומצמות לדירות באגף המזרחי בבניין. ככל ובעלי הדירות ירצו, ניתן לבחון הרחבות לכל יחידות הדיור בתיאום מחלקת תכנון.
3. יש לבטל גרם מדרגות אחד מבין שניים, המוצעים בקומה ה' לדירה 14 לצורך הרחבה בקומה שמעליה.
4. יש לתקן את קו הבניין העילי בתשריט לקו בניין קו בניין למרפסות.
5. לא תותר במסגרת התכנית סגירת מרפסות בחומרים קלים. יש לבטל סעיף 4.1.2.א.א.
6. תיקונים טכניים.
7. סעיף ההריסות בתכנית ישונה ויקבע כי במסגרת היתרי הבניה כל מגיש בקשה יהרוס את עברות הבנייה באותה דירה הכלולה בהיתר הבניה כתנאי לתחילת עבודות.
8. 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.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

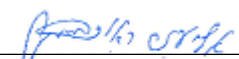
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל הפ. שבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

11. דברי הסבר לתכנית – יש לתקן מספר הקומות בבניין. 5 קומות כולל קומת כחניה ומסחר.
12. סעיף 14 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.
13. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.
14. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימושים למגורים ומסחר.
15. יש להוסיף לסעיף 4.1.2.א. כי תותר תוספת קומה ו', חלקית על הגג לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה.
16. יש להסיר בסעיף 4.1.2.א. "סגירת המרפסות יהיה בחומרים קלים..".
17. יש להסיר בסעיף 4.1.2.א. התייחסות לחיזוק מבנה לתוספות שאושרו בתכנית 4535.
18. יש להשמיט סעיף 4.1.2.ב – חניה – התכנית אינה מציעה תוספת של יח"ד.
19. יש לתקן סעיף 4.1.2ג – הריסות ופינויים – הסעיף יכלול הריסה של כל הבינוי המסומן להריסה בתכנית, לרבות סככות וכד'.
20. סעיף 4.1.2.א. ד – קולטי שמש על הגג. יש להשלים לסעיף סטנדרטי, באופן שהעתקת המתקנים תהיה ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר ותישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים.
21. סעיף 4.1.2.ה – תנאים למתן היתר בניה (4) – יש לתקן בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.
22. יש להשמיט סעיף 6.1.1 (5) לעניין תכנון משטח החניה בתוך החצרות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 20 : 1231232

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1231232
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	איחוד חלקות ובניית בניין חדש ברח' רבנו תם 12-14, ירושלים.
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יישמר קו בניין אחורי של 3 מ' למעט מרפסות. יש לסמן את קו הבניין העילי בהתאם.
2. מוצע איחוד חלקות באזורים המאופיינים בבניה טורית הסטורית. מאחר והחזיתות והערכים ההסטוריים משמרים מופע של בניה טורית אפיינית, ניתן לאפשר איחוד חלקות לטובת צמצום וכפילות חדרי מדרגות ושטחים טכנים אחרים וזאת יהיה בכפוף לתיאום עם מחלקת השימור לעניין השמירה על אופי החזיתות הקיים תוך שמירה על הפרצלציה היסטורית .
3. יש לתאם את התכנון מול מח' שימור לרבות חלונות ממ"ד בחזית לשימור, גג רעפים ומרפסות.
4. שטחים – מוצע 50% שטחי שירות מסך שטחי הבניה- נדרש להציג טבלת חישוב שטחים להוכחת שטחים מוצעים אלו וזאת מאחר והיחס בין השטחים לא סביר.
5. מוצעת קומת מחסנים בתת הקרקע בגובה של קומה עיקרית 2.7 מ'. נדרש להנמיך ל- 2.2 מ' וייקבע בהוראות שלא תותר הקמת יח"ד בקומת המרתף וכי השטח ישמש אך ורק לשטחי שירות עם כניסה נפרדת ולא מתוך היח"ד.
6. לשמר גדר אבן אופיינית לרחוב של 3 שורות אבן בתיאום עם מחלקת השימור.
7. נדרש לאפשר גישה משותפת לחלל הגג.
8. מרפסות- נדרש להתאים תכנון לאופייני ברחוב בעומק, במיקום ורוחב עד 1.5 מ' ולפי הקיים ההיסטורי במגרש.
9. יש להציג פרט הפרדה בין הקיר לשימור לבינוי החדש.
10. לשחזר פתחים היסטוריים בחזית הצפונית לשימור בהתאם להוראות שימור.
11. מחסנים יהיו עד 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה.
12. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין, מס' קומות וגובה בניין.
13. יש לתקן בשלבי ביצוע- בניה בהינף אחד לכל המבנה.
14. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
15. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

16. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
17. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: שימור, מדיניות תכנון, כבאות, מידע תכנוני, תברואה, חשמל, עתיקות, תושייה, והתובע העירוני, והטמעתם במסמכי התכנית.
18. ככל שמוצע איחוד וחלוקה, ללא הסכמת כל הבעלים, יש לערוך טבלאות איזון ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה.
19. 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. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
20. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

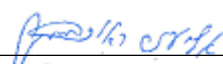
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

הערות טכניות

22. יסוד ממ"ד קומת קרקע כניסה לבנין מרחוב רבנו תם לא תואם לקירות קומות מעל- לתקן.
23. חסר תשתיות בחצר- להשלים בהתאם להנחיות מרחביות.
24. קומת קרקע- דלת יציאה מחדר מדרגות להפנות כלפי כיון מילוט.
25. להתאים את חלונות הממ"ד בחזיתות לשימור מול מחלקת שימור
26. לסמן הריסה בחתכים וחזיתות
27. קומת מרתף תהיה בגובה של עד 2.20 מ'- לצמצם.
28. תיק תיעוד- נדרש להציג חזית צפונית משוחזרת ושלביות בניה בתוכניות חתכים וחזיתות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 21 : 1245547

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1245547
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב בצלאל 26-28
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

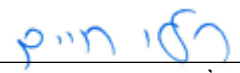
החלטת הוועדה

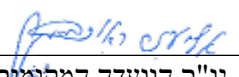
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

מדובר על מתחם הכולל 4 מבנים הבנויים מתחילת שנות ה-60, ומהווה חלק משכונת כנסת ישראל שהינה אחת משכונותיה הוותיקות של ירושלים בגוש שכונות נחלאות והמרקם הבנוי המסורתי, הנמוך, שהשתמר עד ימינו ומהווה חלק מהסיפור של נחלאות.
על אף שאין למבנים הקיימים בעלי ערך לשימור כשלעצמם, הרי שקיימת חשיבות יוצאת דופן לשימור המרקם ההיסטורי של שכונת נחלאות, ובכלל זה של האזור דן המהווה את אחד מצירי הכניסה הדרומיים לשכונות נחלאות.
התכנית המוצעת מפרה את המרקם ההיסטורי ומהווה פגיעה בו מאחר והיא מציעה את הבא:

1. הגובה המוצע חורג בצורה בוטה מגובה הרקמה ההיסטורית והמרקם הקיים בסביבה היסטורית זו. גובה הבניה הוא מהמשפיעים הראשונים על שימור המרקם ההיסטורי של השכונה.
זאת ועוד, מלבד החריגה בגובה ביחס לגובה האופייני במרקם הקיים, היות המבנים המדוברים בנויים בסמיכות למבנים היסטוריים בגובה של קומה/שתי קומות, הפער הקיצוני בגובה בין המבנים המוצעים למבנים ההיסטוריים הסמוכים להם ייצור באופן ודאי הפרעה ויזואלית הן מתוך השכונה והן מכיוון בית המשפט העליון ומוסדות השלטון. יש חשיבות עצומה לקו מבט זה לעבר נחלאות ההיסטורית מכיוון אחת הכניסות המזהות ביותר לעיר.
2. התכנית מציעה בניה בקו אפס לכל הדפנות ובכך מהווה פגיעה לסביבה הבנויה, כאשר בדופן המערבית קיימת בניה היסטורית של מבנים טוריים הבנויים בקו אפס לכיוון הסמטה שמפרידה ביניהם שברוחב של כ- 2.5 מ', והדופן המזרחית מאוכלסת במבני מגורים. שמירה על מרחק סביר וראוי בין בניינים הינה אחד מהעקרונות שמנחים את וועדות התכנון לתכנון ראוי ומכבד, ובמיוחד כשמדובר באזורים הבנויים בצפיפות ובעלי רגישות היסטורית ושימורית כאלו.

3. מסמכי התכנית חסרים פרטים רבים ואי התאמות רבות ולמעשה מציגים גמישות מרבית לשלב היתר הבניה – אין קווי בניין לפי בניינים, אין הוראות למספר בניינים בתקנון או למרחקים ביניהם, מסמכי התכנית אינם תואמים אחד לשני ונספח הבינוי מציג מספר קומות גבוה משמעותית ממספר הקומות המוצע בתקנון. מפלס ה-0.00 נקבע ברחוב לבנון ולא ברחוב הראשי שהוא רחוב בצלאל, לא ברור ממסמכי התכנית מה גדול הדירות המוצע ואין בכלל שטחי שרות מעל לקרקע ועוד...
 4. התכנית מציעה בניינים גבוהים במרווחי בניה קטנים מהמקובל אחד לשני (וזאת כאמור בנספח הבינוי בלבד שהא מנחה)
 5. אין כל התייחסות במסמכים לפיתוח שטח או לרחוב מדרכות ראוי מסביב לפרויקט שמתאים לגובה המוצע ואין כל התייחסות בתקנון לבניין הציבורי המוצע בחזית הצפונית.
 6. התכנית מציעה עומס וציפוף משמעותי לאזור רגיש זה- רוב השימוש במבנים החדשים יהיה למגורים (144 יח"ד בשטח של 14,446 מ"ר) לעומת שטחי תעסוקה ושימוש ציבורי בגדלים שוליים וללא פתרון או מענה אמיתי לצרכי הציבור ו/או לשטחי התעסוקה הקיימים היום ומבוטלים בתכנית.
 7. התכנית מציעה הקמת 5 קומות לחניה תת קרקעית דרך כניסה אחת בלבד ומרחוב צר ושכונתי. הדבר יצור ציפוף ועומס בלתי סביר לשכונה בפרט ולאזור בכלל.
 8. צוין בפני הוועדה שהיזם לא פעל בהתאם לנהלים של קידום תכנית פינוי בינוי ולא עשה סקר חברתי כנדרש.
- לסיכום יודגש כי מדובר בתכנית אשר מתעלמת לחלוטין מהאופי ההיסטורי הייחודי של שכונת נחלאות והמרקם הבנוי שלה שמהווה חלק מהמורשת הבנויה של ירושלים, מציעה בינוי צפוף, לא איכותי, ללא מענה ראוי לצרכי ציבור, פתרונות תנועה וחנייה, יוצרת עומס רב על תשתיות השכונה, וללא כל תאום מול מח' תכנון העיר ומח' שימור או התאמה למדיניות. על כן התכנית נדחית על הסף.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 22 : 962720

פרטי התכנית

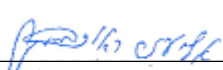
מספר תכנית	962720
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות ברח' בילו 1 פינת חזקיהו המלך 34, קטמון.
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון ובנייה ממליצים לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה רואה בחומרה את העובדה שמסכי התכנית שהופקדו אינם משקפים את הבינוי הקיים בשטח התכנית ולא סימנו בתכנית המופקדת את החדר הקיים כעברת בנייה להכשרה.
2. לאור העובדה שהוועדה אישרה עמודת ממדים במיקום זה שהוא ראוי תכנונית, והעמודה כולה בוטלה בעקבות ההתנגדויות, אין מניעה לאשר ממד בקומה הראשונה בלבד.
3. התכנית תתוקן באופן שתציג ממ"ד במיקום זה בתיאום עם מחלקת התכנון.
4. התכנית תפורסם על פי סעיף 106 ב לעניין תוספת הממ"ד.
5. הפרסום ייעשה באמצעות חלוקה של הודעות לכל דיירי הבניין ולמשך של 30 יום.
6. ככול ויוגשו התנגדויות, הוועדה תשוב ותדון בהם, ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 23 : 1280668

פרטי התכנית

מספר תכנית	1280668
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת אגף חדש, ביה"ס להנדסה ומדעי המחשב, האוני העברית י-ם
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. קו הבניין יסומן מסביב לקונטור הבינוי המוצע בנספח הבינוי מאחר ומדובר על מבנים קיימים בשטח המגרש וחלקי בינוי הנדרשים לשימור כפי שנעשה. קו הבניין של שאר המבנים הקיימים במגרש יסומנו בהתאם למצב המאושר של התכנית התקפה.
2. יש לבטל את קו הבניין שבצבע תכלת (עבור גישה, מילוט ומעברים) ולקבוע כי תותר גמישות בקו הבניין הרגיל לצורך מילוט, מעברי חירום וכו' בתיאום עם מהנדס העיר בשלב היתר הבניה על פי דרישה של רשות מוסמכת.
3. נושא האלמנטים לשימור לרבות חזיתות, שחזור חזית מזרחית ושילובה בבינוי, סימונים במסמכי התכנית, וקביעת הוראות מתאימות בתקנון יתואמו ויקבעו מול מחלקת שימור כתנאי להפקדת התכנית.
4. יש להגיש תיק תיעוד כתנאי להפקדת התכנית. פרטי תיק התיעוד הנדרשים יתואמו מול מחלקת שימור.
5. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו. העצים ינטעו במהלך המדרגות לכיוון רחבת הכניסה הן מרחוב שד' מגנס והן מכיוון ברודצקי.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. נושא מיקום העצים יתואם מול אדריכל לעת פתיחת תיק הרישוי במסגרת תכנית פיתוח השטח.
7. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, וכו') או הפיתוח. ככל וידרשו בכל זאת קירות תמך יתוכננו באופן המאפשר פיתוח ונטיעות.
8. תנאי להיתר יהיה תאום עם אגף שפ"ע.
9. תנאי להיתר בנייה יהיה תכנון הגג כירוק – מבנה הכניסה יקבל הנחיות של גג ירוק בהתאם לדרישות תכנית אב האוניברסיטה המתגבשת – תכנון זה יתואם בשלב היתר הבנייה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הבינוי המתוכנן יחויב בעמידה ב-4 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
11. גג ביתן 1 – (המבנה של ברוצקוס שמשמרים) יהיה מונגש ובשימוש. יש לבטל את המבואה המקורה וביתן שהייה. לקבוע בהוראות שאלמנטים להצללה וקירוי קל נגד גשם ככל שידרשו יתואמו בשלב ההיתר מול אדריכל העיר.
12. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח נגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות.
13. גובה מעקה הגג בבניין D (הבניין הראשי) והקירות המסתירים את המערכות בגג יונמכו לגובה 4.5 מ' בהתאם לגובה הקומות שמתחת.
14. החנייה תהיה בהתאם לתקן לעת הוצאת היתר הבניה בתיאום עם אגף תושיה. יש לסמן על גבי התכנית מיקום מוצע לחניות אופניים ואופנועים ע"פ התקן.
15. לקבוע בהוראות כי תכנית הפיתוח ועיצוב החזיתות לרבות אמצעי הסתרת המתקנים הטכניים שימוקמו על גג המבנה יתואם מול אדריכל העיר לעת קבלת היתר בניה ובהתאם להנחיות תכנית האב המקודמת במקביל על כל שטח הקמפוס.
16. יש לבטל את הערה קטנה ג מתחת לטבלה 5.
17. המגרש מצוי בתחום המודל העירוני, תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והכנת סקר טבע עירוני מקדמי.
19. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה בנוגע לזיהום קרקע.
20. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: אדריכל העיר, איכות הסביבה, רשות העתיקות, וכבאות והטמעתם במסמכי התכנית בתאום מחלקת תכנון.
21. לתקן את התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
22. התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
24. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערה:

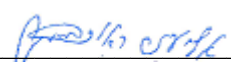
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

25. יש לסמן חזית לשימור על גבי תשריט מצב מוצע.

26. יש לסמן בקו אדום המשכי רק את הבניה החדשה המוצעת ולהצמידה לקונטור הבינוי המוצע (בלי מרווחים). יש לבטל את הסימון האדום שמסומן על גבי החזיתות לשימור.
27. יש לבטל את סימוני קווי הבניין בנספח הבינוי ולהציגו רק בתשריט מצב מוצע.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 24 : 1274463

פרטי התכנית

מספר תכנית	1274463
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ירמיהו 38, רוממה
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. תותר הסבת שטחי שירות שאושרו עבור מחסנים לשטח עיקרי למועדון דיירים. תנאי להפקדה הוא הצגת מיקום מועדון הדיירים במסמכי התכנית, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
2. יתר השטחים והשימושים בתכנית יהיו בהתאם לתכנית המאושרת 924530
3. כל הוראות השימור מתב"ע מאושרת 924530 יחולו גם בתכנית המוצעת
4. יש לאפשר נגישות בין הקומות השונות של מבנה הציבור וכן גישה ישירה, נגישה ועצמאית משאר השימושים ממפלס רחוב ירמיהו
5. יש להסיר הערה 1 לטבלה 5. היקף השטחים המיועדים לשטחי ציבור לא יפחת מ- 700 מ"ר, הגישה מרחוב ירמיהו לא תבוא על חשבון 700 מ"ר המוצעים כהפרשה לצרכי ציבור.
6. לא ניתן לצמצם שטח של זיקת הנאה בסמכות מקומית וגם אין סיבה לצמצם אותה, יש להציג את זיקת ההנאה בהתאם לתכנית המאושרת.
7. אין להגדיר את תכנית זו כתכנית לאיחוד וחלוקה היות ואינה משנה את גבולות החלקות הקיימות. לכן, יש להשמיט מהתקנון את פרק 6.2.2 חלוקה ו/או רישום.
8. יש לתקן במסמכי התכנית את מספר החלקה העדכני בתא שטח 3 למספר חלקה 215
9. כל ההוראות לעניין השטחים הציבוריים יהיו בהתאם לתכנית המאושרת.
10. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים עבור השטחים לצורכי ציבור: השטח ייוחד לרשות המקומית, הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
11. יש לשנות נוסח סעיף הפקעה המופיע בסעיף 6.11 לנוסח הבא:
הפקעה
לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.
12. לבטל את סעיף 4.1.2 בתקנון המתיר להעביר תשתיות פרטיות בתחום הדרך.
13. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
14. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

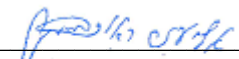
הערה:

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

הערות טכניות

בהוראות התכנית סעיף 2.2.1 יש אי דיוק, התכנית אינה משנה יעוד משטח מאזור תעשייה למגורים ומסחר – התכנית המאושרת כיום בשטח היא זו שמשנה את הייעודים


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 25 : 1307370

פרטי התכנית

מספר תכנית	1307370
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברחוב בן ציון ליאון 15, פסגת זאב, ירושלים.
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. במסגרת התכנית מבוקש להכשיר בניה קיימת למגורים, מחסנים וחדר הסקה מעל הקרקע ולהוסיף דיורית. על פי מדיניות מתאר 2000 באזור מגורים ללא ציפוף, ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, לצורך הרחבת יח"ד. התכנית המאושרת 4561 הגדירה 180 מ"ר שטחים עיקריים ו- 50 מ"ר שטחי שירות. על כן, תותר תוספת 90 מ"ר, כ- 320 מ"ר שטחים מרביים מעל הקרקע. על כן, יש לצמצם את שטחי הבניה בהתאם למדיניות, בתיאום מול מחלקת התכנון, מעבר לכך יותר מחסן תת קרקעי בתיאום עם מחלקת התכנון
2. בתכנית קומת המרתף מוצעת הנמכת אדמה מתחת למרפסת לצורך אוורור ואור לשני חללים חסומים קיימים, עם חלונות ודלתות. יש לסמן את הפתחים לאטימה ולבטל את הנמכת האדמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת דו"ח פיקוח על הבניה שהפתחים נאטמו והאדמה לא הונמכה.
3. בהמשך לנ"ל, בתכנית קומת המרתף מוצעת כניסה נפרדת באמצעות מדרגות חיצוניות, לדיורית המוצעת להכשרה. יש להסיר מדרגות אלו. הרחבת יח"ד קיימת או הוספה של דיורית, לא מצריכה מדרגות לכניסה נפרדת כי היא מוגדרת כחלק מהדירה על פי ההנחיות.
4. תוספת הבינוי עבור דיורית תהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון. יש להוסיף סעיפים מתאימים להוראות התכנית.
5. הדיורית תהיה פטורה מחניה.
6. תנאי למתן היתר בניה לתוספת המוצעת בקומות המרתף יהיה עמידה בתקנות לעניין אוורור.
7. קווי הבניין יסומנו בהתאם לבינוי הקיים והמוצע בתכנית. יש לתקן את התשריט בהתאם. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.
8. מדובר בהכשרה של בניה קיימת ולכן, יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית באופן שהבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. עבודות הפיתוח, הקמת גשרון יהיו ללא תלות בתוספות הבניה.
9. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
10. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

12. סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.

13. סעיף 1.7 – יש להשלים פרטים. יש לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית.

14. סעיף 4.1.2 ט' – יש לבטל הנמכת אדמה – שמטרתה לאוורר חללים אטומים בבניין.

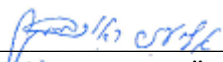
15. סעיף 4.1.2 יא' – יש לתקן ל – 20% חלחול מי נגר.

16. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין בהערה מתחת לטבלה קומה מובלעת בחלל גג רעפים.

תשריט

17. יש לתקן את סימון קווי הבניין על גבי התשריט.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 26 : 1284660

פרטי התכנית

מספר תכנית	1284660
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית במתחם ח, ארמון הנציב, ירושלים
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. המכפיל המוצע בתכנית הוא גבוה ביחס לתכניות בשכונה, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים בהתאם.
 2. לאור תוספת יח"ד המוצעות ועל מנת להגדיל את ההיצע הפרוגרמתי לצרכי ציבור ברמת השכונה, יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית לכיוון מזרח ולצרף את השטח למבני ציבור המאושר בתכנית 1714 א מגרש א' על מנת להוסיף זכויות, קומות ושימושים. בהתאם לכך, היקף הבינוי בשטח למבני ציבור ייקבע עד 320% בנייה מרבית, עד 6 קומות ועבור שימושים של חינוך, חברה וקהילה. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' כללי מלבד החלק הצפון מזרחי של התכנית שבו קו הבניין יסומן כאפס.
 3. לאור החריגה המשמעותית בגובה לעומת כוונת תכנית האב יש להציג במסמכי התכנית נצפות של הבינוי המוצע בתכנית מ/אל העיר העתיקה ומאתר מצפתל.
 4. יש לתכנן את רמפת הכניסה לחניון המוצעת ברח' עולי הגרדום בתוך מסת הבינוי ולא ברמפה פתוחה כפי שמוצע כלפי הכיכר העירונית המוצעת בתכנית ההתחדשות עירונית המצרנית מצפון מס' 992032.
 5. נדרשת התייחסות ותאום עם תכנית מצפון : יש להציג קישוריות של התכנון עם התכנית המצרנית מצפון מס' 992032 ולקבוע חיבוריות מפלסית והמשכית של הרחוב והכיכר העירונית מצפון. על מנת לחזק את הכיכר העירונית המוצעת בתכנית השכנה מצפון, יש להציע דופן פעילה של מסחר/ משרדים כלפי הכיכר העירונית.
 6. יש להציע חזית פעילה של מסחר ותעסוקה כלפי רח' עולי הגרדום. היקף המסחר יוצע בקנה מידה שכונתי, אין הגיון תכנוני למקם מגורים במפלס הרחוב, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחדש סטיה ניכרת
 7. קו הבניין הדרומי של ת.ש. הצפוני מס' 101 יסומן במרחק של 3 מ' כלפי השצ"פ ולא אפס כפי שמוצע. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות זיז.
 8. המרחק בין מגדלי המגורים בת.ש. הדרומי מס' 102 יהא לפחות 18 מ'.
 9. ביעוד המגורים מוצעים שימושים של משרדים, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידת הדיוור. יש להסיר את השימושים הנ"ל. בהתאם לבדיקה השמאית ניתן יהיה להציע שטחי תעסוקה בנפרד מהמגורים.
 10. גובה הכניסה של המבנה יוצע בהתאם להנחיות המרחביות ולא כפי שמוצע עד 6.5 מ' ברוטו.
 11. תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% של דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.
 12. תותר הכללת דיורית. בהתאם לנוהל מנהל התכנון, עד 20% ממספר יחידות הדיוור בתכנית.
- פרוגרמה וצרכי ציבור :**
13. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, יש להציע הקצאות מבונות עבור אשכול מעונות יום בשטח בנוי 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר ; וכן 4 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א – סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700

- מ"ר חצרות. יש למקם את השטחים במפלס הקרקע, בצד המזרחי של המבנים הפונה לכיוון המעבר הציבורי קדושי בבל כמוצא. ניתן לקרות עד 75% משטח של כל חצר באופן נפרד, כלומר אין לקרות מעל 75% משטחה של חצר כלשהי.
14. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע בית כנסת בשטח 300 מ"ר כהפרשה מבונה.
15. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
17. יש להגיש מיפוי מעודכן של אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים למתחם.
18. יש להגיש עדכון לדו"ח החברתי בעקבות ההנחיות החברתיות שניתנו, כולל אילו כנסים ומפגשים של שיתוף ציבור התקיימו במתחם לבעלי הדירות מאז שליחת ההנחיות החברתיות (יש לצרף את המסמכים הרלוונטיים מהכנסים).
19. תנאי להפקדה יהיה השלמת החומרים הנדרשים לפי הנוהל החברתי ובהתאם לבקשת המחלקה לעבודה קהילתית, וקבלת חוות דעת חיובית להמשך מהמחלקה לעבודה קהילתית.
- איכות הסביבה :
20. תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
21. יש להשלים בדיקת מיקרו-אקלים כתנאי להפקדת התכנית. הבדיקה נשרדת להתייחס גם לתכנית המקודמות והצמודות לתכנית (גם אם הן עדיין לא עמדו בתנאי סף).
22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמגדלים הגבוהים מעל 30 קומות יחויבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבני המגורים יהיה B וליחידת דיור בבניין יהיה C.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
25. סקר אנרגיה- בהתאם לממצאי סקר האנרגיה שיוגשו לקראת הפקדת התכנית, יש לקבוע כי התכניות תחויב ביצירת 25% אנרגיה מפוטנציאל היצור.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
27. 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. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
29. **נכסים :**
30. תנאי למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה.
31. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.
32. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
33. ההפרשות לצרכי ציבור יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
34. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

35. 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).
36. בתחום התכנית מוצעים שימושים פרטיים בתת הקרקע של השטחים הציבוריים. יש לחלק את תאי השטח לתאי שטח נקיים מבינוי ותאי שטח הכוללים בינוי בתת הקרקע על מנת לוודא כי כל ה-320 מ"ר חוזרים נקיים ללא בינוי סחיר בתת הקרקע או מעליה.
37. בתחום התכנית מוצעת זיקת מעבר לרכב בתחום השטחים הציבוריים. כל שימושי קרקע פרטיים בתחום המגרשים שבבעלות עיריית ירושלים ידרשו בהסכם קנייני מתאים לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לפורום נכסים.
38. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז' - שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות שיירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד והחלוקה.
39. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
- נגישות:**
40. לאורכם של הרחובות יעקב וייס ועולי הגרדום, תהא מדרכה רציפה, רוחב המדרכות יהיה 3.5 מטר וככול יש צורך בהרחבה יש להרחיב את זכות הדרך בהתאם.
41. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה.
42. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאפשר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.
43. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
- תנועה וחנייה:**
44. יש להשלים את התיאום מול תושבי"ה ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום נדרשת בחינה של חתכי הרחובות הגובלים לתכנית ובהתאם לצורך יש להציע את הרחבתם על חשבון שטח התכנית.
45. מוצעת 2 כניסות לחניון, אחת בחלק הדרומי ברח' יעקב וייס ונוספת בחלק הצפוני של התכנית מרח' עולי הגרדום, נדרשת בחינה מול תושבי"ה האם אכן יש צורך ב-2 כניסות לחנייה. בהתאם לנדרש, יש לבטל כניסה אחת.
46. נדרשת בדיקת תפקוד הצמתים הקרובים למתחם והצעות לשיפורם בהתאם לתחזיות התנועה הצפויות.
47. יש לוודא מדרכות רחבות והמשכיות לאורך כל הרחובות סביב המגרש.
48. יש להשלים את התיאום מול אגף שפ"ע כבישים ומדרכות ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
- פיתוח:**
49. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
50. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך לכיוון השטחים הציבוריים.
51. לא יותר ניווד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
52. לא יותר ניווד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
53. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
54. המפלסים השונים בקומות הקרקע או בקומות הפונות למרחב ציבורי יתואמו עם מפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי הסמוך.
55. 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.
56. 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.

עצים:

57. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש ונטיעות אינטנסיביות יותר ברצועת השצ"פ המוצעת. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, תושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
58. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לשמר ככל הניתן את העצים הקיימים אשר לא נמצאים בתחום הבינוי התת קרקעי.
59. יש להשלים את התייחסות אגף שפ"ע בנושא זה.
- 60.

כללי:

61. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישורה.
62. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
1. הבניה תוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
 2. תנאי לאיכלוס יהיה מימוש ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
63. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
64. יש להוסיף סעיף בעניין קרן אחזקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר וכן תוספת יח"ד וזכויות בתיאום מול המחוזית לצורך הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח למניעת שבר ומנע.
65. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
66. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
67. יש להשלים את חוות דעת איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
68. יש להטמיע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות, קוו בנין וגובה הבינוי.
69. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62 ויחס של כפיפות לתכנית 5166' ותכנית 5166.
70. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: בקרת תכנון פיזי, כבאות, חשמל, עתיקות, , , שפ"ע עצים גננות.
71. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים.
72. 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.

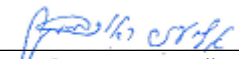
הערות טכניות

תנועה וחנייה:

73. נספח תנועה הוגש ללא קנה מידה. יש להגיש נספח התנועה בקנה מידה
74. יש לנקות שכבות שלא רלוונטיות לנספח התנועה
75. יש לסמן באופן ברור את הקו הכחול של התכנית בכל המפלסים המוצגים בנספח.

76.	תרשים סביבה אינו ברור
77.	יש להוסיף חתכי רוחב של הרחובות הגובלות למתחם , עם רישום ברור לאיזה קטע רחוב החתך מתייחס.
78.	יש סמך את זכויות הדרך באופן ברור
79.	חסר מקרא- יש להשלים


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 27 : 1288935

פרטי התכנית

מספר תכנית	1288935
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה להרחבת בית קיים ברח' הנרד45, ירושלים
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

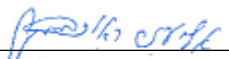
החלטת הועדה

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

1. קיימת פלישה לשטח הדרך השייכת לחלקת מגיש התכנית. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי להפקדה יהיה הריסתה בפועל. זאת לאור חשיבות שמירת זכות הדרך ולאור הרחוב הצר הקיים.
2. קיימת פלישה מהחלקה המצרנית אל תוך שטח החלקה נשואת התכנית. פלישה זאת סומנה להריסה בהיתר 2020/0253.00, או טרם נהרסה בפועל. יש לסמן להריסה את עבירות הבניה של השכן.
3. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של הבניה המסומנת להריסה.
4. התכנית מציעה הרחבות ל-2 יח"ד אשר פוצלו בהיתר בשנת 2023 לפי הוראת שעה תקנות 117. יש להציג פתרון מיגון לכל היח"ד בתחום התוספות המוצעות בכפוף לאישור הג"א ותאום מחלקת תכנון העיר, בתיאום עם מחלקת תכנון.
5. עפ"י תצלום אוויר נראה כי בתת הקרקע קיימים שטחים שנבנו שלא בהתאם להיתר מאושר, יש להציגם בנספח הבינוי ולסמנם להריסה או לחילופין ניתן לבקש להכשירם במסגרת תב"ע נוכחית בכפוף לעמידה בסמכות מקומית לפי סעיף 62א(א)(14). ובתיאום עם מחלקת תכנון.
- 6.
7. הרחבות מוצעות בחזית הדרומית – יש לבחון כי יוצעו הרחבות אחת מעל השניה וקונטור אחיד שמתיישר גם עם החזית המוצעת בתכנית 1189901 שהופקדה. יש לתקן את הבינוי המוצג בהתאם לתכנית המופקדת
8. יש לסמן את קווי הבינוי בהתאם לקונטור הבינוי הקיים והמוצע ולא קו כללי.
9. יש לחייב נטיעת עצים כלפי הרחוב בתיאום עם אגף שפ"ע במסגרת היתר הבניה
10. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מחלקת תברואה ותכנון עיר
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.

12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כלל הדירות בבניין הקיים בחלקה הכלולה בתחום התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 28 : 1291905

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1291905
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ירמיהו 17
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	נשלח לוועדה מכתב מעו"ד המבקש שלא לדון בתכנית , לא צורפו מסמכים או פסקי דין התומכים במכתב המבקש שלא לדון בתכנית , ככול ויוגשו מסמכים הם ייבחנו על ידי הלשכה המשפטית , ובכל מקרה ניתן יהיה להגיש התנגדות בשלב ההפקדה.
2.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי כל ההוראות שלא שונו בתכנית זו, יהיו בהתאם לתכנית המאושרת 126631.
3.	בהמשך לנ"ל, בתכנית המאושרת 126631, נקבע כי כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח התכנית המוצעת, יהיה הריסת גשר להולכי רגל בשצ"פ המאושר ממערב לשטח התכנית. יש להוסיף בתנאים להיתר בניה כי חלק בלתי נפרד מהיתר בניה בשטח התכנית יהיה הריסת גשר להולכי רגל כמאושר בתכנית 126631.
4.	יש להוסיף בתנאים להיתר בניה כי תנאי לטופס 4 יהיה סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי הפתוח המאושר בתכנית 126631.
5.	בהמשך לנ"ל, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין הפרשות לצרכי ציבור כמפורט להלן: השטח ייוחד לרשות המקומית. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
6.	הובהר בדיון שלא מבוקשת קומת חניה נוספת אלא השלמת שטחי שרות לצורך הקמת קומות החנייה המאושרות וזה מקובל.
7.	יש לסמן בתשריט קו בניין, קו בניין תחתי / תת קרקעי וקו בניין למרפסות בלבד. קו בניין מתכנית מאושרת ישולב בקו הבניין המוצע בתכנית זו.

8. יש לסמן בנספח הבינוי קומות חדשות המבוקשות במסגרת התכנית, בקו אדום רצוף, כמקובל. קומת חניה וקומה חלקית על הגג.
 9. בהתאם לתכנית המאושרת, יש לסמן בנספח התנועה אפשרות למפרץ חניה תפעולי באזור המסומן כזיקת הנאה. להוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי יתאפשר מעבר סחורות מרחוב תובל לחזית המסחרית ברחוב ירמיהו באמצעות מעלית. יש להציג בנספח הבינוי פתרון העברת הסחורות. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם מחלקת התכנון.
 10. בחזית לרחוב ירמיהו מתוכננת קומת מסחר שמלווה את הרחוב. בקומת הקרקע ברחוב ירמיהו ובחזית הצפונית, מוצעת ארקאדה בחזית של החנויות, שאינה מלווה את מפלסי הרחוב ומייצרת מעבר מקורה מקביל לרחוב במפלסים אחרים. הגישה אל חלק מהחנויות אינה ישירה ממפלס הרחוב. גרעיני הכניסה אל בנייני המגורים קוטעים את רצף המעבר בארקאדה ומייצרים מעברים צרים. יש להציע מפלס כניסה לחנויות בהתאם למפלסים ברחוב ירמיהו, ככל הניתן. מאחר ואין רצף מרווח למעבר הולכי רגל בתחום הארקאדה, ניתן לבחון התאמה של מפלסי הכניסה של החנויות למפלס הרחוב בכל גוש. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת התכנון.
 11. יש להתאים את שטח התכנית המצוין בכל הסעיפים בהוראות התכנית, בסעיף 1.2, 3.2, טבלה 5, ובהתאם לשטח החלקה.
 12. יש לתקן סעיף בהוראות התכנית לעניין ניווד בין שטחי המסחר לשטחי מגורים בשיעור של עד 100 מ"ר (8.4.1.2). יש לקבוע כי יותר ניווד משטחי מגורים לשטחי מסחר בלבד.
 13. בהתאם לחו"ד אגף התברואה, יש לתכנן 5 מוטמנים ומכבש קרטונים.
 14. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 15. 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.
 16. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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:

18. סעיף 1.2, 3.2, 5 – יש להתאים את שטח התכנית בכל הסעיפים.

19. סעיף 1.6 – יש לתקן סוג יחס לתכנית 126631 לכפיפות.

20. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.

נספח בינוי

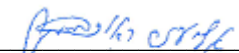
21. יש לסמן חתכים וחזיתות בתכנית.

22. יש לציין מפלס יחסי ומפלס אבסולוטי בתכנית.

תשריט מצב מוצע

23. יש לתקן קווי הבניין המוצעים כמפורט לעיל.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

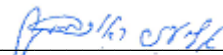
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 29 : 1296615

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1296615
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ראובן שרי 27 רמות
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

להוריד מסדר היום לבקשת מגישת התכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

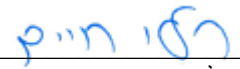
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 30 : 1143437

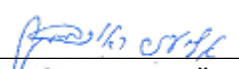
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1143437
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרח"ד, תוספת קומת מרתף, ממ"דים ומחסנים ברח' מבוא חצרות 1, ירושלים
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. לתקן את תשריט התכנית ולסמן את השטח הציבורי המאושר בתחום החלקה.
2. לצמצם את התוספות המוצעות בעמודה הדרום מזרחית כל שיישמרו על קוו בנין של שני מטר מגבול השצ"פ.
3. לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 31 : 1298488

פרטי התכנית

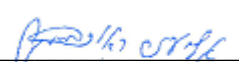
מספר תכנית	1298488
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיוור ברחוב יצחק דוד מן 5, ירושלים
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. מאחר וכבר אושרו זכויות וגובה בינוי מעבר למדיניות תכנון אין הצדקה לתוספת קומה נוספת.
 2. ניתן לבחון במסגרת התכנית שימוש עיקרי בקומת המחסנים שנמצאת למעשה מעל הקרקע.
 3. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 4. 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.
 5. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 32 : 1303056

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1303056
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	השלמת קומה והגבהת גג רעפים- רש"י 40
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:	
1.	מכיוון שהחלקה כוללת בניין השונה ממרקם הבינוי שמסביבו והוא הוחרג ממדיניות מער צפון שמסביב ולאור העובדה שבצמוד יש בניינים בגובה של 6 קומות- ניתן לאשר את תוספת הקומה השישית המוצעת + גג רעפים מוגבה.
2.	בהתאם לתיאום עם מגיש התכנית כל הדירות החדשות יהיו דירות להשכרה לתקופה של 15 שנה מינימום..
3.	החלקה כוללת חצר גדולה ומשמעותית כחלק מהיתר הבניה יש להציע פיתוח שטח של החצר לטובת כלל הדיירים לרבות שתילת עצים בוגרים.
4.	יש לסמן את כלל חריגות הבנייה הקיימות בבניין להריסה.
5.	יש לקבוע סעיף סטיה ניכרת לנושא, מס' הקומות וגובה קצה הגג.
6.	הוועדה המחליטה לתת פטור מחניה לאור הקרבה לרכבת הקלה , במסגרת ההיתר יש לבחון את הצורך בקבלת אישור של הוועדה המחוזית.
7.	יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
8.	גג רעפים חדש: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (אלא אם יידרש על פי רשות מוסמכת בשלב היתר הבניה) . מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
9.	צמחיה בוגרת: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יינטעו שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.
10.	תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: מידע תכנוני וחברת חשמל.
11.	תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
12.	יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

13. יש לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30069 חלקות 155, 157, 225.

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

הערה:

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

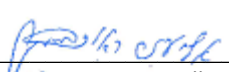
הערות טכניות

15. יש להתאים ולהציג מצב קיים תואם להיתר אחרון מאושר.

16. יש להציג ולסמן את כלל חריגות הבנייה הקיימות להריסה בכלל התכניות, החתכים והחזיתות.

17. יש לתקן את כל המסמכים בהתאם למפורט בחוו"ד זו.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 33 : 1304286

פרטי התכנית

מספר תכנית	1304286
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הכשרת תוספות בניה למבנה קיים ברח שרי ישראל 7, מקור ברוד, ירושלים.
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- מוצעת תוספת של 2 יח"ד קטנות מאוד בקומת המרתף בחזית הדרומית –יש לאחדן לידי יח"ד אחת על מנת ליצור תכנון מיטבי ודירה בשטח סביר , בגישה ע"י גרם מדרגות ירידה בחזית מזרחית בלבד שלא נצפית לרחוב.
- גובה קומה למגורים (בקומת המרתף) יהיה מינ' 2.50+ ולא 2.20 כמסומן בהיתר מאושר.
- יש לבטל את ההרחבה המוצעת בחזית דרום - מזרחית עבור השירותים, אשר מוצעת עבור יח"ד זו בלבד ולא תואמת היתר הבניה ולתכנן מבואת כניסה לדירה בהתאמה למצב קיים בהיתר הבניה.
- יש לבטל תוספת מוצעת של סגירת מרפסת ליח"ד מס' 3 ובקומת הקרקע ולסמן עבירת בנייה להריסה לשמירה על חזית אחידה.
- יש לבטל הרחבה מוצעת עבור יח"ד מספר 4, מאחר והיא פונה ומוצעת כמעט בקו אפס לחזית ראשית לרחוב ולא מאפשרת חצר קדמית ולסמן עבירת בנייה קיימת להריסה.
- יש לבטל תוספת גרמי מדרגות והרחבה מוצעת בחזית דרומית בקומת הקרקע ליח"ד 3 ו-4 ע"מ לשמור על חזית אחידה לרחוב ולסמן עבירת בנייה להריסה.
- חניה- בהיתר 2016/0387.00 אושרה תמ"א 38 לבניין ובה מוסדרות 3 חניות בתוך גבולות המגרש, לא ניתן לבטלן בסמכות הוועדה המקומית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המחוזית לביטול 3 מקומות חניה אלו מאחר והמגרש גובל בציר רק"ל בהתאם לתכנית 5166', כמו כן בשל הצמידות לציר רק"ל יש לתת פטור מחניה עבור תוספת 1 יח"ד המוצעת במרתף בהתאם לסעיף 1 בחו"ד.
- פתרון מיגון: מאחר ובקירות הקיימים של עמודות הממ"דים מוצעים פתחים וכן קיימים 3 קירות יורדים בלבד בניגוד לתקן עבור ממ"ד והינם משמשים עבור כניסה ליח"ד ולמטבח - יש להציע את חדר השינה ביח"ד המוצעת כחדר מחוזק.
- יש לקבל כתנאי להיתר בניה אישור של פיקוד העורף / הג"א לפתרון מיגון המוצע.

10. הוראות התכנית- טבלה 5: - יש לבטל סעיף המרת שטחים מעיקרי לשרות ולהפך.
11. עצים: יש לסמן את כל העצים הקיימים (לפחות 4 עצים) בתכנית לשימור ולהציע שתילה של עצים חדשים (לפחות 3 עצים) באיזור גבול חלקה הפונה לציר רק"ל. ובנוסף להציע שתילה של לפחות 5 עצים בוגרים בתחום שטח החניה המתבטל וכן להציע במקום השטח המרוצף הקיים קרקע טבעית עבור שתילה משמעותית זו.
12. אשפה- מיקום פחי אשפה והגדרות הקיימים בחזית הצפון מערבית ממוקמים בתחום שטח הפקעה לדרך. יש להציע מיקום חלופי שלא לחזית לרחוב וביחוד שלא לפינת הרחובות ולא לרחוב שרי ישראל הנצפה במיוחד אלא בחזית צד.
13. הערות מחלקת נכסים:
14. אין לחרוג עם קו הבניין לתחום הדרך. יש לסמן להריסה את כל הגדרות הפולשות לתוואי הדרך המאושרת.
15. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה כללי, כמפורט: הפקעה- "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין". יש להוסיף בטבלה שבס' 1.6 את תכנית 101-0209593 סוג היחס יהיה 'כפיפות' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו".
16. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
17. תנאי לתחילת עבודה של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסות כל עבירות הבניה הקיימות בתחום אותם דירות.
18. 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.
19. שליחת הודעות לחלוקות המצרניות 113, 114, 118, 120 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
20. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

21. הערות טכניות:

22. חסר סימון עבור סגירת המרפסות לאשר יהיו מסומנות הריסה בניגוד להיתר הבניה.
23. חסר סימון תחומי מילוי הקרקע בקומת המרתף.
24. חסר סימון אוורור מאולץ.
25. בתשריט המוצע יש לצרף את תאריך ביצוע המדידה.

ח'י ח"י
 מנהלת הוועדה המקומית

ח'י ח"י
 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/06/2024 - כ סיוון תשפ"ד
תכנית מספר 34 : 1300458

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1300458
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם מוסיוף
מספר ועדה	2024/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית המאושרת של שכונת הבוכרים שמה דגש על שימור ככל הניתן של החצרות הפנימיות המאפיינות את השכונה, גובה הבניינים ושימור החזיתות. במסגרת החלטת הוועדה המחוזית באישור תכנית המדיניות לאזור הבוכרים נקבע: מבני חצר: המדיניות מקנה חשיבות גבוהה לשמירה על מורפולוגית הבינוי ההיסטורית הקיימת של מבני חצר. ייעשה מאמץ מרבי לשמירה על החצרות הקיימות. תותר בניה בשטח החצרות עבור גרמי מדרגות, מעליות ומרחבים מוגנים בלבד ותוך התערבות מזערית ככל הניתן בחצר. פתרונות מיגון ייעשו ככל הניתן על ידי שיפורי מיגון בחללים קיימים ("חדרים מחוזקים"). ככל שאפשרות זו כרוכה בפגיעה משמעותית בערכי שימור במבנה הקיים, תישקל האפשרות לתוספת עמודות ממ"דים. העתקת חזית לשימור בתחום החצר הפנימית לצורך זה, תותר במקרים ייחודיים בלבד. יש לציין שנערכו ישיבות תיאום רבות עם מספר מתכננים בנוגע למתחם ולא הייתה הצלחה בהתאמת התכנית למדיניות ולשמירה על הערכים המיוחדים של שכונת הבוכרים. לא ניתן לקדם את התכנית כפי שהוגשה שפוגעת בלב מרכז היסטורי לשימור: הבקשה מציעה תוספת בניה מסיבית המשנה לחלוטין את אופי הבלוק העירוני ושכונת החצר ההיסטורית האופיינית לשכונת הבוכרים, תוך פגיעה בחצר ההיסטורית בבור המים שבמרכז ובעצים שהוגדרו לשימור בתב"ע התקפה ולפיכך התכנון המוצע אינו מוצדק בסביבה רגישה זו. <u>יש לקדם את התכנית רק עם תתוקן על פי העקרונות הבאים:</u>
--

1. גובה בינוי: התכנית המוצעת מצמצמת באופן משמעותי את שטח החצר על ידי תוספות של הרחבות דירות, חלקן בזיז מעל לחצר, ומציעה חריגה משמעותית ממדיניות המע"ר המאפשרת כאן בינוי עד 5 קומות – (בתכנית דנן תוספת של 6 קומות חדשות, מעל לשתי הקומות ההיסטוריות – סה"כ 8 קומות). **- לאור הפרשה משמעותית לצורכי ציבור בהתאם להחלטה זו ניתן לאשר חריגה בקומה מעבר למדיניות ולאשר 6 קומות וגג רעפים.**

2. צמצום בינוי בחצר למינימום ושימור אלמנטים היסטוריים: בהתאם להחלטה במסגרת תכנית האב לשמירה על חצרות ככול הניתן - חצר היסטורית: יש לצמצם את הבינוי החדש בתחומי החצר למינ' האפשרי, בתיאום מול מח' מחלקת תכנון – על פי העקרונות הבאים:

- א. **מפלס קומת הקרקע יהיה כמוצע .**
- ב. **כל יתר הקומות ישמרו על גודל החצר כפי שמוצע במפלס קומה אחת.**
- ג. **ניתן יהיה לשנות את הבינוי באופן שתישמר גודל החצר המוצעת במפלס 1 על ידי הסטת החצר צפונה באותם מימדים כשי לאפשר בינוי בעומק דומה בשני צדדי החצר ככול וזה מיטיב עם תכנון הדירות.**
- ד. **יותר להבליט מרפסות זיזיות עבור סוכות לדירות שאין להם מרפסות סוכה לחזיתות ההיקפיות מקומה שלישית ומעלה ובעומק של 2 מטר מקסימום.**
- ה. **כל מסמכי התכנית וזכויות הבניה יתוקנו בהתאם.**

3.

יש לשלב את המרכיבים ההיסטוריים הקיימים בחצר כדוגמת בורות המים ועצי הברוש. יש לשמור על מפלסי החצר ההיסטורית הקיימים כיום.

4. תיעוד ושימור: במתחם ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בבינוי המוצע:

- שימור כל חזיתות המתחם: שימור החזיתות ההיסטוריות במלואן ובמקומן בהתאם לתב"ע התקפה. אין לפגוע או לשנות (להוריד/להוסיף) על החזיתות של המבנים ההיסטוריים, כולל החזיתות הפנימיות ובפרט לא עבור פתחים לחניון.
- שימור חללי קמרונות מקוריים היסטוריים
- גרמי מדרגות אבן: יש לשלב את גרמי המדרגות המקוריים, כולל כל פרטיהם, הקיימים בחצר ההיסטורית במסגרת הפיתוח המוצע.

- אלמנטים להריסה במבנה ההיסטורי: ייקבעו עם מח' השימור ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.
- 5. חנייה:** עקב העובדה כי כל החזיתות לשימור ופתרון החנייה המוצע פוגע משמעותית בבנין לשימור וקרבה של כ 180 מ"ר מתחנת רק"ל עתידית יש לפטור את התכנית מהצורך בהתקנת מקומות חניה בחלקה.
- 6. קומות תת"ק: מוצעת תכנית מלאה. יש למצמם את התכנית באופן משמעותי, הן מסיבות חלחול מי נגר והן מסיבות שימוריות.**
- חפירה עבור קומות תת-קרקעיות תתאפשר רק באזורים 'מופרים' ולא תחת מבני קמרונות לשימור ככל ותוצע חפירה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים לשימור, יידרש להגיש חוו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חוו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. כן יידרש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות.
- 7. חזיתות ומרפסות:** יש להציע חזיתות ומרפסות חדשות המתאימות לחזיתות ולמרפסות ההיסטוריות הקיימות ובתיאום עם מח' השימור. אין להציע חזיתות בעיצוב המתנכר לחזיתות ההיסטוריות ולמרקם שכונת הבוכרים ההיסטורית. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. אין לאפשר פתיחה בחזית לטובת כניסה לחניון.
- 8. מערכות ותשתיות מים ומיזוג:** ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
- 9. מיגון:** יש להציע חדרים מחוזקים במקום תוספת ממדים בהתאם להנחיות של תכנית האב.
- 10. צמחיה בוגרת:** בחצר המתחם קיימים 2 עצים שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה (3276א). יש לסמנם לשימור ולקבוע הוראות והנחיות מתאימות להגנתם ושמירתם הקפדנית לפני, במהלך ובסיום עבודות הפיתוח. יש לשלב עצים בוגרים ובריאים נוספים בתכנון המוצע, בתיאום עם מח' שימור ומח' שפע.
- 11. :** על התכנית להציג ר שטחים בנויים לצורכי ציבור בהפרשה מבונה. עבור 500 מ"ר עבור שימושים של רווחה - תומך בריאות השטחים יהיו שטחים נטו, ולא יובאו במניין שטחים עבור חדרי מדרגות, מעליות, שטחים משותפים בבניין וכדו'.

12. השטח הציבורי ייוחד לרשות המקומית

13. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותיירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

14.

15. תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור. יש לסמן את החזיתות לשימור באופן ברור ובולט. יש לסמן את 2 העצים המוגדרים לשימור בתב"ע התקפה גם בתשריט התב"ע המוצעת לשימור.

16. הוראות התכנית: יש לשנות הסעיפים המופיעים בבקשה המוצעת כעת באופן הבא:

- יש לקבוע בהוראות התכנית כי בקומת הקרקע הפונה לכל הרחובות השימושים יהיו שימושים מסחריים בלבד.
- לא יותר מסחר בקומות מתחת לקרקע אלא כחיבור למסחר המוצע בקומה הראשונה ולא כחנות נפרדת.
- יבוטל הסעיף מתחת לטבלה 5 המתיר שינוי של שטחי שרות לשטחים עיקריים ותוספות של יח"ד.
- (1) יש לשנות סעי' 2.ד.4.1.2 לגבי היתר לשינוי בחזית ההיסטורית לטובת פתח כניסה לחניון.
- (2) יש לשנות סעי' 2.ד.4.1.2 לגבי היתר להריסת גג הרעפים ההיסטורי ולהתאימו לסעי' ב' לעיל.
- (3) יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
- (4) יש להוסיף הוראות: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
- סעיף 4.1 שימושים: יש לצין בשימושים מגורים, מסחר חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב ומרכז לגיל הרך.
- יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית כמפורט להלן:
- תבוצע הפרשה לצרכי ציבור כגון: טיפת חלב ומרכז לגיל הרך בהיקף שייקבע.
- מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
- יש לתקן סעיף 5 בהתאם להנחיות הבינוי החדשות ובפרט לצין כי כל השטחים עבור מבני הציבור יצוינו כשטחים עיקריים. בהערה לסעיף זה יצויין כי בשימוש מבני ציבור ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות.

17. נספח בינוי: נספח הבינוי יוצג בקנ"מ 1:100. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם להערות

התכנוניות שמעלה, לנושא תכנית ומספר קומות.

-בנספח הבינוי יש להציג ביחס לשימושים הציבורים, כניסה לשטחים הציבוריים הללו בכניסה נפרדת מהכניסה למגורים. על השטח הציבורי להיות בחטיבה אחת רציפה. יצוין השטח הבנוי על גבי תכנית הקומה.

- יש להציג בנספח הבינוי וכן לציין בתקנון שהשטחים הללו יהיו נגישים.

-תכנית המדידה המוצגת בתכניות הקומות מקשה על קריאת המסמך.

-יש לדייק את מספור החתכים.

-לאחר תיקון נספח הבינוי ניתן יהיה להבין את איכות השטחים הציבוריים המוצעים.

18. תנאים להיתר: - הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור

בבקשת ההיתר.

(1) השלמת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.

(2) הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. כמו כן, תנאי להיתר בניה יהיה תאום תכנון השטחים למבני ציבור עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

(3) - יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בניה כי תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.

(4) יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים השונים. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

19. תנאים לטופס אכלוס: - הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור

מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות ביאות.

(1) תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום

התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

20. תנאי להפקדה: השלמת חו"ד איכות הסביבה, כבאות, חברת החשמל, אגף תברואה, , אגף מבני ציבור.

21. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

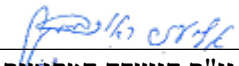
22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית