

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 1 : 1126135

פרטי התכנית

מספר תכנית	1126135
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שתי יח"ד והרחבת יח"ד ברח' גולדקנופף 39 ו-41
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

הוצגה הסכמה לביטול ההתנגדות
אפשרות לבנות 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מטרים

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. בפני הוועדה הוצגה הסכמה בין המתנגדת ליזמים.
2. ההסכמה מציעה כי שלבי הביצוע של התכנית ישונו באופן שהמתנגד יוכל לבנות שתי מרפסות בחזית המערבית בהתאם לתכנית המופקדת בזיז ללא צורך בבניה של התוספות בניה בדירה של השכן מלמטה (דירה 32) .
3. המרפסות ייבנו בשלב הראשון בעומק שיתאפשר ללא בניה של עמודים וייבנו באופן שלא יפגע באפשרות לבנייה של התוספות בדירה שמתחת בעתיד (דירה 32) .
4. אחרי שייבנו התוספות שמתחת ניתן יהיה להשלים את יתר המרפסת.
5. התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לתקופה של 30 יום.
6. הפרסום ייעשה לדייר שבקומה שמתחת (דירה 32) באמצעות משלוח של דואר רשום.
7. ככול ולא יוגשו התנגדויות בתוך תקופה של 30 יום התכנית תקבל תוקף, ככול ויוגשו התנגדויות התכנית תובא לדיון נוסף בפני הוועדה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

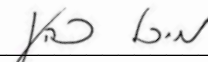
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 2 : 1239078

פרטי התכנית

מספר תכנית	1239078
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה עליונה ותוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות בלוי 37
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

הוצג בפני הוועדה שנקבע סיור בשטח אם אדף תברואה לצורך מציאת פתרון בחלקה.
הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בשבועיים לצורך הצגת פתרון אשפה בתיאום עם אגף תברואה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 3 : 1222645

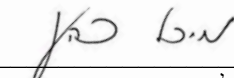
פרטי התכנית

מספר תכנית	1222645
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת יח"ד חדשה ובניית מתקן חנייה ברחוב הפלמ"ח 58
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

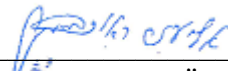
החלטת הועדה

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

1. לקבל את ההתנגדות העצמית המבקשת לשנות את תמהיל הדירות בקומה החמישית –
ולאפשר 2 דירות כמבוקש אחת גדולה ואחת קטנה בתיאום עם מחלקת התכנון .
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 4 : 1072545

פרטי התכנית

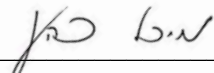
מספר תכנית	1072545
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברחוב אורגוואי 44, קריית היובל, ירושלים.
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

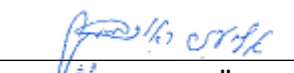
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית בכפוף למפורט:

- לדחות** את ההתנגדות בשל חוסר התכנות תכנונית והנדסית בשל מצב הבניין, גילו, צורתו ומיקומו שלא מתאים ולא יעמוד בבניה המוצעת. בהוראות התכנית המופקדת נקבע כי על הבינוי לעמוד בתקן 413 לחיזוק מבנים, והדבר יבחן בשלב היתר הבניה.
- לדחות** את ההתנגדות בשל פגיעה פוטנציאלית בניצול הקרקע ותמנע מימוש של תכנית האב יובלים גנים שסימנה את המקום להתחדשות עירונית. המתנגדים כבר מקדמים תכנית לפינוי בינוי. בבניין קיימות 8 דירות ורק חצי מהדירות מתנגדות לתכנית המופקדת. כלומר עדיין את הרוב הנדרש לקידום פינוי בינוי ובכל מקרה לא הוגשה תכנית כזו. כמו כן יצוין כי אם בעתיד תוגש תכנית בהתאם למדיניות, על מספר מגרשים ולא על אחד, ועם ההסכמות הנדרשות, ניתן יהיה לבחון אותה על אף התכנית המופקדת.
- לדחות** את ההתנגדות כי התכנית תגרום לצלקת ברחוב ובשכונה. התכנית מקובלת תכנונית ואינה חריגה באופן משמעותי מהבינוי הקיים, שכן מדובר על תוספת קומה אחת והשלמת אגף (שבנוי כולו בפועל אך ללא היתר), ובשלב היתר העיצוב יתואם עם מהנדס העיר, ע"פ הכללים הנהוגים.
- לדחות** את ההתנגדות בשל פגיעה חמורה בדירות המתנגדים מאחר שהכניסה לממ"ד היא מתוך חדר וכי העמודה תחסום חלונות קיימים. נראה כי עמודות הממ"דים הצמודות לדירות 1 ו-2 אינן מתוך חדר ספציפי אלא מחלל מגורים גדול. יתר על כן החלק ממנו הכניסה לממ"דים אינו קיים בהיתר והוא למעשה תוספת מוצעת להכשרה. עמודת הממ"ד הצפונית הצמודה לדירה 4 מוקמה שם ע"מ שלא תחסום את השביל בשטח המשותף שמוביל גם לכניסות של מגרשים אחרים. בנוסף ניתן לשנות על ידי שינויים פנימיים מינוריים של קיר אחד את המצב של כניסה מתוך חדר, כך שהחדר ממנו מוצע להכנס לממ"ד יוזז לפינה, במקום הנישה של הסלון. מעבר לכל האמור לעיל יצוין כי בכל מקרה לא תתכן הוצאת היתר לעמודות הממ"ד ללא הסכמתם של הדירות התחתונות בשל מגבלת שלביות הביצוע, לפיה יש לבצע את העמודות בשלמותן ללא דילוג על קומה.
- לקבל חלקית** את ההתנגדות בשל פגיעה באיכות החיים ובבריאות במהלך הבניה וכתוצאה ממנה בגלל יצירת רעש, לכלוך ואבק. יש להוסיף לתקנון התוכנית סעיף תנאי למתן היתר בניה/ חפירה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לגבי פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לאיכות הסביבה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בבקשה להיתר.

6. לקבל חלקית את ההתנגדות כי התכנית תיצור חסימת מעבר וגישה וצל על דירה 3. הגשרים המוצעים בחזית משנים את הכניסה הקיימת, ויוצרים בינוי לא רצוי, שניתן לראות את התוצאה במגרשים הסמוכים. בהם נבנו "גשרים" דומים, שלמעשה אינם גשרים אלא בינוי שמעליו שביל גישה. אותו בינוי מנוצל לשטחי בניה בחצר באופן לא רצוי. לפיכך יש להותיר את הכניסה על כנה ולבטל את הגשרים.
7. לדחות את ההתנגדות כי התכנית תגרום להחמרת מצוקת החניה ומצב הביוב. התכנית אינה מוסיפה יח"ד ולא צפויה להעמיס על התשתיות הקיימות.
8. לדחות את ההתנגדות כי הגג בתוספת של דירה 1 הוא פרטי ולכן על הרוצה להשתמש בו לשלם בעבורו. הטענה אינה ברורה כיוון שדירה 1 היא תחתונה, והתוספת שלה ניתנת בשטח הבית המשותף, והגג של התוספת לא הוצמד כיוון שהוא עוד לא קיים.
9. לדחות את ההתנגדות שהבניה תחריף את הסדקים והקילופים בדירה 2 ו-3. כאמור לעיל הבינוי צריך לעמוד בתקן 413, ונדרש אישור קונסטרוקטור בשלב ההיתר.
10. לדחות את ההתנגדות שהריסת המרפסת הקיימת של דירה 8 תפער חור בתקרת דירה 4 בגלל אופן בנייתה וחיבורה לבניין. כאמור הביצוע יבחן קונסטרוקטיבית בשלב ההיתר.
11. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 5 : 1218858

פרטי התכנית

מספר תכנית	1218858
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מדרגות הבציר עין כרם
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף בהתאם למפורט:

קווי בניין:

- לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין חריגת קו הבניין של התכנית המאפשר חזית רציפה של 50 מ'. לאור רגישות הבניה בעין כרם ולאור העובדה שהתכנית כוללת מבנה לשימור וכן מאחר שיש משמעות לבינוי שנבחן כבר בשלב התב"ע יש לשנות את קווי הבניין ולסמן אותם בהתאם לקונטור של הבניה המתוכננת כדי להבטיח כי הבנייה תהיה בתחום הבינוי המוצע ולא על פי הגמישות של קווי הבניין ובאופי הבנייה המוצעת בתכנית לרבות השבירה במסות של הבינוי.
- לדחות** את ההתנגדות לצמצום קווי בניין על קרקעים למרחק של 5 מטר מגבולות החלקה. כאמור, הבנוי נבחן ונמצא ראוי, וממילא הבינוי מתקרב פחות מ-5 מטר כלפי מגורים בנקודה אחת, למעט מבנה לשימור שקיים, ובנקודה זו מדובר בפניה של המבנה המוצע ואינו משפיע בצורה משמעותית על החלקה הסמוכה.
- לקבל חלקית** את ההתנגדות שיש לקבוע את נספח הבינוי כמחייב בנושאי קומות, גבהים, חתכים, פתחים ותוכנית פיתוח מפורטת. יש לקבוע סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר הקומות וגובה הבניינים. **לקבל חלקית** את ההתנגדות של הוצאת ה"חורשה לשימור" מקווי הבניין, בכדי למנוע את כריתתה העתידית. בהתאם לקבלת סעיף 1, קווי הבניין יהיו מסומנים ללא רוב החורשה ובכך ימנעו אפשרויות בניה עתידיות על שטח זה.

שימושים וייעודים:

- לקבל חלקית** את ההתנגדות בנושא השימושים המפורטים בסעיף 4.1. והחשש שישמשו שימושים אחרים שאינם קשורים למוסד – יש להבהיר בתקנון התכנית את השימושים באופן שיהיו שימושים נלווים למוסד בלבד ולא יותרו שימושים אחרים.
- לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין קיום אירועים יש לקבוע בתקנון התכנית כי יותרו אירועים הקשורים למוסד עצמו בלבד ולא יותרו אירועים סחירים אחרים שאינם קשורים לפעילות של המוסד.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין הגבלת שימוש ל100 משתמשים לכל היותר. אין אפשרות לקבוע בתב"ע הוראה של הגבלת כמות המשתתפים, ולא ניתן גם לאכוף אותה. בנוסף, מדובר בבינוי מתון שלא מאפשר אירועים המוניים, וללא השפעות חיצוניות שליליות.

חניון:

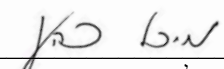
7. **לדחות** את התנגדות להקטנת החניון בן 3 קומות ו-73 מקומות חניה ולהקטין את תקן החניה. סעיף 1.ג.4.1.2 קובע ש"מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה". ככל שתקן החניה ישתנה בעתיד תתוקן תוכנית החניה בהיתר. בנוסף, לאור מצוקת החניה הקיימת בעין כרם, תוכנית זו צריכה לא להעמיס על המחסור הקיים בחניות, ותוכנית זו צריכה להציע פתרון חניה בהתאם לתקן בשטח המגרש.
8. **לקבל את ההתנגדות** בנושא גובה קומת חניה מ-3.3 מ' ל-2.5 מ'. יש לצמצם את גובהה החניות למינימום הנדרש עבור החניות.

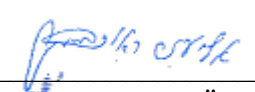
מתקנים על הגגות:

9. **לדחות** את ההתנגדות המבקשת לשנות את סעיף 4.1.2 ולבטל את הקמת המתקנים הטכניים על הגגות וביטול השטחים לפעילות המוסד על הגגות. לא תהיה הפרעה משמעותית לציבור, ולכן אין סיבה למנוע פעילות המוסד בגג, כפי שכל תושב יכול לעשות פעילות בחצרו הפרטית. בתקנון 4.1 ח. לעניין המתקנים הטכניים נקבע שכל התשתיות למעט פאנלים סולריים יהיו תת קרקעיות. תנאי להיתר יהיה תיאום עם איכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים.

תנאים למתן היתר בניה:

10. **לדחות** את ההתנגדות לשינוי סעיף 4.1 המבקש להוסיף שעבודות תשתיות בסמוך למקרקעין ייעשה בתיאום עם מהנדס העיר ובתיאום עם הגרים בסמיכות ובקרבת החלקה. ביצוע עבודות מתואם עם גורמי עירייה מקצוע רלוונטיים בעירייה שזה תפקידה ואין זה סביר לתאם עבודות אלה גם מול תושבים.
11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות שתנאי להיתר הוא שעבודות ביצוע הבניה יהיו מכיוון רחוב עין כרם ולא מכיוון הסמטאות הפנימיות. לאור הצרות של הסמטאות הפנימיות, אין זה סביר שהן יישמשו כדרך למעבר בעת ביצוע הבניה. ביצוע העבודות יתואמו עם גורמי עירייה רלוונטיים ויבוצעו דרך כביש עין כרם.
12. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 6 : 681288

פרטי התכנית

מספר תכנית	681288
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם מגורים ומבנה ציבור לאורך ציר הרק"ל, מתחם אפשטיין, ירושלים
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לדחות** את ההתנגדות לעניין שהפרויקט ממוקם בסמיכות להר הרצל והמרכז בו אתרי מורשת החשובים במדינת ישראל - חלקת גדולי האומה, בית קברות צבאי הראשי ויד-ושם. בניית מגדל ראוותני בגובה 200 מ' בסמיכות תפגע בכבוד האתרים ובמחשבה ותכנון העומד מאחוריהם- המגדל המוצע נמצא על ציר רכבת קלה באזור שבו על פי המדיניות שאושרה בנושא מדיניות רק"ל סומן כאזור המאפשר בנייה לגובה וזאת בניגוד למקטע שנמצא מול מוסדות אלה שסומן במסגרת המדיניות כאזור שבו לא תותר בנייה על פי מדיניות זו.

הבניין המוצע נמצא בצמוד לשכונת קריית יובל כאשר מעבר לכביש קיימים שני מגדלים חדשים ובעתיד יהיו מגדלים נוספים.

הוועדה סבורה כי הקמת מגדל במיקום זה אינה פוגעת בהר הרצל ובית הקברות הצבאי ומוסדות חשובים נוספים הקיימים בהר והיא כן מאפשרת ניצול ראוי של השטח, תוך שיפור משמעותי של השלד הציבורי בתחומה. עוד תציין הוועדה כי התכנית מציגה איכות תכנונית ועיצובית יוצאת דופן שיש לעודדה, תוך התמודדות עם המורכבות הטופוגרפית של האתר ומיקומו הייחודי, ומיצוב כנקודת ציון משמעותית במרחב.
- לדחות** את ההתנגדויות השונות לעניין שהבינו אינו מייצר דופן פעילה לרחוב ויש להעמיד 2 או 3 מגדלים התואמים את מדיניות רק"ל על גבי מסד שיאפשרו מסחר, תעסוקה מלונאות ושטחים ציבורים מבונים נרחבים ודופן רחוב, בינוי זה יאפשר כמות גדולה יותר של יח"ד וייצר תנועת הולכי רגל גדולה יותר. או חלופות בינוי אחרות בתכנון גבוהות על הרחוב ובבנייה נמוכה יותר - במסגרת הדיונים בתכנית הוצגו מספר רב של חלופות כולל חלופות הכוללות יותר ממגדל אחד ובניה יותר אניטנסיבית ורחבה מעל מפלס שדרות הרצל- הוועדה שבחנה את החלופות נתנה דגש רב לשמירה על הנוף לכיוון מערב ירושלים, התכנית ממוקמת בנקודת קצה מיוחדת בעיר שמצד אחד נמצאת על ציר ראשי וקווי רכבת קלה ועיר אניטנסיבית אך מצד שני פונה לכיוון מערב ממש בקצה עיר לכיוון השטחים הפתוחים הסובבים את העיר וממנה ניתן להשקיף על השטחים הסובבים את העיר ולכן הוועדה החליטה כי במיקום זה יש חשיבות רבה יותר לשמירה על הנוף מערבה מאשר לייצר דופן לרחוב כפי שמקובל בדרך כלל בתכניות על ציר רק"ל.

יש לציין כי על פי התכנית המאושרת בתחום התכנית – תכנית 5117 שאושרה ב 1997 נקבע כי ב מגרש זה תותר בניה שמנצלת את הפרשי הטופוגרפיה בין הכבישים בלבד ולא תותר כל בנייה מעל שדרות הרצל וזאת כדי לשמור על כל השטח פתוח לנוף, במסגרת הדיונים הראשונים בתכנית ולאור מדיניות רק"ל שאושרה בירושלים הוחלט כי יש לשמור על עקרון זה ככול הניתן

ולמקם מגדל אחד בלבד בשטח התכנית במיקום הקרוב ביותר לשכונה ובמיקום שממילא גם היום יש בניין קיים מעל גובה הרחוב.

3. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין שהתכנית מציעה חריגה גדולה מאוד במספר הקומות וגובה הבנייה בהתייחס למדיניות רק"ל המאפשרת בנייה של עד 30 קומות ובמקרה זה התכנית לא רק שמציעה 42 קומות אלא מציעה גם גובה של כמעט 200 מטר שהוא שווה ערך לבנין של כ 60 קומות – הוועדה לאחר שבחנה את החלופות שהוצגו בפניה ולאור החשיבות הרבה בשמירה על רוב השטח ללא בינוי לצורך שמירה על המבטים מערבה החליטה כי יש מקום לחרוג מהגובה המותר במדיניות של 30 קומות ולאשר בניה של בנין הכולל 42 קומות (מתוכם 40 קומות מגורים קומת לובי וקומה טכנית מעל מפלס שדרות קריית יובל + קומות טכניות בקצה המגדל) וזאת כולל בניה בתכנית מצומצמת ב 20 מטרים הראשונים כדי לצמצם את התכנית של הבנין – יחד עם זאת התכנית המופקדת מציעה את כל הקומות בגובה של 3.8 שהוא גובה חריג לקומות גם בתכניות במגדלים בירושלים וגם 4 קומות אחרונות במגדל כפולות בגובה של 7.2 מטר ובמצטבר נוצר בנין גבוה מאוד, **יש לצמצם את גובה הבנין על ידי ביטול הקומות הכפולות המוצעות וצמצום כל קומה לגובה המקובל בבנייה של מגדלים ל 3.5 מטר לקומה – סה"כ גובה כולל של 170 מטר (40 קומות מגורים כפי שמוצע בתכנית בגובה 3.5 מטר + הקומות הטכניות בבסיס המגדל והקומה הטכנית בראש המגדל).**

ככול ויזם התכנית ייבחר לשנות את החלוקה של גובה הקומות במגדל בהתייחס לגובה זה – ניתן להציע זאת ללא חריגה מגובה של 170 מטר סה"כ.

יש לציין כי בניגוד למגדלים אחרים המתוכננים בעיר בהם מעל הקומות המאושרות מציעים קומות טכניות נוספות בתכנון שונה מיתר הבניין , בתכנית זו הגובה המוצע כולל בחלק אינטגרלי של התכנון והעיצוב של הבניין גם את הקומות הטכניות.

לעניין מספר הקומות שמציעה התכנית בחריגה ממדיניות הרק"ל המאפשרת בנייה של 30 קומות בלבד והתכנית מציעה בניה של 42 קומות- הוועדה לאחר שבחנה את האתר ואת מיקומו המיוחד ואת העובדה כי התכנית מציעה איכות תכנונית ועיצובית יוצאת דופן סבורה כי יש מקום לחרוג במקרה זה ממספר הקומות בהתייחס למדיניות.

בהתאם לרצון לשמור על נופ פתוח ככול הניתן ממפלס הרחוב וההגבהה שניתנה לצורך כך של כ 20 מטר יש לבחון את האפשרות לצמצום נוסף של בסיס המגדל בקומות הלובי והטכני מעבר למה שמוצע כרגע בתכנית (630 מ"ר תכנית הבסיס ו 770 מ"ר לקומה מעל) בתיאום עם מחלקת התכנון.

4. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות בעניין מגדל יוקרתי שלא ישרת כלל את תושבי העיר אלא רק את עשירי העולם וכי התכנית לא מציעה תמהיל מגוון של יחידות דיור או דירות בהישג יד- לאור החשיבות של תמהיל מגוון של יחידות דיור והחשיבות של דירות להשכרה בשכונה העוברת תהליכים רבים של התחדשות עירונית ולאור העובדה שהתכנית מציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור במגרש ריק (בנין אחד קיים המיועד להריסה על פי התכנית המאושרת) יש לקבוע כי 10 קומות מתוך קומות הבנין יהיו מיועדות להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות - הוראות מחייבות בעניין זה יירשמו בתקנון התכנית בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.

5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות כי התכנית אינה מציעה פרוגרמה ציבורית משמעותית לשכונה וכי היא מציעה שימושים כלל עירוניים ולא מענה לתוספת יחידות הדיור בשכונה – מעבר לשימושים שנקבעו בתקנון התכנית שהם מבני ציבור בעלי אופי כלל עירוני לתרבות, מוזיאון, מרכז תרבות, תיאטרון, גלריות אומנות מרכז קונצרטים, מוזיקה יש להוסיף גם שימושים של חינוך- בית ספר ושימושי קהילה כדי לאפשר מגוון שימושים ומענה לצרכים של השכונה.

הבנייה בשטחים הציבורים המבונים תכלול ללא קשר לשימושים הנוספים , בית ספר שיכלול 16 כיתות לפחות.

6. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהכיכר העירונית המוצעת היא גדולה מידי ללא דפנות וללא צל- כאמור חלק משמעותי מעקרונות התכנון שהובילו לתכנית המופקדת היה הרצון לייצר תצפית נופ גדולה ומשמעותית על גג הבניין הציבורי והמלונאות ובמפלס הכניסה של המגדל ולכן פועל יוצא של תכנון זה הוא הכיכר שנוצרה, התכנית קובעת כי תנאי להיתר יהיה פיתוח של הכיכר בתיאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח – יש לקבוע כי במסגרת הפיתוח של הכיכר יוצעו פתרונות הצללה ושייבה ופיתוח ברמה גבוהה שיבטיחו איכות גבוהה של שטחים אלה.
- יש לציין כי בנוסף לפיתוח השטח בכיכר תוצע על פי התכנית כניסה לשטחים הציבוריים וגם מסחר קטן בהיקף של 200 מ"ר שיוכל תמוך בפעילות ברחבה והשימושים המוצעים בתכנית ייצר תנועה משמעותית של הולכי רגל במיקום זה.
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין חריגה בכמעט 30% מהתכסית המקסימלית ע"פ מדיניות רק"ל- תכניות רבות ברחבי העיר חורגות ממגבלה של תכסית המגדלים שנקבעה במדיניות וזאת מסיבות שונות, במקרה זה לאור העובדה כי הבניין גבוה ותמיר יותר מ 30 קומות, הפרופורציה המתקבלת בין גובה הבניין המוצע לתכסית הוא ראוי ומייצר בניין בעל מצוינות אדריכלית ולכן הוועדה סבורה כי ניתן לחרוג בנושא זה.
8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין עלויות תחזוקה גבוהות של מגדלים לטווח ארוך. עיריית ירושלים סבורה כי יש לחייב הקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך בכל הבניינים בירושלים ולכן יש לחייב זאת גם בתכנית זו, בניגוד לתכניות פינוי בינוי המבוססות על תקן שמאי במקרה זה היות ומדובר על מגרש ריק ותוספת גדולה של יחידות דיור אין מקום להוסיף זכויות בניה נוספות לצורך כך.
9. **לדחות** את ההתנגדות כי התכנית חריגה לבינוי הקיים באזור ולבינוי הגובל בתחום התכנית. בסביבת התכנית, בשכונות בית וגן וקרית יובל, מקודמות תכניות של בינוי גבוה, שחלקן כבר אושר וחלקם יתוכנן בהמשך וזאת אור המדיניות של חיזוק צירי רכבת קלה בעיר.
10. **לקבל** חלקית את ההתנגדות כי יש להוסיף בהוראות התכנית איסור גישה לתחום התכנית במהלך החפירה/ הבניה ולאחר הקמת הפרויקט דרך חלקה 39, שכן חלקה 39 משמשת "כדרך פרטית משותפת" עם זיקת הנאה לחלקות התכנית 112 ו-113 לפי תכנית 1752. מאחר והתכנית אינה מסתמכת על כניסה מחלקה 39, אלא קבעה את הכניסה מדרך עין כרם, יש לחייב את ההוראות הרלוונטיות המחייבות את הכניסה לשטח התכנית מדרך עין כרם, כך שלא תתאפשר כניסה מחלקה 39.
11. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בדבר שינוי סעיף 4.4(ו) (11) וסעיף 6.8(11) כך שתבוטל הכניסה לחניון בתא שטח 1 מתא שטח 3, וביטול התייחסות לזיקת הנאה למעבר ברכב מתא שטח 3 לתא שטח 1. נראה כי מדובר בטעות, התכנית אינה מציגה כניסה לחניון מתא שטח 3 אלא מתא שטח 2 בלבד – יש לתקן את הסעיפים 4.4(ו) (11) וסעיף 6.8(11) בהתאם.
12. **לקבל** חלקית את ההתנגדות שהשצפים המוצעים בתכנית אינם אפקטיביים ולא נותנים מענה של שצפים לתכנית המוצעת – התכנית מציעה שיפור משמעותי של המרחב הציבורי הקיים בשטח התכנית באמצעות בניין שמגשר על הפרשי הטופוגרפיה ומייצר שטח ציבורי נרחב גדול ואפקטיבי על גג הבניינים במפלס הרחוב העליון וזאת בניגוד למצב הקיים היום של מדרון לא אפקטיבי בין רחובות ולכן התכנית מייצרת שטחים פתוחים משמעותיים במסגרת התכנית וזאת בנוסף לשטחים מבונים לצורכי ציבור בהיקף משמעותי, יחד עם זאת השצ"פ המוצע בתא שטח 5 הוא אינו אפקטיבי ומיותר - יש לשנות את הייעוד של החלקה לשטח חום ולצרף אותו לתא שטח 2 כפי שמציעה תכנית הבינוי.
- תא שטח 3 המציע שצ"פ הוא המשך של השצ"פ בחלקה 40 מדרום והוא מייצר איתה רציפות ולכן יש להותיר אותה.
13. **לדחות** את התנגדות בדבר ביטול ייעוד "דרך פרטית משותפת" בחלקה 39 וביטול זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחלקה 39 לטובת חלקות 112 ו-113. תחום התוכנית המופקדת אינו כולל את

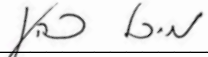
- חלקה 39 לכן לא יכול לקבוע הוראות בעניינה, יש לקבוע במסמכי התכנית כי לא תותר כניסה של רכבים מחלקה 39 לבניין המוצע בתכנית.
14. **לדחות** את ההתנגדות כי ביצוע התכנית תגרום למטרדים ואתגרים לתושבי האזור ותשפיע באופן שלילי על חייהם. לכן, יש לקבוע כבר עכשיו שטחי התארגנות של הפרויקט בתחום התכנית עצמה, שיהיו בחזית המזרחית ורחוקה ככל הניתן מבתי המתנגדים - בסעיפים 6.2 (16) בהוראות התוכנית המופקדת תנאי להיתר חפירה יהיה נספח סביבתי לשלב עבודות בתאום מחלקת איכות סביבה ובמסגרתו גם ייקבעו הנחיות בעניין זה.
15. **לדחות** את ההתנגדות כי הדו"ח הסביבתי אינו נותן מענה לבחינת הפגיעה הצפויה המשפיעה על הבתים הסמוכים לתכנית. יש להשלים את הדו"ח הסביבתי בהתייחס להשפעות הבינוי המוצע בתכנית, מטרדים צפויים במהלך הבניה ואמצעים לצמצום מטרדים אלה. התייחסות זו תהווה תנאי להיתר בניה ראשון. היועצת הסביבתית של הוועדה המחוזית בחנה את התכנית ואישרה אותה כתנאי להפקדה ובנוסף בסעיף 6.2.1 כי תנאי להיתר יהיה אישור דו"ח בדיקת רוחות והטמעת ההמלצות בהיתר הבניה.
16. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי החפירה והבניה בגבול חלקה 39 לא תפגע בחלקה המשמשת דרך גישה לבתים הסמוכים לתכנית בכל עת. התכנית אינה חוזרת לשטח חלקה 39.
17. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי קווי הבניין המוצעים הם בקוו בניין אפס לכיוון חלקה 39 ויש להרחיק את הבניה מחלקה זו – התכנית מציעה בינוי המגשר על הפרשי הטופוגרפיה הגדולים במגרש על ידי בנייה של קומות מתחת למפלס הכביש ופינה בלבד של המגדל בקוו בניין אפס-היות ובחלקה 39 יש ייעוד דרך בגבול המגרש ובפועל הבניין הקיים נמצא במרחק גדול מגבול החלקה. נשוא התכנית (מעל 20 מטר בנקודה הקרובה ביותר) – ניתן לאשר קווי בניין אלה.
18. **לדחות** את ההתנגדות כי תכנית מתאר 2000 הגדירה את שטח התכנית כאזור ללא ציפוף, וכי התכנית המופקדת חורגת מתכנית האב יובלים גנים ומהחלטות בנוגע לעדכונה- במקום מאושרת מדיניות רק"ל אשר קובעת בינוי אינטנסיבי לאורך הרק"ל בקו רכס והיא אושרה לאחר אישור תכנית מתאר 2000 ותכנית האב ולכן היא גוברת ומאפשרת בחינה של בניה בהתאם למדיניות רק"ל.
19. **לדחות** את ההתנגדות כי התכנית אינה נותנת תרומה לתושבי העיר וכוללת רק: כביש גישה, דשא, וכניסה למלון. התוכנית מציעה שיפור משמעותי של המרחב הציבורי, מציעה בנייה של שטחים ציבוריים משמעותיים ולכן התרומה שלה מעבר להקמת המגדל היא רבה ומשמעותית.
20. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לקדם קודם מתחמים אדומים וכתומים לפי תוכנית אב יובלים גנים, וכי מתחם אפשטיין אינו נכלל במתחמים אלו וקידום תוכנית במקום יפגע במימוש התחדשות עירונית במקומות הזקוקים לכך. אין מדובר בתכנית התחדשות עירונית כפי שמוקדמות במתחמים של תכנית האב.
- תכנית האב לא קבעה כי יש לקשור בין תכניות התחדשות עירונית בכלל ואדומים בפרט לבין תכנית אחרות בשכונה.
- יש לציין כי ברוב המתחמים האדומים בשכונה כבר אושרו או מוקדמות עליהם תכניות להתחדשות עירונית, בנוסף בניגוד לתכניות התחדשות עירונית (במיוחד מתחמים אדומים) שהיכולת לתת בהם מענה ציבורי משמעותי לשכונה היא נמוכה, היתרון בתכניות אלה היא התרומה הציבורית המשמעותית שהם מציעות.
21. **לדחות** את ההתנגדות לאפשר ניוד שטחים כפי שמופיע בסעיף א' בהוראות לטבלה 5: ניוד ממגורים למלונאות, וממלונאות למסחר. מאחר שמדובר בשימושים שאינם מעמיסים על תשתיות ציבוריות ניתן לאפשר ניוד ממגורים למלונאות.
- לעניין מסחר לאור המיקום הייחודי של הפרויקט אין כוונה לייצר במיקום זה מסחר בהיקפים משמעותיים מכיוון שהמיקום אינו מתאים כך ולכן יש לקבוע בתקנון בצורה מפורשת שלא ניתן להוסיף שטחי מסחר נוספים בפרויקט (500 מ"ר – 300 מ"ר בבסיס המגדל ועוד 200 מ"ר על גג בניין הציבורי), הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

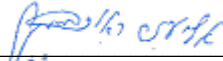
22. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש למחוק בסעיף ב' לטבלה 5 לעניין הוספת קומות תת קרקעיות "בהתאם לצורך" – ראשית מכיוון שמדובר על בניין חדש על ציר רכבת קלה יש לקבוע כי התקן למגורים יהיה מקום חניה 1 לכל יחידת דיור כפי שמקובל בתכניות חדשות על צירי רק"ל, שנית הסעיף מדבר על הצורך בתוספת שטחים לפי תקן החניה וכככול ויהיה צורך על פי התקן שנקבע בסעיף ניתן להותיר זאת.
- יש לתקן את סעיף 4.4.7 ולהבהיר בו כי תותר תוספת עבור שטחי חניה בלבד ולא עבור שטחי מחסנים אותם יש להציג ולבקש במסגרת התכנית.
23. **לדחות** את ההתנגדות לעניין חסימת אור ושמש ושינוי במשטר הרוחות שיגרום נזק לבינוי מסביב. הנושא נבחן בשלב ההפקדה ואושר על ידי היועצת הסביבתית של הוועד המחוזית ונקבע כי תנאי להיתר בניה תיאום עם איכו"ס.
24. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שינוי יעוד משצ"פ למגורים מסחר ומלונאות. התכנית מצמצמת את המגרש הסחיר משטח של 5.5 ד' ל-3.8 ד' ומגדילה בצורה משמעותית את השטחים לצורכי ציבור.
25. **לדחות** את ההתנגדות כי המגדל עלול להוות מטרה עוינת וסכנה ביטחונית לרבות כיבוי אש. מגדלים בגבהים האלה נבנים במקומות רבים בעיר ובכל הארץ, אף במקומות קרובים יותר לגבול הצפון והדרום.
26. **לקבל** חלקית את ההתנגדות כי תנאי לאכלוס הוא בניית מעטפת בלבד למבנה הציבורי – יש להסיר את הקביעה כי תנאי להיתר לאכלוס יהיה רמת מעטפת, ויש לקבוע כי תנאי לתעודת גמר למגורים תהיה תעודת גמר למבני הציבור.
- בדומה יש לשנות את סעיף 7 לעניין המלונאות – התכנית כוללת בניה של בניין הכולל שימושים מעורבים ומדובר בפרויקט אחד שייבנה בהינף אחד ויש להשלים את כולו ולא רק מעטפת.
27. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתוכנית לא תואמת את תוכנית האב יובלים גנים. תוכנית אב לא ציינה התייחסות ספציפית למתחם אפשטיין ולא נכלל בפרויקטים מיוחדים או כאזור לפיתוח לאורך נתיב רק"ל כבעל אינטנסיביות עירונית- תכנית האב לא התייחסה למתחם ולכן הוא נבחן על ידי מוסדות התכנון לגופו של עניין.
28. **לדחות** את ההתנגדות שיש להסתכל על מתחם אפשטיין כמתחם עם מאפיינים דומים או זהים למתחם הנטקה ומטה- מתחם 6, אגן עין כרם הסמוך בתוכנית אב יובלים גנים. לפי החלטת וועדה מחוזית מיולי 2021 למתחם זה צויין כי בחינת הבינוי באגן עין כרם תהיה מתוך ראייה כוללת בהתייחס להיבטים חזותיים ומופע כולל באזור, בנוסף קבעה הוועדה כי בממשק שטח בנוי עם שטח בעלי אופי כפרי יש לשמור על גובה בינוי מתון ולצמצמו בקרבה לשטחים פתוחים- מדובר במקרים שונים לחלוטין, מדובר על מגרש אחד בודד שנמצא בשולי השכונה ואין כל משמעות לראיה כוללת במקרה זה, הבינוי נבחן לגופו של עניין ולאחר בחינה של חלופות רבות הוחלט על התכנית שהופקדה.
29. **לדחות** את ההתנגדות לעניין יש לקדם קודם מתחמים אדומים וכתומים לפי תוכנית אב יובלים גנים, מתחמים במצב פיזי ירוד וזקוקים להתחדשות עירונית. מתחם אפשטיין אינו נכלל במתחמים אלו וקידום תוכנית במקום יפגע במימוש התחדשות עירונית במקומות הזקוקים לכך- לא ברור כיצד הפרויקט יפגע במימוש של מתחמים אחרים בשכונה מכיוון שאין קשר ביניהם, אם הכוונה היא מבחינת תוספת יחידות דיור בשכונה ומענה פרוגרמטי, יצוין כי התכנית מציעה לצד תוספת של כ-160 יחידות דיור בלבד תוספת משמעותית של שטחים מבונים לצורכי ציבור ושיפור משמעותי של המרחב הציבורי כך שהתכנית אינה מעמיסה על השכונה אלא תורמת לה בנושאים חשובים.
30. **לדחות** את התנגדות כי המגדל המוצע מתרומם מעל כפר עין כרם ויפגע קשות במקום בעל חשיבות תרבותית, דתית ותיירותית. עין כרם הוא מקום בעל מורשת ברמה עולמית שיש לשמור עליו ועל סביבתו- אין כל קשר בין בניה של מגדלים על ציר הרק"ל לבין פגיעה בעין כרם, לאורך צירי הרכבת בכל השכונה אושרו תכניות הכוללות מגדלים וזאת ללא כל פגיעה בעין כרם או בסיכוי שיוכרו כאתר מורשת עולמי.
31. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין עומסי תנועה והכבדה על השכונה – מדובר בתכנית המציגה תוספת לא משמעותית של יחידות דיור בשולי השכונה ועל ציר הרכבת הקלה בסמיכות לתחנה של הרכבת הקלה ולכן התכנית לא מייצרת עומסי תנועה משמעותיים ביחס למצב הקיים, בנוסף יש לציין כי מטרת המדיניות של הוועדה לציפוף צירי רק"ל היא להגדיל את הנגישות לתחבורה ציבורית ולהגדיל את היקף הנסיעות בה.

32. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין רחוב המדרכות - יש לקבוע במסמכי התכנית כי רחוב המדרכה לא ייקטן מטר 3.5 מטר גם ברחוב שדרות קריית יובל וגם ברחוב עין כרם וזאת בהתאם למדיניות ולתקן את התכנית בהתאם ובייעוד דרך.
33. לעניין ההתנגדויות של נתן קרמר וירושלים שקופה - הוועדה תציין כי אחת ההתנגדויות לתכנית הוגשה על ידי מר נתן קרמר, בשמו ובשם "ירושלים שקופה". הוועדה תציין כי מר קרמר נוהג להגיש בשמו ובשם עמותת ירושלים שקופה, "התנגדויות" רבות בהתייחס לתכניות רבות בכל חלקי העיר, על אף שאין לו ולעמותה מעמד, ותוך העלאת טענות רבות אשר חוזרות על עצמן, על אף שאלה כבר נבחנו ונדחו על ידי הוועדה בהחלטות קודמות.
34. בהתייחס לפניה אשר הוגשה על ידי מר קרמר, הוועדה תציין כי מר קרמר מתגורר ברחוב תכלת מרדכי, הממוקם במרחק אווירי של קילומטרים רבים מתחום התכנית, בשכונה אחרת ומובחנת. בהתאם לכך, התכנית שבעניינה, שעיקרה הקמת מגדל מעורב שימושים על ציר הרכבת הקלה בהתאם למדיניות הוועדה, אינה צפויה לייצר כל פגיעה המתייחסת למקום מגוריו של מר קרמר, המצוי כאמור בשכונה אחרת ומרוחק מתחום התכנית. כן תציין הוועדה כי בשל מיקום התכנית בסמוך למספר מוקדים של תחבורה ציבורית עירונית, ההשפעה התחבורתית של התכנית תהיה מקומית, ובוודאי שהיא אינה צפויה לייצר פגיעה תחבורתית בהתייחס למקום מגוריו של מר קרמר.
35. בהקשר זה יוער, כפי שנכתב בהחלטות הקודמות של הוועדה בנושא, כי סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה אינו מאפשר לכל אדם להגיש התנגדות לתכנית מתאר מקומית או לתכנית מפורטת, אלא רק ל"כל מעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע" על ידי התכנית שהופקדה. בעניינה, כפי שפורט לעיל, התכנית מרוחקת מרחק משמעותי ממקום מגוריו של מר קרמר המצוי בשכונה אחרת, ואינה מייצרת כל פגיעה ביחס למקום מגוריו. בהתאם לכך, אין למר קרמר זכות התנגדות בעניינה של התכנית.
36. בהתייחס לטענה החוזרת של מר קרמר לפיה יש לו זכות התנגדות בעניינה של התכנית, על אף שאין לה השפעה עליו, וזאת בשל העובדה שאין לעיר ירושלים תכנית מתאר מקומית עדכנית, הוועדה חוזרת על החלטותיה הקודמות בהן נדחתה טענה זו. כפי שפורט בהחלטותיה הקודמות של הוועדה ולעיל, בהתאם להוראות החוק, גורמים פרטיים רשאים להגיש התנגדות לתכנית רק אם יש להם עניין במקרקעין והם רואים עצמם נפגעים ממנה.
37. בהתייחס לפניה אשר הוגשה על ידי מר איתמר שחר, הוועדה תציין כי מר שחר מתגורר ברחוב יהושוע בן נון, הממוקם במרחק אווירי של קילומטרים רבים מתחום התכנית, בשכונה אחרת ומובחנת. בהתאם לכך, התכנית שבעניינה, שעיקרה הקמת שני מבנים חדשים לצד שימור מבנים היסטוריים בהתאם למדיניות הוועדה, אינה צפויה לייצר כל פגיעה המתייחסת למקום מגוריו של מר שחר, המצוי כאמור בשכונה אחרת ומרוחק מתחום התכנית. כן תציין הוועדה כי בשל מיקום התכנית בסמוך למספר מוקדים של תחבורה ציבורית עירונית, ההשפעה התחבורתית של התכנית תהיה מקומית, ובוודאי שהיא אינה צפויה לייצר פגיעה תחבורתית בהתייחס למקום מגוריו של מר שחר.
38. בהתייחס להגשת ה"התנגדויות" בשם "ירושלים שקופה" ואיתמר שחר, הוועדה תציין כי אין מדובר בגופים ציבוריים או מקצועיים שאושרו לכך על ידי השר בהתאם לסעיף 100(3) לחוק התכנון והבנייה. בהתאם לכך, הוועדה מבהירה כי גם למר קרמר ולמר שחר וגם לעמותת ירושלים שקופה ועמותת תכנית מגירה, אין זכות עמידה להגשת התנגדות בעניינה של תכנית זו. יצוין כי למעלה מן הצורך מאחר והתנגדותם כללה בין היתר טענות שנטענו על ידי מתנגדים אחרים, החלטה זו כוללת התייחסות גם לחלק מהטענות שהועלו בהתנגדות הכתובה מטעמם. עם זאת, וכפי שפורט לעיל, אין בכך כדי להכיר בהם כבעלי זכות להגיש התנגדות לתכנית.
39. לדחות את ההתנגדות העצמית שמבקשים במסגרתה להוסיף 6,000 מ"ר כדי להגיע ל 1200% משטח מגרש למגורים - 3.825 ד', בהתאם למדיניות רק"ל וכי היום זכאי לשטחים אלה - מדיניות הוועדה בנושא ציפוף לאורך קווי רכבת קלה היא מדיניות בלבד ולא תכנית סטטוטורית שמקנה זכויות ולכן אין כל חובה בהתאם למדיניות לממש את כל זכויות הבניה, ובוודאי שלא מדובר על זכות מוקנת ליזם שמקדם תכנית - במקרה זה הוועדה בחנה חלופות תכנון רבות לבנייה במגרש והחליטה על חלופה ראויה תכנונית וממנה נגזרו זכויות הבניה.
- 40.

- מעבר לעובדה כי התכנית המוצעת כבר היום חורגת מהמדיניות הקיימת על ציר רק"ל מבחינת הגובה, בהתאם לנימוקים שניתנו, אין מקום גם לאור ההתנגדויות הרבות שהוגשו לתכנית להוסיף זכויות בנייה נוספות לא באמצעות תוספות קומות ולא באמצעות הרחבה של התכנית של המגדל.
41. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבהחלטת הוועדה סעיף 24 הוטל על היזם בניית מבנה לצורכי ציבור בהיקף של כ-7,100 מ"ר במגרש חום. היזם נאלץ גם להפריש קרקע וגם לבצע בה מטלת יזם משמעותית ביותר. בעקבות החלטה זו נוספו סעיפים 4.4.2 (י) ו-7.1.1 (2) שהיזם מבקש לבטל בגין טענה שדרישה זו לא חוקית ואין סמכות להטיל עליו מבלי פיצוי וזאת לפי החקיקה הרלוונטית והן לפי מבחני פסיקה בעניין מטלות יזם- הוועדה לא הטילה על היזם בנייה של המבנה הציבורי ואין מדובר על מטלת יזם, הוועדה אינה קובעת מי בונה את השטחים הציבוריים מכיוון שזה אינו נושא שנקבע בתכנית, התכנית כן קובעת שלביות ביצוע על פי עקרונות תכנוניים להבטחה של בניית מבני הציבור בד בבד עם יתר השטחים שבתכנית.
42. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמאחר ועל פי חוק הגורם המחויב בבניית מבני ציבור ופיתוח שטחים ציבוריים הוא הרשות המקומית, היה על הוועדה לשקול חלופות שימנעו או לפחות יקטינו את הפגיעה ביזם ובקניינו, ושיבטיחו את בנייתו של מבנה הציבור והשימושים שהוועדה מוצאת לנכון לבצע בו- מכיוון שהתכנית מציעה בנייה המגשרת על הטופוגרפיה וחלק בלתי מהותי מהרעיון התכנוני הוא יצירת המרחב הציבורי על גג הבניינים המוצעים הן מלונאות והן צורכי ציבור ולאור העובדה שהתכנית מציעה את הכניסה לחנייה של הפרויקט דרך המגרש הציבורי שהוא בבעלות העירייה יש הגיון רב בקביעת שלביות הביצוע שנקבעה בתכנית ולכן לא ניתן לבטל את שלביות הביצוע שנקבעה בתכנית.
43. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שבדיון בהפקדה הוחלט להפקיד את התוכנית ללא מרפסות. היזם מבקש לבחון מחדש החלטה זו, מאחר ומהווה פגיע לא מידתית בדירות באיכות מגורים ולפיכך באפשרות שיווקן, ולאשר הוספת מרפסות למגדל מגורים ושטחים עבורן- יש לתקן את התכנית בהתאם לחלופה שהוצגה בדיון להפקדה וכללה מניפה של מרפסות סוכה מסודרות ולהוסיף שטחי בניה בהתאם לחלופה זו.
44. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים להוסיף עוד 10800 מ"ר עבור תוספת של 8100 מ"ר למגורים מתוכם 3000 מ"ר למרפסות ועוד 5100 מ"ר עבור קומות ויחידות דיור נוספות ועוד 2700 מ"ר עבור מלונאות על יד הרחבת הקומות המוצעות של המלון וניצול טוב יותר של קומות אלה מסיבות הבאות: עלות גבוהה של בניית מבנה ציבור, טיוב שטחי מלון, גמישות בתכנון דירות ותוספת יח"ד, הוספת מרפסות. לא ניתן להוסיף זכויות בנייה מעל לקרקע עבור תוספת זכויות בניה למגורים לא עבור תוספת קומות ולא עבור הרחבה של תכנית הבניין כפי שפורט בסעיפים קודמים. ניתן לבחון תוספת של זכויות בנייה למלונאות בקומות שמתחת לרחוב שדרות היובל על ידי ניצול טוב יותר של הקומות בתיאום עם מחלקת התכנון, לאור העובדה שאין שינוי בגובה ולא נראה כי מישור יכול להיפגע משינוי זה, אין צורך בפרסום נוסף לאור שינויים אלה.
45. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים להתיר גמישות בתכנית לצרכים קונסטרוקטיביים- הוועדה קבעה את התכנית המקסימלית שניתן לבנות ואין לתת גמישות בעניין זה.
46. **לקבל** את ההתנגדות לעניין סעיף 1.6 יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות – מבוקש לתקן ליחס של "החלפה" את היחס הנוגע לתכנית במ/ 5117, במקום יחס "כפיפות"- מכיוון שהתכנית משנה לחלוטין את התכנית המאושרת אין צורך בכפיפות אליה.
47. **לקבל** את ההתנגדות לעניין סעיף 4.1.2 א 1 – בהתאם להחלטת ההפקדה, יש להוסיף כ-200 מ"ר לטובת מסחר במבנה הציבורי שייבנה. בסעיף זה נפלה טעות סופר ונכתב שהמטרים הנ"ל ייבנו בקומת הקרקע במגדל. מבוקש לאשר את תיקון הסעיף כך שיתאם להחלטת ההפקדה ויובהר ש"ייקבע בינוי בתא שטח 2 בשטח של כ-250 מ"ר בקומה אחת ממפלס רחוב קרית היובל, אשר ישמש ככניסה למבני הציבור- החלטת הוועדה קבעה 250 מטר בנוי במגרש הציבורי שיכללו כניסה לבניין הציבור ומסחר בהיקף של 200 מ"ר- יש לתקן את המסמכים בהתאם.
48. **לקבל** את ההתנגדות לעניין סעיף 6.13 סעיף קטן 21 – מתייחס להפקדת ערבויות להבטחת מימוש "סעיף 6.3.4 לאשר סעיף כזה לא קיים, ולפיכך מבוקש לאשר מחיקת סעיף 21- יש לבטל את הסעיף.
49. **לקבל** את ההתנגדות לעניין סעיף 6.13 סעיף קטן 16 – תנאי להתיר בניה הוא אישור אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים –יש להבהיר שזהו תנאי להתיר בניה למבנה הציבור. - יש לתקן את הסעיף בהתאם

50. לדחות את ההתנגדות שמבקשים להגדיל פרק זמן למימוש התוכנית ל-7 שנים במקום 5 -הוועדה בוהגת להכניס סעיפים אלה במטרה להבטיח יישום מהיר של התכנית , יחד עם זאת רשום בסעיף כי הוועדה המחוזית רשאית להאריך תקופה זו מנימוקים שיירשמו ולכן אין צורך בקביעת הארכה נוספת מראש.
51. לבטל בסעיף 4.4 את השימוש של יחידות אירוח בשימושי המלונאות.
52. לבטל בטבלה 5 תחת שימוש מלונאי את השימוש הרשום לאכסון מלונאי שלא ניתן יותר להציע במלונאות.
53. לתקן בסעיף יא מתחת לטבלה 5 – רחוב עין כרם ולא רחוב בית הכרם .
54. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 7 : 1108331

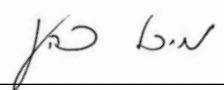
פרטי התכנית

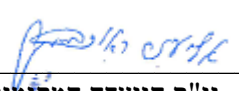
מספר תכנית	1108331
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה עבור יח"ד קיימת רחוב מזל דלי 8 ו - 10, פסגת זאב ירושלים
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית לפרסם את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:

1. בפני הוועדה הוצגה תכנית מוסכמת בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 15/5/2024.
2. התכנית המוצגת מקובלת על הוועדה.
3. יש לתקן את שלביות הביצוע לבניה של העמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה.
4. יש לתקן את סעיף הסטייה הניכרת כך שלא יכלול מרפסות זיזיות .
5. יש להוסיף סעיף כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר.
6. התכנית המתוקנת תפורסם על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה.
7. הפרסום יבוצע למשך 30 יום ויבוצע על ידי חלוקה של הודעות אישיות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין.
8. האפשרות להתנגד תהיה לשינויים המוצעים בתכנית לעומת התכנית המופקדת בלבד.
9. ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תתכנס לדון בהם, ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית המתוקנת תכנס למתן תוקף ללא צורך בדיון נוסף.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 8 : 1207158

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1207158
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים, הריסות והשלמת קומה, ירושלים
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות, ולתת תוקף לתכנית, כדלקמן:

1. **בהתייחס להודעה משר הפנים כי התכנית טעונה אישור:**
 1. יש לבטל ממטרות התכנית את ההוראה המאפשרת שינוי הוראות בתכניות תקפות לגביי מועד ביצוע הריסה נדרשת וקביעתו לעת תחילת ביצוע עבודות הבניה בשטח, במקום כתנאי למתן היתר בניה, הנושא יקודם במסגרת תכנית נפרדת.
 2. יש להבהיר בתכנית כי ביטול הוראה ממתאר 62 לא תאפשר תוספת גורפת של בניה בכל רחבי העיר, בין אם דירת הגג קיימת ובין אם לא- מטרת ההוראה היא רק לצמצם הליכים בירוקרטיים – מהגשת ואישור של שני היתרי בניה – להגשה ואישור של היתר בניה אחד בלבד- המאפשר את ההרחבה- ככל ומתאפשרת מכוח תכנית מאושרת- ואת השלמתה. יודגש בהוראות התכנית
 - כי מדובר על הוראה כללית ברמה כלל עירונית, וכי עיצוב הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו, כפי שנדרש וקורה היום.
 - יש להוסיף הנחיה כי במקרה בו נקבעה נסיגה מחייבת בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, לא יהיה ניתן לשנות הנחיה זו מכוח תכנית זו.
 3. יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי: בקשה להיתר בתחום תשתית חשמל, מתקן או מקרקעין של חח"י, לרבות בקרקע הגובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תכנית או עפ"י כל דין, יידרש אישור חח"י כתנאי למתן היתר בניה.
2. קבלת הערות שר הפנים נותנת מענה גם להתנגדות של חברת החשמל.
3. קבלת הערות השר לעניין נושא שינוי שלביות של ההריסה, נותנת מענה גם לכל הפרק הזה בהתנגדות של נתן קרמר.
4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין כי בתחנות הדלק יש תשתיות תת קרקעיות רגישות הכוללות מכלי דלק וצינורות ופגיעה בתשתיות אלה עלולה לגרום לנזק חמור ביותר לתחנה, השבתה שלה וכן לזיהום קרקע- יש לקבוע בהוראות התכנית כי במקרה של בקשה הכוללת חדירה לתחום חלקה הכוללת תחנת דלק או מתקן אחר רגיש לדעת מהנדס העיר יש לקבל אישור של הבעלים לעניין החדרת עוגנים בחלקתם כתנאי למתן היתר הבנייה.
5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים לקבוע כי התכנית מקודמת מכוח סעיף 63(8) לחוק התכנון והבנייה- יש לקבוע הוראה בתכנית כי היא מקודמת מכוח סעיף זה.
6. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין כי מלשון החוק ניתן להבין כי אין צורך בקבלת הסכמה של הבעלים במגרש הסמוך להתקנת עוגנים זמניים ולכן יש לכלול בתקנון הוראה מפורשת המחייבת את הבעלים הסמוכים להסכים- יש להוסיף הוראה בתקנון בעניין זה בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.

7. **לקבל** את ההתנגדות בעניין כי בסעיף 4.1.2 לאחר המילים תותר הקמת עוגני קרקע זמניים יש להוסיף את המילים ללא קבלת הסכמה בעלי החלקה הגובלת אליה נדרשת החדירה של העוגנים. יש להוסיף הוראה בתקנון בעניין זה בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.
8. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שבסעיף 4.1.2 יש למחוק את הסיפא : ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין אליהם הוחדרו, מכיוון שלא ברור בדיוק מה הכוונה בפגיעה שיש לה פנים רבות- יש לקבל חוות דעת בעניין זה מהיועצת המשפטית של הוועדה ולנסח את הסעיף בהתאם.
9. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיש להדגיש בסעיף 4.1.2 כי מדובר בידוע בלבד ולא בהקלה על מנת שהבקשה תהיה תואמת תבע וזאת בפרט לעניין שיקול הדעת של הוועדה המקומית והאפשרות להגשת ערר לוועדת ערר – יש לתקן את הסעיף בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה להבהרת הנושא כי ההיתר יהיה תואם תב"ע.
10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבתים כפרים ישנים יזנקו קשות כתוצאה מחפירות אלה וסבירות גבוהה שהם לא יעמדו בחפירות אלה – התכנית מציעה פתרון כלל עירוני וכל היתר בניה מכוח תכנית זו ייתן את הפתרונות הנדרשים לשמירה על הבניינים הסמוכים.
11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבעלי מגרשים פרטים אינם מסוגלים לעקוב אחרי הבנייה במגרשים הסמוכים והם יצטרכו לקחת אנשי מקצוע לצורך כך, והדבר כרוך העלויות כבדות- אין צורך שבעלי החלקות הסמוכות ייקחו אנשי מקצוע למעקב, היתר הבנייה ייתן את המענים לכך.
12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמתנגדים לסעיף 4.1.2 א. לעניין החדרת עוגנים זמניים לחלקות סמוכות ללא בחינה של חלופות אחרות שלא מצריכות חדירה לחלקות סמוכות- התכנית אינה מונעת בחינה של פתרונות אחרים אלא מאפשרת גם פתרון זה בהתאם לחוק ולתכניות נוספות דומות שאושרו ברשויות אחרות.
13. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע שהתכנית לא תשנה תכניות מאושרות שבהם נקבע שלא יותר החדרת עוגנים כגון תכנית - 349811. יש להוסיף סעיף לתקנון התכנית ולקבוע כי בתכנית שאושרו ויש סעיף ספציפי שלא מתיר זאת- התכנית לא תחול עליו.
14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש להוסיף הסכמה עקרונית ראשונית של השכנים להחדרת העוגנים וגם הטלת אחריות מקצועית והנדסית על הצד שיש לו צורך בחציבה- התכנית קובעת שאין צורך בקבלת הסכמה או תיאום עם בעלי הקרקע בכל חלקה למעט הסייגים הקבועים בתכנית ובהחלטה זו.
15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש להוסיף לתקנון חיוב התקנה ושימוש במכשיר מדידת וויברציות וזעזועים ומתן הסמכות לבעלי המבנים הסמוכים לעצור את העבודות במקרה שעובר את התקנים וכי יש למנות גיאולוג מומחה שיחוה דעתו על שכבות הסלע וימציא חוות דעת גיאולוגית שתהיה בסיס ליועץ הקרקע וכי יש למנות מהנדס יועץ קרקע שיציג פתרונות ללא הצורך בהחדרת עוגנים לחלקה הסמוכה - ההיתר יתואם עם מהנדס העיר ויהיה מבוסס בין היתר כפי שמבקשת התכנית אישור קונסטרוקטור.
16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה יכולה להיחשב כתכנית מפורטת- התכנית היא תכנית מפורטת והיא כוללת הוראות מספקות כדי להיחשב מפורטת בדומה לתכניות דומות שאושרו ברשויות מקומיות אחרות בעניין זה.
17. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שבהתאם לסעיף 8(63) לחוק מותר לקבוע רק הוראות ביחס ל"עוגנים זמניים" בלבד, אך אין בתכנית הוראות ברורות לגבי המנגנון לשליפת העוגנים הללו באופן שעוגנים הללו לא יהפכו לקבוע, כגון התקופה הזמנית המקסימלית המותר להשאיר העוגנים, סוג העוגנים, והוראות אחרות כיוצ"ב. לא מדובר רק פגם של העדר סמכות אלא בפגם של פגיעה בזכות הקניין, ולנוכח הפגיעה הקניינית הגלומה- הכוונה בזמניות של העוגנים הוא מבחינת הצורך ההנדסי שמתיתר ברגע שנבנה הבניין ואז אין צורך יותר בעוגנים, יחד עם זאת לאור העובדה שיש עוגנים מחומרים שונים ועוגנים מפלדה יש להוציא מהחלקה הסמוכה וזאת לעומת עוגנים פולימרים שאין צורך להוציא- יש לקבוע במסגרת ההיתר את הצורך בהוצאת העוגנים בהתייחס לסוגים השונים בתיאום עם מהנדס העיר.
18. **לדחות את ההתנגדות לעניין פגמים בפרסום**- התכנית פורסמה בהתאם להוראות החוק: התוכנית פורסמה להפקדה בהתאם לכל הוראות החוק ותקנותיו לעניין זה. וכמפורט להלן:
 1. 3 עיתונים: מעריב הבוקר (עיתון עברי יומי), מעריב ירושלים (מקומו), עיתון א-סינארה (עיתון בשפה הערבית).

אלה 3 העיתונים ש 99.9% מהתוכניות במרחב התכנון בירושלים מתפרסמות בהם! רב מוחלט של התוכניות. הן תוכניות בסמכות מקומית והן תוכניות בסמכות מחוזית.

לגבי פרסום בעיתון יומי בשפה העברית- הפרסום מתבצע רק בעיתונים שאושרו לכך ע"י שר הפנים. עיתון מעריב הבוקר נמנה עם העיתונים המאושרים הללו.

לגבי פרסום במקומון- עיתון מעריב ירושלים הוא אחד מהמקומונים המתפרסמים בעיר.

לגבי פרסום בעיתון בשפה הערבית המחויב לפרסום במרחב התכנון של ירושלים – אין שום הוראה/מגבלה/תנאים ממשרד הפנים באיזה עיתון ערבי יש לבצע את הפרסום.

ההוראה היחידה הקבועה בחוק היא שיש לפרסם הודעת הפקדה בעיתון בשפה הערבית במרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסייה הדוברת ערבית מהווה לפחות 10% מכלל האוכלוסייה במרחב.

הפרסום בעיתון בשפה הערבית מחויב בירושלים. הפרסום שבוצע בעיתון א-סינארה עולה בקנה אחד עם הוראות החוק.

מצ"ב הוכחות הפרסום לרבות גזרי העיתונים בהם פורסמה הודעת ההפקדה.

2. פרסום הודעת הפקדה ע"ג לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר:

התוכנית פורסמה ע"ג לוחות המודעות העירוניים באמצעות חברת אריאל שאמונה על העניין, בדיוק כפי שמפורסמות כל שאר התוכניות במרחב התכנון שלנו.

בתיק קיימים התצהירים הרגילים שאנחנו מקבלים מחברת אריאל באמצעותם היא מצהירה על ביצוע העבודה הזו על ידה.

פרסום הודעת הפקדה ע"ג שלט:

בתקנות נקבע כי תכנית החלה על ישוב עירוני – השלט יוצב בכניסה למשרדים הראשיים של העיריה. התכנית הזו פורסמה באמצעות הצבת שלט במשרדי עיריית ירושלים, במשרדי מהנדס העיר בקומה 4 במבואה של הקומה. (כי אין מקום ולא מותר להציב בכניסה הראשית של בנין ככר ספרא 1). השלט הוצב ב – 30.11.23

השלט כלל הן הודעה בעברית והן הודעה בערבית

5. הודעות אישיות:

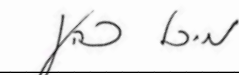
הועדה המקומית לא דרשה בהחלטותיה משלוח הודעות אישיות לאף גורם, לכן לא נשלחו/ נמסרו הודעות כאלה בתכנית זו.

כמה דגשים על טענות שעלו בנוסף בהתנגדות:

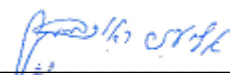
- התכנית כן פורסמה בלוחות המודעות השכונתיים, ע"י חברת אריאל, בניגוד לכתוב בהתנגדות. 70 מודעות נתלו בלוחות המודעות השכונתיים בכל רחבי העיר מאחר והתכנית חלה על כל העיר.

- תוכן ההודעה בעיתונים ובאתר האינטרנט כולל את כל הנדרש בתקנות להודעת הפקדה. בניגוד לכתוב בהתנגדות.

20. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמעיון בתכניות דומות של רשויות אחרות עולה, כי ישנה תכניות הדורשות ביצוע הליך פרסום בדומה להליך סעיף 149 לחוק, וישנם תכניות שמצוין במפורש ידוע לפי תקנה 36 לתקנות. הוועדה אינה סבורה כי יש צורך בהליך פרסומי נוסף לעניין זה.
21. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 9 : 1287861

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1287861
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות יח"ד ומרפסות ברח' רש"י 61, מקור ברוך ירושלים
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

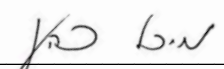
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	יש לסמן לשימור את החזיתות הצפונית והמערבית ההיסטוריות בסימון מקובל לשימור, בשלב היתר הבניה ניתן יהיה לבחון שימור אלמנטים נוספים.
2.	מדרגות- בתכנית מוצע גרם מדרגות של חמש קומות פתוח לשמים – תכנון זה אינו מטיב ולא מקובל. יש להציע גרם מדרגות מסודר וסגור, יש לעדכן את תכנון הפנים והפתחים בהתאם.
3.	יש לשמור על- 2 כיווני אוורור לפחות לכל דירה .
4.	יש להוסיף פרט ניתוק בין החזית ההיסטוריות לתוספת המוצעת.
5.	פתחים- יש לשמור על עמודות פתחים בהתאם לסידור ההיסטורי. לא תינתן קפיצה במיקום הפתחים של הקומות החדשות. בנוסף יש לשחזר את כל הפתחים ההיסטוריים בתיאום עם מחלקת שימור)
6.	פתרון מיגון- יש להציע את כל פתרונות המיגון לחזיתות צד ולא לחזיתות לרחוב ככול הניתן , יש להציע את החדרים המוגנים בעמודה ולא כפי שמוצע , לא יינתן ביטול של פתחים היסטוריים עבור פתרון מיגון.
	נספח הבינוי לא מוצע פתרון מיגון לדירה מס' 3. נדרש פתרון מיגון עבור כל יחידת דיור המקיימות והמוצעות.
7.	גג רעפים – תצורת הגג תעשה מול מחלקת שימור, בנוסף הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישה של כבאות והצלה ככל שתידרש.
8.	מעלית -יש לקבוע גובה למעלית כך שלא יעבור את גובה הגג הרעפים .
9.	יש לתת פטור מחניה לאור הקרבה לציר רכבת קלה.
10.	עצים- יש להציע שתילה של עצים בוגרים וכן שימור עצים קיימים

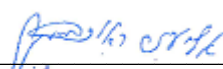
11. **תשתיות** – נדרש למקם את התשתיות בחלל גג הרעפים עם גישה משותפת לכלל הדיירים, מערכות הדוודים ומזגנים יהיו בחלל הגג ולא יהיו נצפים לרחוב.
12. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
13. תנאי להיתר בניה יהיה אישור של מח' שימור.
14. לקבוע סטייה ניכרת לקו הבניין, מספר הקומות וגובה הבניין ונושא השימור.
15. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה.
16. תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו').
17. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
18. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
19. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: שימור, תושייה, כבאות, תברואה, חשמל, מידע תכנוני, והטמעתם במסמכי התכנית.
20. 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 93,94,95,98,97, בגוש 30072.

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

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 10 : 1259399

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1259399
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת אגף לדיוור מוגן במוצא
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מספר קומות:** יש לצמצם את מספר הקומות לפי הבינוי המאושר מדרום מזרח.
2. הבינוי המוצע אינו מלווה את הטופוגרפיה ומותיר קיר תמך גבוה שקיים כבר מול חלונות הבניין המוצע (חתך א-א). יש להציע בינוי מדורג בהתאם לטופוגרפיה. בשטח התת קרקעי שנוצר בצמוד לקיר התמך ניתן להציע שטחי שירות.
3. מאחר ויחס התכנית המוצעת הוא שינוי לתכנית 800003 המאושרת, יש לרשום בהוראות התכנית שאינן משתנות "בהתאם לתכנית המאושרת", ולהטמיע רק את השינוי המוצע בתכנית המוצעת.
4. בהמשך לסעיף הקודם יש להותיר את השימושים המאושרים ולהסיר שימוש "דיוור תומך" ואת כל הסעיפים הנגזרים ממנו כגון חניה לדיוור תומך.
5. **ניוד שטחים:** יש להוריד את סעיף 1 בטבלת זכויות (טבלה 5). לא ניתן לנייד בין שטחים עיקריים ושירות.
6. **קו אפס תת"ק:** יש להרחיק את החניה מקו אפס ולהציע שתילת עצים לאורך הרחוב.
7. **מרפסות:** " יש להסיר מטבלה 4.1.2 סעיף ה' המציין: "תותר סטית מרפסות של עד 1.5 מטר מקו בנין". כל הבינוי יהיה בקווי הבניין. יש למחוק סעיף זה מהתקנון.
- איכות סביבה:**
8. **התכנית משנה את הוראות לנושא איכות הסביבה ללא תיאום עם רשות איכות הסביבה. תנאי להפקדה יהיה תיאום כל השינויים עם הרשות לאיכות הסביבה, לרבות ניקוז וניהול מי נגר.**
-יש להוסיף כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית ביצוע סביבתי, ותכנית הנדסית לאיסוף מי נגר, ואישורן ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- יש להוסיף כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- יש להוסיף 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.
- יש להוסיף כי תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.

9. **השלמת חוות דעת:** יש להשלים חוות הדעת של המחלקות: צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון מח' המים, חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תברואה, חברת חשמל לישראל, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, המחלקה לנגישות ואגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.
10. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים חלקות: בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
12. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
13. 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.

הערות טכניות

תקנון:

14. להציג בטבלה 5 שטחי בניה עבור כל תא שטח בנפרד
15. להוסיף הערה ליחס החלפה ולרשום כי תכנית זו מבטלת את תכנית 5639 ב


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 11 : 1251628

פרטי התכנית

מספר תכנית	1251628
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם חינוך פרייר בית חנינא
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תותר הקמה של מבני ציבור עד 8 קומות מעל הקרקע ב – 320% שטחים מרביים מעל הקרקע. קו הבניין יהיה 4 מ' מגבולות המגרש. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע. נספח הבינוי יציג את היקפי הבניה המבוקשים בתכנית.
2. התכנית מציעה שימושים לחינוך, רווחה, קהילה, חברה, בריאות, תרבות וספורט. יש לתקן את יעוד הקרקע המוצע בתא שטח 9 למבנים ומוסדות ציבור.
3. יש לבטל במסמכי התכנית את ההתייחסות למספר כיתות לימוד.
4. במסגרת התכנית נעקרים 91 עצים בוגרים אשר לא נראה שיש צורך בעקירתם היות ומרביתם ממוקמים בשולי המגרש ואינם קרובים לבינוי, יש לשמור על העצים הבוגרים. כמו כן, בצפון מערב התכנית קיימת חורשת עצים בוגרים, יש לשנות את הבינוי באופן שיאפשר שמירה על העצים.
5. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה ובתיאום עם אגף שפ"ע.
6. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
7. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
8. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
9. מוצעות שתי רמפות לחניון עבור כניסה ויציאה של כלי רכב מרחוב טהא חוסיין משני מקומות שונים, באופן שקוטע רצף מדרכה ברחוב ומפריע ומסכן את הולכי הרגל. בנוסף, מייצר ניתוק בין מפלסי הקרקע בחלקות הסמוכות ומפלס הירידה / עליה אל ומהחניון. יש להציע רמפת כניסה ויציאה אחת מהחניון, לאישור אגף תושי"ה.
10. מוצע חניון תת קרקעי בשני מפלסים עבור 200 מקומות חניה, אזורים להורדה של נוסעים, חניה לאופניים. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף תושי"ה לתכנון המוצע.
11. יש להוסיף להוראות התכנית כי שטחי החצרות עבור מוסדות החינוך יהיו על פי תקן משרד החינוך בעת מתן היתר הבניה.

12. התכנית מציעה תוספת בינוי בשלושה מבנים שונים. תוספת של שלוש קומות חדשות מעל בניין קיים. תוספת של שני מבנים חדשים מעל שתי קומות חניון תת קרקעי משותף. מבנה אחד שכולל בין היתר, אולם, תיאטרון, קפיטריה וחנות. מבנה חדש למוסד חינוך מעל חניון תת קרקעי. יש לציין בנספח הבינוי מיספור נפרד לשלושת המבנים. יש להציג אפשרות להקמה של החניון בשלבים, ובאופן שיתן מענה לבינוי בכל שלב, לרבות רמפות כניסה וחיבור של המפלסים השונים.
- בהמשך לנ"ל, יש לתקן את שלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא:
- תוספת הבניה מעל הבניין הקיים תהיה בהינף אחד ובנפרד משני הבניינים החדשים. תוספת המבנה המרכזי לאולם ותיאטרון וכו' – תיבנה בהינף אחד ובנפרד משאר המבנים בחלקה, תוספת המבנה המערבי תהיה בהינף אחד ובנפרד משאר הבניה במגרש. החניה תיבנה בשלבים בהתאם לצורך לפי המבנה שיוקם, ובהתאם לשלביות שתוצג בנספח הבינוי.
13. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
14. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
15. יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.

בינוי ופיתוח

16. יש להציג בנספח הבינוי כניסה נגישה מהמרחב הציבורי אל המבנים השונים.
17. גובה גדרות כלפי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
18. תברואה - מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

נכסים

19. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף חלוקה ו/או רישום.
16. 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.
17. שטח הדרך המיועד בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועבר לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
18. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
1. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה:
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
2. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
3. 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.
4. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור-המחלקה לתכנון מבני ציבור, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אדריכל העיר ואגף שפ"ע – מח' גננות, עצים ותכנון.

הערה:

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

הוראות התכנית

5. סעיף 1.4 – יש לתקן – התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת.
 6. סעיף 1.5.7 יש להשמיט במצוין בטבלה ובמקומו לציין תאי שטח 1, 101 בתכנית 64352.
 7. סעיף 1.6 – יש לציין תכנית 64352 יחס החלפה. להשמיט תכניות 62, 3401.
 8. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
 9. סעיף 4.1.2 ב- חניה – יש להשמיט תת סעיף 3 לעניין חניה.
- נספח הבינוי:
19. על פי ה GIS נראה כי המבנה הקיים ממוקם ב – 3 קומות מעל הקרקע וקומה נוספת מתחת לקרקע, יש להתאים את כותרות התכניות בהתאם למצב הקיים.
 20. יש לסמן להכשרה בינוי שאינו מאושר בהיתר בניה.
 21. יש להתאים את התכניות בהתאם למוצע, מעל הבניין הקיים מוצעות 3 קומות ולא 6 קומות כפי שנראה בנספח הבינוי, יש לסמן את הקומות שאינן מוצעות לבינוי כגג.
 22. יש לסמן להריסה את מגרשי הכדורגל ואת הבינוי הקיים המוצע להריסה.
 23. יש לציין על גבי התכניות את השימושים במבנה הקיים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 12 : 1006162

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1006162
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת דיור ברח' חכמי לובלין 37 שכונת בית ישראל
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	שימור – 1. המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית תנאי למתן היתר הוא הגשת תיק תיעוד לאישור מחלקת שימור. 2. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג אלא עם כן יידרש על פי רשות מוסמכת , לפיכך יש לבטל את מרפסת הגג המוצעת הפוגעת באופן ניכר בשלמות הגג. יש להציג מיקום נסתר בחלל הגג או המבנה למערכות ותשתיות מים ומיזוג, בתיאום מול מח' השימור. 3. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות של מגיש הבקשה להיתר , אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות. 4. יש להטמיע את הוראות השימור הרלוונטיות שנקבעו בתכנית המאושרת בתיאום עם מחלקת שימור
2.	מאחר שהתכנית המוצעת מחליפה את התכנית המאושרת, יש להטמיע בהוראות התכנית את ההוראות הרלוונטיות לעניין הריסות ופינויים, סטיה ניכרת, קולטי שמש, תנאים למתן היתר בניה, חיזוק המבנה בהתאם לת"י 413.
3.	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
4.	חוו"ד גורמים – 1. יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש 2. תנאי לתעודת גמר יהיה שיקום מדרכות וכבישים אשר נפגעו כתוצאה מהבניה, בתיאום עם אגף שפ"ע. 3. בהתאם לחוות דעת של אגף רישוי ופיקוח, יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה ולתקן את שטח התכנית ל-89 מ"ר (0.089 ד').
5.	מגרש בתחום עיר היסטורית - שטח התכנית הינו בתחום מודל העיר, תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית. תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים חלקות: בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

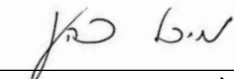
7. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

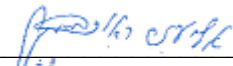
הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה

הערות טכניות:

יש לתקן בדברי הסבר לתכנית את היתר הבניה הקיים ממס' 1998/208 ל-1999/208.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 13 : 995332

פרטי התכנית

מספר תכנית	995332
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת בתי ספר אווילינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. בחזית הצפונית לחזית רחוב מטודלה, קיימת פיתחה של טיילת. מדובר בתחילתה של טיילת הממשיכה לתחומי עמק המצלבה. נספח התנועה מציג חניות עיליות ומדרכה על חשבון הטיילת ותחומי הקו הכחול להמשכיות הטיילת. בהתאם לכך, יש לצמצם את גבול הקו הכחול מצפון ולהוציא מתחומי התכנית את הטיילת או להציע פיתוח שטח שיאפשר את הרציפות של הטיילת נושא החניות עיליות בחזית זאת יתואם מול אגף תושביה.
2. יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול את שטח השצ"פ מפותח מדרום לתוך גבולות הקו הכחול של התכנית. שצ"פ זה יתוחם בתא שטח נפרד בייעוד מעורב של שצ"פ ומבנה ציבור. יש לקבוע הוראה תקנונית כי, בת.ש זה לא יקבעו זכויות בנייה. בנוסף, בית הספר רשאי להשתמש בשטח זה בשעות הפעילות הבית ספרית.
3. קווי בנין – תשריט מצב מוצע מציין קווי בנין רק לחזית צפונית ומזרחית. יש לסמן קו 0 בחזית דרומית לשצ"פ, וקו 0 לחזית מערבית הפונה לשדרות חיים הזז לצורך גמישות מרבית.
4. היתכנות שטחי החצרות בהתאם לתוספת כיתות לימוד יבחן בהליך רישוי בתאום מול אגף מבני ציבור.
5. היתכנות מעמד מבני בית ספר הקיימים בכל הנוגע להריסתם או בהריסה חלקית לטובת הקמת מבנים חדשים ולתכנון יעיל יותר יבחן בשלב הליך הרישוי.
6. סעיף 2א4.1.2 – מגביל את המרחק המינימלי של 2 בניינים במגרש ל- 6 מ' וזאת כאשר מדובר בבניין חדש. יש להדגיש כי מגבלה זו של המרחק לא תחול בבניין חדש על קונטור בניין קיים ובאם יבוצע בניין חדש לצד מבנה קיים, אז יש לשמר מרחק של 6 מ' מהבניין החדש לבניין הקיים.
7. בסעיף 4.1.1 שימושים: יש להסיר סעיף המציין שימוש למבני דת לשירות הקהילה ובמקום לרשום שימוש לבית כנסת.
8. איכות סביבה: בשטח בית הספר פולה בן גוריון קיים מתקן חשמל. יש לתאם העתקת מבנה זה ותכנונו מחדש בתת הקרקע בשלב הליך רישוי בתאום מחלקת איכות סביבה וחברת חשמל.
9. נגישות: נושא הנגשה של בית הספר בתוך המבנה ובתוך המגרש, יבחן בעת הליך רישוי.
10. יש להשלים את התיאום מול תושביה ולתקן את הערות המופיעות בחוות הדעת ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד: מבנ"צ, רשות עתיקות, מידע (חו"ד עדכנית), תושביה (חו"ד עדכנית).
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום להנהלת בתי הספר בשטח התכנית ושליחת הודעות בדואר במגרשים המצרניים.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית :

13. יש לקבוע הוראות בינוי בסעיף 4.2.2 בנוגע לייעוד הקרקע דרך וטיפול נופי.

נספח תנועה :

14. יש לציין בסימון ומלל מפרצי הורדה והעלאה בחזית מערבית (בשדרות חיים הזז).

מידע:

התכנית הוגדרה כתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה, ע"פ התקנות על תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה על טבלת ההקצאה להיות חתומה ע"י כל הבעלים.

חלקות 171 ו-173 רשומות כבית משותף לכן החלוקה בהסכמה אינה ברת ביצוע, בשל כך יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ללא הסכמת הבעלים.

או לחילופין, יש לבדוק עם אגף נכסים אילו תאי שטח מופקעים, במקרה זה יש לרשום בסעיף הפקעה אילו תאי שטח יופקעו והתכנית תוגדר כתכנית לאיחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית.

יש להפריד בין הוראות רישום של איחוד וחלוקה לבין הפקעה בתאי השטח היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים.

יש לתקן/הוסיף לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.

במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

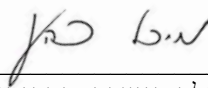
יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

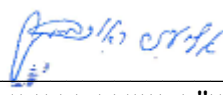
תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 14 : 523464

פרטי התכנית

מספר תכנית	523464
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הכשרת בנייה קיימת למגורים בעיר העתיקה
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

1. העיר העתיקה של ירושלים מהווה, בשל ערכה ההיסטורי, הארכיאולוגי, הדתי, התרבותי והאדריכלי את המוקד החשוב ביותר וממילא הרגיש ביותר בכל הנוגע לשימור מורשת התרבות הבנויה בירושלים. ככזה, כל תכנון מחודש בעיר העתיקה דורש מחד גיסא הסתכלות רחבה ככל שניתן בכל הנוגע לשטחים המיועדים לבניה, להיקף הבניה בהם, לגובה הבניה ולסגנון האדריכלי. כל נושא בחינת קונטקסט תכנוני הינו קריטי ומשמעותי, ההתייחסות לסביבה המיידית והרחבה, בדגש על גובה הבינוי – ביחס למונומנטים שמסביב משפיע על קבלת החלטות תכנוניות באזור זה.
 התכנית דנן מציעה הכשרת בנייה בדיעבד למבנה בודד ועל כן עומדת בסתירה לעקרונות התכנון והבחינה שצויינו לעיל. ניתן יהיה לקדם תכנית בשטח זה רק במידה והתכנית המוצעת תכלול התייחסות לשטח רחב בהרבה, הכולל גם מבנים נוספים שנבנו באותה סביבה, ותתבסס על תיק תיעוד המנתח את האזור הקרוב בכללותו.
2. הבינוי המוצע להכשרה הינו גבוה מהבנייה הסמוכה. זאת ועוד: המבנה הטופוגרפי באזור זה של העיר העתיקה, והתאמת גובה הבינוי לטופוגרפיה הטבעית, מחייבים באזור זה גובה בינוי ההולך ו'יורד' מצפון לדרום. הקומה המוצעת חורגת בגובהה גם ביחס למבנים הסמוכים מצפון (האמורים ע"פ ההגיון הטופוגרפי להיות גבוהים יותר) ועל כן פוגעת בהתאמת הבינוי לפני הקרקע בעיר העתיקה.
3. לא ניתן לבחון את בקשת תוספת הבנייה, מבלי להתייחס למבנה כולו ולערכיו. בהעדר תיק תיעוד, לא ניתן לבחון את ערכי המבנה המקורי ואת מידת השפעת התוספת על מבנה זה: הן מבחינה אדריכלית/שימורית והן מבחינת יכולת הנשיאה ההנדסית/קונסטרוקטיבית.
4. חיפוי המבנה, עיצוב הפתחים ויתר האלמנטים האדריכליים במבנה זרים באופן ניכר ל"שפת המקום" המאופיינת בבניה מאבן, פרפורציות מוגדרות של חלונות ודלתות וכיו"ב.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 15 : 426023

פרטי התכנית

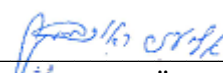
מספר תכנית	426023
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הכשרת בנייה קיימת בעיר העתיקה
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

1. העיר העתיקה של ירושלים מהווה, בשל ערכה ההיסטורי, הארכיאולוגי, הדתי, התרבותי והאדריכלי את המוקד החשוב ביותר וממילא הרגיש ביותר בכל הנוגע לשימור מורשת התרבות הבנויה בירושלים. ככזה, כל תכנון מחודש בעיר העתיקה דורש הסתכלות רחבה מחד גיסא ופרטנית, תלוית קונטקסט מאידך, ככל שניתן בכל הנוגע לשטחים המיועדים לבניה, להיקף הבניה בהם, לגובה הבניה ולסגנון האדריכלי.
2. התכנית דנן מציעה הכשרת בנייה בדיעבד למבנה בודד, בגובה חריג ביחס לחומת העיר העתיקה הקרובה מרחק פסיעה, ועל כן עומדת בסתירה לעקרונות התכנון והבחינה שצוינו לעיל. ניתן יהיה לקדם תכנית בשטח זה רק במידה והתכנית המוצעת תכלול התייחסות לשטח רחב בהרבה, הכולל גם מבנים נוספים באותה סביבה, ותתבסס על תיק תיעוד המנתח את האזור הקרוב בכללותו.
3. הבינוי המוצע (שנבנה בפועל), כאמור, גבוה באופן ניכר מחומת העיר העתיקה. עובדה זו עומדת בסתירה לסעיף 10.2.3 בתכנית המתאר עמ'9 השוללת בניה מעל גובה החומה בחלקה הפנימי, עד למרחק של 50 מ' מהחומה עצמה. קביעה זו מהווה מדיניות ברורה שמטרתה הגנה על חזות חומת העיר העתיקה ועל משמעותה התרבותית.
4. לא ניתן לבחון את בקשת תוספת הבנייה, מבלי להתייחס למבנה כולו ולערכיו. בהעדר תיק תיעוד, לא ניתן לבחון את ערכי המבנה המקורי ואת מידת השפעת התוספת על מבנה זה: הן מבחינה אדריכלית/שימורית והן מבחינת יכולת הנשיאה ההנדסית/קונסטרוקטיבית.
4. חיפוי המבנה, עיצוב הפתחים ויתר האלמנטים האדריכליים במבנה זרים באופן ניכר ל"שפת המקום" המאופיינת בבניה מאבן, פרופורציות מוגדרות של חלונות ודלתות וכיו"ב.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 16 : 1119049

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1119049
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד קיימות ברח' דרך חברון 155 ירושלים
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית בנדון נמצאת במתחם המיועד לפי תכנית האב להתחדשות עירונית, ניתן לאפשר את קידום התכנית מאחר ומוצעת הרחבת יח"ד בתחום קונטור המבנה שלא צפוי לסכל את ההתחדשות העירונית במתחם.
2. הבינוי המאושר כולל 4 יח"ד ו- 3 חניות לפי היתר מאושר 1993/0118.00, מוצע ביטול של 3 מקומות חנייה ומחסנים המאושרים בהיתר הבנייה בתחום קומת המרתף וזאת לטובת שטח עיקרי להרחבת יח"ד. מאחר ומדובר בחנייה מסודרת ומקורה העדיפה על פתרון חנייה של 2 חניות עליות בלבד כפי שמוצע, פתרון החנייה יוצע בהתאם למאושר בהיתר.
3. אם זה נשאר על פי ההיתר אז אין צורך בחוות דעת של תושיה כתנאי להפקדת התכנית.
4. קבלת והטמעת חו"ד הבאות : מנהלת הרכבת הקלה.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים.
6. 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

7. יש להוסיף שימושים בהוראות התכנית.
8. יש לעדכן מפת המדידה ועליה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-16.12.2021.
9. המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
10. בחלק הצפון מערבי של חלקה 123 קיימת תכנית 101-0178129 של הרק"ל הקו הכחול, התכנית קבעה יעוד של דרך מוצעת :
11. יש לסמן בתשריט המוצע דרך מאושרת בהתאם לתכנית 101-0178129 ולעדכן בהתאם את קובץ תאי השטח הדיגיטלי שהועלה למבא"ת.

12. יש להוסיף לטבלה שבס' 1.6 בתקנון את תכנית 101-0178129 והיחס לה יהיה 'כפיפות' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו".
13. בנוסף, יש לשנות את היחס לתכנית 2966 ו3449 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה".

מ.ל. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

אליעזר ויליג

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 17 : 1198399

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1198399
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות דיור ברחוב כיסופים 801, ירושלים.
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	התכנית מבקשת להרחיב - 7 יח"ד מתוך 25 יח"ד המאושרות, בקונטור המבנה הקיים ותוספת קומה מעליו. יש לבחון הרחבה ליח"ד דיור נוספות בחזית המזרחית, בתיאום מחלקת התכנון.
2.	יש לבחון הוספת ממ"ד בעמודות בחזית המזרחית ליח"ד הקיימות. ככל שלא ניתן להוסיף ממ"דים, יש לבחון פתרון מיגון בחדר מחוזק. בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
3.	יש לתקן את ייעוד הקרקע בתא שטח 2 לשטח ציבורי פתוח על פי תכנית מאושרת 2716א. יירשם השימושים והוראות הבינוי יהיו בהתאם למאושר בתכניות 2716א+.
4.	יש להציג את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית, שטחים עיקריים ושטחי השירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, ואת מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, בטבלה 5 בהוראות התכנית.
5.	בנספח הבינוי מצוין שימוש של "יחידת אירוח" במפלס קומה ד' - יש לתקן ל"חדר".
6.	הבינוי המוצע מסומן כתוספת על הגג בלבד, ולכן אין צורך לסמן עצים לשימור. יש למחוק סימון עצים לשימור
7.	יש להוסיף סעיף הפקעה השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
8.	התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
9.	יש לשנות את סעיף ההריסה המופיע בתכנית ולקבוע כי עברות הבניה של כל מגיש הבקשה להיתר יהרסו כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר בניה.
10.	יש לתקן את סעיף הסטייה הניכרת ולקבוע כי הוא לא חל על מרפסות זיזיות.
11.	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.
12.	שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
13.	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

14. סעיף 1.2 – לתקן את שטח התכנית, ובהלימה עם סעיפים 3.2, 5.
 15. סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק - יש להשמיט סעיף 12.
 16. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 2716א ולקבוע יחס כפיפות. יש לתקן ליחס כפיפות לתכנית 2716. יש להשמיט תכנית 178129.
 17. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
 18. סעיף 4.1 שביל – יש לציין ייעוד, שימושים והוראות בהתאם לתכנית 2716.
 19. סעיף 4.2 מגורים ומסחר – יש לתקן שימושים למגורים ומסחר, בהתאם למאושר בתכנית 2716.
 20. סעיף 4.1.2 חניה – יש להשמיט את הסעיף.
 21. סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן שטח המגרש, שטחי הבניה – לפרט שטחי שירות, שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש לציין את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.
 22. סעיף 6.2.1 עתיקות – יש להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת מעל בניין קיים.
 23. סעיף 7.1 – יש לתקן את שלביות הביצוע.
 24. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לציין 10 שנים זמן משוער למימוש התכנית.
- נספח בינוי
25. יש לסמן את גבול התכנית בכל התכניות, לרבות 2, 3-.
 26. יש לתקן את מספור יח"ד 1-25, ובהתאם למספר יח"ד המאושר בהיתר בבנין 25 יח"ד.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

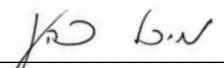
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 18 : 1242817

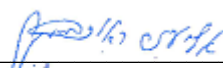
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1242817
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד חדשות רחוב זוננפלד 5 שכונת בית ישראל
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:	
1.	בינוי- אין לאפשר בניה על עמודים וזאת כדי לשמור על המרחב הציבורי הקיים ויש לקבוע זיקת הנאה במפלס הקרקע.
2.	מרפסות- יש להציע לכיוון הרחוב מרפסות זיז עבור סוכות בלבד. המרפסות החדשות יתאימו למרקם ההיסטורי,
3.	
4.	פתחים וחזיתות של הקומות החדשות יתואמו עם מחלקת השימור .
5.	פתחים היסטוריים ישוחזרו בתיאום עם מחלקת השימור.
	יש להגביה את הקומה שמעל לקמרון באופן שתאפשר שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו כפי המופיע בנספח הבינוי המצורף למסמך זה מטה.
6.	מחסנים – ניתן להציע מחסנים עד 20 מ"ר - נדרש לצמצם גודל מחסנים בהתאם.
7.	יש לשמר ריצוף היסטורי בחלל הקמרונות הקיים בהתאם לתיק התיעוד .
8.	לתקן סעיף 7.1 לעניין שלביות בניה- הבניה תעשה בהינף אחד לכל הבינוי המוצע ולא לכל קומה כמצויין.
9.	שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות גבוהה ויש לשמרו במלואו ולהקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש:
10.	שימור קירות וקמרונות: יש לשמר את החלל המרכזי המקורי במלואו. יש להגביה את הקומה שמעל לקמרון באופן שתאפשר שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו. אין לפגוע בקיר המבנה ההיסטורי או לדקקו לצורך החדרת קירות ממ"ד סמוך. יש להגיש חוו"ד הנדסית- שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות עד 1.2 מ'.
11.	שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנה ההיסטורי (דרומית, מזרחית וצפונית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע למעט הדיקוק המוצע לצורך בניית הממ"ד.
12.	ריצופים היסטוריים: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק התיע ככול הניתן ד.
13.	ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לפתחים היסטוריים הסמוכים (ניתן להציע חלונות מאורכים עם סגירות דמהעיצוב יתואם עם מחלקת שימור.

14. חו"ד הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים לשימור- יש להגיש חו"ד ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור מוכרים ע"י מח' השימור. יש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות.
 15. גג רעפים חדש: יש לתקן את קיר החזית המזרחית כך שלא תכלול את הקפיצה המוצעת בין מישורי הקיר במרכז החזית ולהציג גג רעפים משופע ללא שבירות מיותרות. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג, בהתאם להנחיות כב"א ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
 16. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
 17. הוראות התכנית: יש להוסיף בהוראות לשימור וסע' המפרטים את הצורך בהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים וכן סעיף כי לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור (למעט העברת עמודי קונסטרוקציה באופן נקודתי בתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
 18. נספח הבינוי: יש לתקן התכניות המוצעות בהתאם לסע' א-ה לעיל. יש להראות את גג הקמרון במלואו וכן תיקוני הגג הנדרשים.
 19. תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
 20. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
 21. הערות מחלקת תחזוקת כבישים ומדרכות: יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
 22. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד נכסים וכבאות
 23. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
 24. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30086 חלקות 67,69.
- 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 19 : 1233030

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1233030
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שכונת גילה - הרחבה צפונית - ירושלים
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר בתכנית גדולה ומשמעותית המוגשת על ידי רשות קרקעי ישראל ומציעה בניה בהיקפים גדולים לשימושים שונים, נערכו מספר פגישות של צוות התכנון עם מהנדס העיר ואגף התכנון והועברו הערות רבות לתכנון שלא יושמו בתכנית ולא תוקנו ולכן ההמלצה כוללת שינויים משמעותיים ביחס לתכנית שעמדה בתנאי סף כמפורט להלן:
2. שטח התוכנית ממוקם לאורך צדו הצפוני של רח' צביה ויצחק המשמש מעבר וחיבור מהותי בין השכונה הבנויה לשטחים הפתוחים במעלה השוליים הדרומיים של אגן נחל כוס המהווה חלק משטח אתר טבע עירוני. התוכנית מציעה בינוי של 4 מגדלים ע"ג קומות מסד ובכך חוסמת את הנצפות אל אתר בעל חשיבות ערכי טבע גבוהים ומציעה כביש גישה לכלי רכב במקום מעבר משמעותי להולכי הרגל ולרוכבי האופניים, במסגרת תאומי התכנון לתוכנית הובהר הצורך והחשיבות של קישוריות והזמנת מבקרי האתר והשכונה כולה לשטחים הפתוחים, בהמשך לכך יש לתקן את התוכנית:
3. על מנת להותיר מבטים פתוחים וכניסה רחבה ומשמעותית אל השטחים הפתוחים שהם גם אתר טבע עירוני וייצירת המשך טבעי של הואדי לכביש, יש לשנות את התכנית באופן שתציע חיבור של השטחים הפתוחים בכניסה רחבה עד לכביש.
יש להציע מפתח כניסה משמעותי לאתר טבע עירוני מצפון באמצעות תכנון בין היתר שביל נגיש, מזמין ומשמעותי להולכי הרגל ורוכבי האופניים מרח' צביה ויצחק אל אתר הטבע ולא דרך כביש גישה אל החניה כפי שמוצע. מפתח הכניסה יתוכן בדופן הדרומי של התכנית בסמוך למתחם אלי"ן באופן שיאפשר נגישות מיטבית לשטחים הפתוחים.
4. כדי לשמור על הפתיחה כאמור, הבינוי המוצע ב-4 מגדלים יצומצם ל-3 מגדלים בלבד ללא קומות מסד שאינם אופייניים לאזור זה ויחסמו את הנוף המרהיב לכיוון צפון הצופה אל כל העיר, מרחק בין מגדלי המגורים לא יפחת -20 מ' לפחות. קווי הבינוי יסומנו כקו בניין אפס כלפי רח' צביה ויצחק, 3 מ' צידי ו-5 מ' אחורי.
5. הבינוי המוצע כולל קומות חניה מעל לקרקע בחזית האחורית – אין כל סיבה תכנונית להציע בתכנית חדשה קומות חנייה מעל למפלסי הפיתוח של הפארק מצפון – יש לתקן את כל מסמכי התכנית באופן שבקומות אלה יוצעו שימושים של מסחר ומשרדים ולא קומות חנייה – כל מקומות

- החנייה יהיו תת קרקעים או בעורף של השטחים הציבוריים על יד ניצול של הפרשי הטופוגרפיה במגרש.
6. התכנית מציעה הרחבה של שטח חום גדול (גבעת חזני) ממזרח על יד הרחבה קטנה של השטח לצורכי ציבור על שטח לא אפקטיבי המאופיין בטופוגרפיה תלולה מאד יש לבטל את ההרחבה המוצעת עבור בנייני ציבור ולצמצם את הקו הכחול של התוכנית מגבולה המזרחי ולהוציא מחוץ לתחום התוכנית חלק מהשטח המאושר בייעוד בנין ציבורי. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מוצע ולהשאירו בייעוד שצ"פ , השטח החום הצמוד הוא גדול ומשמעותי והערייה מגישה עליו תכנית להעצמת זכויות ושימושים.
7. לאור ההתחדשות העירונית המקודמת בשכונה בתכנית רבות ולצורך יצירת תועלת ציבורית משמעותית, יש לקבוע כי מגדל אחד מוך השלושה יהיה מיועד לדיור להשכרה לטווח של 20 שנה לפחות.
8. יש לצמצם את הפגיעה בשטחים הפתוחים ככל הניתן ולהותירם מזמינים ואפקטיבים ורציפים למבקרי המקום, אי לכך, יש לבטל את מעבר הגישה לרכב ע"ג השצ"פ המאושר מצפון עבור חניה למבנה מתחם אלי"ן הממוקם בגבול מזרחי בסמיכות לתוכנית ואת המעבר לרכב מהשצ"פ לטובת גישה לבניין בית הכנסת ברח' דגן. – יש לפתח את השטחים הציבוריים בצורה מיטבית והתכנון המוצע הקוטע תכנון זה על ידי מעבר רכבים הוא אינו אפקטיבי ופוגע ברציפות של השטחים הציבוריים.
9. יש לציין כי המעבר המוצע לכיוון בית הכנסת הוא מיותר לחלוטין מכיוון שיש נגישות לבית הכנסת מרחוב רחוב דגן ואין כל הצדקה לייצירת גישה נוספת דרך השטחים הפתוחים .
10. לעניין הנגישות למתחם אלין – מדובר במוסד חשוב ויש למצוא פתרון ראוי לנגישות לבניין ולפריקה וטעינה שלא דרך השטחים הפתוחים מרחוב צביה ויצחק או קביעת זיקת הנאה בפרייקט לצורך נגישות חלק האחורי של המגרש עבור פריקה וטעינה.
11. לאור זאת אין גם צורך בהגדרת מגרש 701 בייעוד ש לכביש ציבורי- יש לבטלו ולצרף אותו למגרשים הסחירים.
12. בתחום מגרשי המגורים, יש להציע היקף של 25% שטחי תעסוקה בהתאם למדיניות.
13. תמהיל יח"ד: יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות קטנות ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר. בהמשך לאמור, ועל מנת לאזן את תמהיל יח"ד, תתווספה עד 10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבנייה או מספר הקומות המוצע בתכנית.
- פרוגרמה וצורכי ציבור:**
14. הקצאות מבונות: בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפירוט הבא:
15. אשכול של 3 כיתות מעון יום בשטח בנוי של 147 מ"ר לכל כיתה, סה"כ 441 מ"ר בנוי, וכן חצרות צמודות בשטח כולל של 305 מ"ר - 60 מ"ר חצר לכיתת תינוקות, 110 מ"ר חצר לכיתת פעוטות, ו-135 מ"ר חצר לכיתת ילדים. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח ביכול של המעון. יש לוודא שחצרות המעונות המוצעים מספקים מבחינת שטחם ומבחינת צורתם.
16. שטח בנוי עבור 4 כיתות גן ילדים, בגודל 130 מ"ר כ"א עם חצרות צמודות בגודל 175 מ"ר כ"א. סה"כ שטח בנוי של 520 מ"ר לכיתות הגן ו-700 מ"ר חצרות.
17. שטח בנוי בגודל 490 מ"ר עבור בית כנסת.

18. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י מנהלת המח' לתכנון מבני ציבור.
19. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
20. ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה ייחוד השטחים הציבוריים בתחום הבניינים לרשות המקומית ותיכנונם כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה.
21. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע בבניין הנדון.
22. 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".

איכות הסביבה:

23. בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה יש לתקן את מסמכי התוכנית על פי הפירוט הבא:
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המוצעים, יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בניה ירוקה
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
27. תנאי להפקדת התוכנית יהיה עיגון הוראות לניהול מי נגר בתקנון בתיאום מול מח' איכות הסביבה.
28. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור המח' לאיכות הסביבה לשימושים עבור המסחר.
29. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
30. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. 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.
31. תנאי למתן היתר בניה 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.
32. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
33. כתנאי להפקדת התוכנית יש להשלים את המסמך הסביבתי לעניין הרוחות ואת נספח ניהול מי נגר בתיאום מול מח' איכות הסביבה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם להנחיות.
34. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיקון נספח הבינוי בתיאום מול מח' איכות הסביבה.
35. יש לטפל במסגרת היתרי הבניה בכל השטח מצפון בשטחים הירוקים וטיפול בכל שפיכות הפסולת הקיימים שם במסגרת הפיתוח המוצע.
36. במסגרת השבילים ופיתוח השטח יש להציע חיבור לחרבת תל ארזה.

תנועה וחניה:

37. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברח' צביה ויצחק.
38. לאור הקירבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר הפחתה בתקן החנייה עבור המגורים ליחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, בתחום מגרשי המגורים, יש לקבוע הקמה של חנייה נוספת בהיקף של 10% מסך יח"ד לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד, כמו"כ בהמשך לסעיף ביטול גישת כלי רכב ע"ג השצ"פ יש להציע פתרון חניה בתחום התוכנית למתחם אלי"ן הסמוך כאמור לעיל.

עצים:

39. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
40. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
42. יקבע בהוראות התוכנית כי על כל עץ בוגר המוצע לכריתה יוצע פיצוי נופי בתיאום מול מח' גננות.

תשתיות:

43. 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 עליות (ברדי בבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
44. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

כללי:

45. בסעיף 7.2 בהוראות התכנית, יש לקבוע כי תוקף התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה.
46. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר יהיה הגשת תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת תכנון מפורט של שער/ מפתח הכניסה לרבות תכנון שבילי גישה להולכי הרגל ורכבי האופניים אל האתר העירוני לאישור מח' שפ"ע.
47. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
48. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.
49. מפלס הכניסה הקובעת יתוכנן בהתאם למפלס הרחוב. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
50. יש לקבוע כי תנאי לטופס אכלוס מבני המגורים יהיה ביצוע פיתוח עבודות בתחום השצ"פ בהתאם לאישור מח' שפ"ע בפועל.
51. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
52. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
53. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

54. הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות במתחם, תהא כניסה נגישה.
55. לאורכן של חזיתות, בהן מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה.
56. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
57. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
58. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
59. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
60. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן. לא חושב שסעיף זה רלוונטי בתכנית בקנה מידה זה. נושא זה יתואם מול אדריכל העיר.
61. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות,
62. היות וחלק מהקרקע הופקעה ורשומה על שם עיריית ירושלים יש לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה ולצרף נספחים בהתאם.
63. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הוראות התוכנית:
64. בהוראות התוכנית, סעיף 5, יש לתקן את סך השטח השירות הכולל לתא שטח 202 ולתקנו ל- 13,800 מ"ר
65. בהתאם לחו"ד מידע תיכנוני, יש לתקן בתקנון בסעיף 1.5 את מס' חלקה 5 בגוש 30943 ל-8 וכן בתשריט את מס' חלקה 5 ל-8 בגוש 30493 ואת הקו הכחול שיש במדויק על נק' גב' 117 שבתצ"ר 1141/2011 ושלא יחדור לגוש 28109.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 20 : 1250729

פרטי התכנית

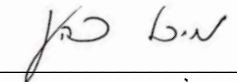
מספר תכנית	1250729
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	אורוגואי 3 ירושלים
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

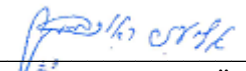
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. במקום בנוי מבנה מכח תוכנית מאושרת מספר 5074 שמכוחה נבנה הבניין, התכנית קבעה בין היתר חניון ציבורי הפתוח לקהל הרחב מנוהל ומתוחזק ע"י מגישי התוכנית. חניון זה מעולם לא נפתח. תנאי להפקדת התוכנית המוצעת יהיה פתיחת החניון בתיאום עם אג"ף תושביה, בנוסף ככול ויש אפשרות מבחינת יזם התכנית להגדיל את החניון הציבורי יש להציע זאת במסגרת התכנית, יש להציע בכל מקרה חיבור בין החניון הציבורי למפלס העליון של המרכז המסחרי.
2. יש לקבוע בתוכנית הפרשות מבוטות עבור שטח ציבורי בגודל של 400 מ"ר בחלק שמוצע להרחבת הבניין לאורך חזית רחוב גולומב. שטח זה ישמש עבור צרכי תרבות, קהילה וחברה, כגון אולם רב תכליתי, חדרי חוגים והרצאות, ויאפשר פעילויות שונות ומגוונות לאורך שעות היום. בתיאום עם מדיניות תכנון תנאי לטופס 4 של הבניין יהיה השלמת הבנייה של השטח הציבורי.
3. השטח הציבורי ייוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף נכסים.
4. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
5. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים
6. התוכנית מציעה חיבור בין שני הבניינים בקומות המסחר – יש לערוך את התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה בתיאום מחלקת מידע תכנוני או לחילופין לקבוע קוו אפס משותף ללא פתחים בין הבניינים.
7. הכניסות לבינוי המוצע יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת
8. יש לפתור הפרשי גובה בין הבינוי המוצע לרחוב גולומב באמצעות טיפול נופי ללא קירות תמך.
9. התוכנית מציעה בינוי של אגף חדש בצמוד לרחוב גולומב בגובה 5 קומות עד מפלס מגורים מבנה קיים, אין להציב מתקנים טכניים על גג אגף חדש על מנת לא לפגוע במגורים הסמוכים וכן יותר שימוש בגג או בחלק ממנו ליח"ד במפלס זה.
10. חזית מסחרית לרחוב גולומב תצומצם בהתאם לסעיף 2 בחו"ד זה
11. יש להגדיל את רוחב האפקטיבי של המדרכה ברחוב גולומב ל-3.5 מ' מינימום ולסמן בזכות דרך
12. יש לקבוע בהוראות כי תנאי להיתר בניה יהיה קיום מעבר ציבורי מכני בין רחוב גולומב למפלס כניסה ברחוב אורוגואי.
13. יש לסמן בתשריט עצים הסמוכים לגבול התוכנית לשימור בהתאם לסקר עצים
14. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

15. התוכנית המוצעת מציעה בינוי של אגף חדש בצמוד לחזית הצפון מזרחית שבחלקה התחתון ישנם פתחים לאווורור חניון. בנספח בינוי מסומן פיר אוורור חניון בתחום הבינוי החדש בלבד עד לקומת מגורים קיימת במפלס 6.67+. יש להראות בתוכנית היתכנות למעבר פתחי פליטת האווורור המאולץ מחניון מעל גג המבנה, לפי סעיף 6.1 י בהוראות התוכנית.
16. יש לתקן את נספח תנועה לפי חו"ד תושייה.
17. חיבור החניון לרחוב גולומב ישמש ליציאה מהחניון בלבד.
18. תוכנית מציעה זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך חזית דרום מזרחית יש לסמן שטח זה ביעוד מעבר.
19. בתא שטח 1 יש לסמן קו בניין לפי קונטור בינוי קיים
20. קו בניין בתא שטח 2 ו-3 זהה לקו בניין עילי ותת"ק, יש לתקן נספח בינוי בהתאם ולתאם בין תוכניות
21. שלביות ביצוע- שלב ראשון הקמת אגף חדש כולל מעבר ציבורי שלב שני תוספת קומות , כל שלב יתבצע בהינף אחד. יש לעדכן הוראות תוכנית בהתאם.
22. יש להטמיע את חו"ד של מחלקת איכות הסביבה ולערוך בחינה מיקרו אקלימית לרוחות והצללה ודוח אקוסטי לבחינת מפגעי רעש מהכביש למשרדים, מסחר ומבני ציבור.
23. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת
24. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, מחלקת היטל השבחה, תוכנית אב לתחבורה.
25. 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.
26. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
27. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 21 : 1291459

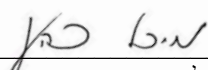
פרטי התכנית

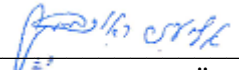
מספר תכנית	1291459
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה מעל בניינים קיימים בשכ בית צפאפא - ירושלים.
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית מציעה הסדרת דרך חדשה על תחום חלקות 84 ו 86 ו 118 וזאת ללא איחוד וחלוקה וללא בחינה של הפגיעה בעלי הקרקע בחלקות אלה.

הוועדה מחלטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של הבעלים בחלקות אלה ופנייה של מגיש התכנית לבעלי הקרקע ולצורך קבלת הסכמתם לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 22 : 1096874

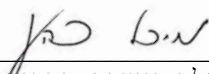
פרטי התכנית

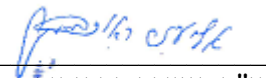
מספר תכנית	1096874
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה ציבורי במקומו
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. גריעת השצ"פ משטח התכנית - מאחר ואין צורך בחצרות עבור מבני ציבור בחלקה 38 והתייתר הצורך בשינוי יעוד השצ"פ, מסמכי התכנית יתוקנו כך שהשצ"פ לא יכלל בשטח התכנית. כמו כן יתר הסעיפים בהחלטה הנוגעים לשצ"פ בטלים.
2. הרחבת הדרך מוצעת בתחום השצ"פ תשאר בקווי הכחול של התכנית.
2. מסלול סמכות מקומית – לאור כך כי לא נדרש שינוי יעוד השצ"פ, התכנית תקודם במסלול של סמכות מקומית ע"פ סעיף 62א(א) - לעניין תוספת זכויות סעיף 18, שינוי קווי בניין סעיף 4, הרחבת דרך סעיף 2.
3. עריכת התכנית תיעשה במחלקה לבקרת תכניות.
4. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 27/12/2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד' תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 23 : 1340843

פרטי התכנית

מספר תכנית	1340843
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה על בניין קיים בבית חנינה
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בשטח התכנית הוגשה בעבר תכנית 1195213 שהציעה הכשרה של בניין קיים למגורים בן 6 קומות שבבנה שלא בהתאם להיתר, קומת החניה המאושרת משמשת בפועל למגורים. הוצע שצ"פ בכ – 5 מ' מתחת למפלס הרחוב. התכנית הומלצה לדחייה בוועדה המקומית. עורך התכנית הודיע לוועדה המחוזית שהוא מושך את התכנית והתכנית נגנזה. כעת, מוגשת תכנית שמציעה הפרשה של שטח ציבורי פתוח בחלק הדרומי של המגרש, במפלס הרחוב, ומתחתיו מוצעות שתי קומות חניה פרטית. ניתן להכשיר את הבניין הקיים החורג מהיקפי הבניה המאושרים כיוון שמוצעת הפקעת קרקע כפי שנדרש ממגרשים ריקים מבינוי.
2. שטח ציבורי פתוח – תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.
3. חלק מהחניות המוצעות בתכניות החניה אינן תקניות. לא ברור אם ישנם רדיוסים מספיקים לגישה אל הרמפה שיורדת אל החניון. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית.
4. התכנית מציעה שני מפלסי חניה פרטית מתחת לשטח ציבורי פתוח. מדובר בגוש מוסדר. יש לכלול במסגרת התכנית הוראות לתכנון תלת מימדי. יש לקבוע בהוראות התכנית שימוש לחניה פרטית מתחת לשטח הציבורי הפתוח בת"ש 401.
5. יש להוסיף שטחי בניה וקומות תת קרקעיות עבור החניה התת קרקעית מתחת לשצ"פ בתא שטח מס' 401, בטבלת זכויות והוראות בניה בתקנון. יש לסמן קו בניין תת קרקעי בתשריט.
6. יש לתקן את מספר הקומות המוצע בת"ש מס' 1 בטבלת זכויות והוראות בניה, לשש קומות מעל הכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת.
7. סעיף 4.1.2 עוסק בשטחי מרפסות מקורות – אך אלה אינן קיימות בסעיף 5 שקובע כי שטחי הבנייה יכללו שטחי מרפסות וכוללות את כל שטחי הבניה. יש להשמיט סעיף זה מהוראות התכנית.
8. יש לסמן ולקבוע הוראות להריסת גדרות שפולשות מתחום המגרש לתחום הדרך המאושרת בחזית הצפונית והמערבית, המצמצמות את השטח הפנוי למעבר הולכי רגל במדרכה.
9. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.

10. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
11. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
12. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
13. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
14. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.
15. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
16. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
17. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
18. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הללו:

חלוקה ו/או רישום

- 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.
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

הפקעה

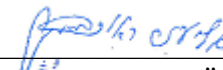
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
19. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, אגף תכנון עיר - המחלקה למדיניות התכנון.
 20. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 21. 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.
- הערות טכניות
22. יש לתקן את שם התכנית להכשרת בניין קיים ותוספת בניה בבניין מגורים בבית חנינה.

23. יש לתקן בדברי ההסבר לתכנית את המצב המאושר והמוצע בתכנית.
24. סעיף 1.4 יש לציין שהתכנית תכלול תכנון תלת מימדי.
25. סעיף 1.5.7 יש לציין מגרש 23ד' בתכנית 7459.
26. סעיף 1.6 יש לקבוע יחס ביטול לתכנית 7459.
27. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים. יש לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין, קווי בניין, מספר יח"ד.
28. סעיף 4.1.2א – מרפסות - יש להשמיט סעיף לעניין מרפסות זיז והתייחסות לשטחי בניה בטבלה 5 בעמודת מרפסות. אין עמודה כזו.
29. סעיף 4.2 שצ"פ – יש לציין שימוש לחניה בתת הקרקע ברישום תלת מימדי.
30. טבלה 5 זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת. יש לתקן מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ל – 6.
31. יש להשמיט סעיף 6.3.1 עתיקות – מדובר בהכשרה ותוספת לבניין קיים.
32. סעיף 7.1 - שלבי ביצוע – יש להשמיט תיאום ואישור לדרך המאושרת ממזרח – לא ברור במה מדובר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 24 : 1285808

פרטי התכנית

מספר תכנית	1285808
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת שימושים בתחום הדרך מול מעון רה"מ
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

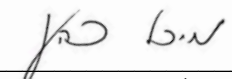
החלטת הוועדה

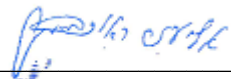
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. בכדי לאפשר את קיומו של המתקן לאבטחת ראש הממשלה לטווח ארוך יותר, מתוך התחשבות בדרישות האבטחה הנדרשות, הבקשה מוגשת בהליך תבע, היות ובהתאם לחוק התכנון והבניה הוועדה לתכנון מתקנים ביטחוניים רשאית לאשר היתר להקמת מתקן ביטחוני לתקופה של עד חמש שנים.
 2. יש לבחון את הצורך בהתאם לתקנות חישוב שטחים בדבר קביעת שטחי בניה למתקן האבטחה המוצע, שכן מדובר באוהל הפתוח משני צדדיו וקביעת קווי בניין בתשריט.
 3. סעיף 7.2 ישנה על פי הניסוח הבא: יש לקבוע בהוראות התכנית כי ככול ומעון ראש הממשלה יועבר למיקום אחר התכנית תפקע והמצב יוחזר לקדמותו.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים ברחוב 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:

4. יש לבטל בסעיף 2.2 – בעיקרי הוראות התכנית – קביעת תוקף לתכנית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 25 : 1065879

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1065879
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב האודם 18-28, גילה, ירושלים
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- מכפיל יח"ד המוצע בתוכנית עומד על 5.8 וגבוה בצורה משמעותית ביחס לתוכניות בסביבה זו, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית .
- היות והתכנית מציעה גובה, ואחוזי בניה מעבר למדיניות של ציר רק"ל (35 קומות ו 1492 אחוזי בניה) , ומציעה צפיפות גבוהה מאוד של יחידות דיור לדונם (108 יחידות דיור לדונם) – יש לצמצם בצורה משמעותית את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית בהתאם לבדיקה השמאית. יש לציין כי בתכנית סמוכה שנמצאת בהפקדה במתחם הרדוף – המכפיל הוא של 4.2 בלבד – והמשמעות לתכנית זו היא הפחתה של כ 80 יחידות מתוך 280 מוצעות. ככול ומספר יחידות הדיור יצומצם משמעותית יש לבחון חלופות נוספות של בינוי ולא שני מגדלים- מגדל אחד בגובה 30 קומות עם 5/6 דירות בקומה ועוד בניין שיכול להיות בניין נמוך משמעותית עד 10 קומות או בניין מרקמי אחר.
- במסגרת תוכנית השלד העירונית שבוצע לבלוק כולו, עלה הצורך בקישוריות כלי הרכב מרח' צביה ויצחק לרח' האודם(מזרח-מערב) כדי לייצר חיבורים נוספים בכל המתחם הכולל רק כבישים פנימיים בהתאם לכך יש, יש להציע חיבור ביעוד דרך ברוחב של לפחות 12 מ' בתאום מול מח' תושי"ה, מסמכי התוכנית יותקנו בהתאם.
- התכנית מציעה כניסה לחניה מהציר הראשי שגם עוברת בו רכבת קלה , ובצמוד לשצ"פ ושביל מוצעים, יש לבחון כניסה לחניה מהכביש החדש המוצע או מרחוב יקינטון בתיאום מול מח' תוש"יה ותכנית אב לתחבורה.
- יש להרחיב את השביל הקיים בצפון התכנית על חשבון הגינות המוצעות במפלס הקרקע על מנת לייצר מעבר נגיש ללא מדרגות בין הרכב הקלה לרחוב יקינטון.
- תנאי לטופס אכלוס למבני המגורים יהיה פיתוח השטחים הציבוריים במלואם ובתיאום מול מח' מבני ציבור, יש לתקן בהוראות התוכנית את סעיף 6.3 (1) בו מוצע כי תנאי לטופס אכלוס יהיה פיתוח השטחים הציבוריים ברמת המעטפת בלבד.
- היקף השטחים הנדרשים לצרכי ציבור יתוכננו במלואם ללא הפחתה בהיקף השטחים כלל, יש להסיר מתקנון התוכנית את סעיף 4.1 ז(2,3) לפיהם ניתן להציע הפחתה בכמות השטחים המבונים.

בינוי ואדריכלות

- קווי הבניין יסומנו כקו בניין אפס כלפי רח' צביה ויצחק, 3 מ' צידי ו-5 מ' אחורי, המרחק בין מגדלי המגורים לא יפחת מ-15 מ' לפחות.

9. אין הצדקה לתכנון מרחבים מוגנים קומתיים במגדלי מגורים חדשים, יש להציע מרחב מוגן דירתי עבור כל יח"ד בתוכנית. יש להסיר מהוראות התוכנית את סעיף 4.1 (15) ואת הערה (ז) בטבלה 5, בדבר האפשרות למימוש ממ"קים ותוספת שטחי שירות עבורם.
 10. אין לאפשר תוספת של עד 10% יח"ד מעבר למוצע בתוכנית, יש להסיר הערה (2) בטבלה 5 מהוראות התוכנית- יש לקבוע במסגרת התכנית את כל יחידות השיוור המבוקשות בהתאם לדוח השמאי.
 11. גובה קומות הפנטהאוז יהיו בהתאם להנחיות מרחביות יש לתקן בהוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (א,5) בדבר גובה קומות הפנטהאוז שלא יוגבלו.
 12. ע"מ לאפשר גמישות בעיצוב המבנים, יש להסיר מהתקנון את סעיף עיצוב אדריכלי 4.1(ב), יש לקבוע בתקנון התוכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לנשוא הבינוי, פיתוח ועיצוב האדריכלי.
 13. יש להוסיף בהוראות טבלה 5 את מספר הקומות וגובה הבינוי, אין להפנות לנספח הבינוי המוצע כמחייב חלקית לעניין מס' הקומות ולא לגובה הבניין, יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.
 14. אין לאפשר גינות פרטיות בקומת הקרקע. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
 15. יש לקבוע עבור כל מבנה מגורים שטח משותף לרווחת הדיירים בהיקף של לפחות 100 מ"ר אשר יתפקד כמרחב קהילתי משותף.
 16. מפלס הכניסה הקובעת יתוכנן בהתאם למפלס הרחוב. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
 17. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
 18. יש להסיר את סימון החזית המסחרית מהתשריט ולקבוע בתקנון התוכנית כי חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
 19. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל הרחוב הראשי.
 20. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
- פרוגרמה וצרכי ציבור:**
21. השטח המוצע לצורכי ציבור במפלס קומת הכניסה הוא צר ולא אפקטיבי עם אוורור לכיוון אחד בלבד ולכן הוא אינו מקובל- יש לתאם את המיקום עם אגף מבני ציבור ולמקום אותו במיקום מיטבי וראוי.
 22. הקצאות מבונות: בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות התכנון, יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפירוט הבא:
 23. אשכול מעונות בן 3 כיתות בשטח 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכיתה) וחצרות בשטח 305 מ"ר. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
 24. 3 כיתות גן ילדים. נדרש שטח בנוי בסך 130 מ"ר לכל כיתה - סה"כ 390 מ"ר בנוי, וכן חצר בשטח 175 מ"ר לכל כיתה - 525 מ"ר חצרות סה"כ.
 25. בית הכנסת בהיקף של 250 מ"ר.
 26. ככול ויצומצם היקף זכויות הבניה בהתאם לסעיף 1 יש לצמצם את ההפרשות בהתאם.
 27. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל - שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י מנהלת המח' לתכנון מבני ציבור.

28. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
29. ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה ייחוד השטחים הציבוריים בתחום הבניינים לרשות המקומית ותכנונם כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה.
30. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע בבניין הנדון.
31. 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".

תנועה וחניה:

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

תשתיות:

38. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע
39. 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.
40. 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.
41. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
42. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
43. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

עצים:

44. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
45. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חילחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
46. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).

47. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
48. **איכות סביבה:** יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה.
49. **תברואה:** שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי:

50. יש להשלים את הדוח החברתי בתיאום עם מנהל קהילה לרבות מיפוי קשישים ואנשים עם צרכים מיוחדים.
51. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
52. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
53. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
54. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
55. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
56. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
57. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
58. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
59. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
60. לא יותר ניוז משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
61. לא יותר ניוז משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
62. לא יותר ניוז שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
63. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: איכות הסביבה, צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
64. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
65. 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.

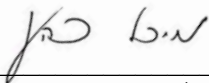
הערה:

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

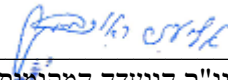
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

66. בהוראות התוכנית קיים פער בנתוני תא שטח 1 המוצע לייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, ביחס לטבלה 3.2 שטחו הוא 2,624 מ"ר לעומת טבלה 5 בה השטח המצוין הוא 2,591 מ"ר.
67. בהתאם לחוו"ד מח' מידע תיכנוני: ישנה אי התאמה בין הקו הכחול שמוצג בתשריט המאושר לבין התשריט המוצע, יש לתקן את הקו הכחול בתשריט המאושר לפי התשריט המוצע שיכלול בתוכו רק את חלקה 4.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 26 : 1095850

פרטי התכנית

מספר תכנית	1095850
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד, פיצול דירה ותוספת יח"ד חדשה ע"י תוספת קומה-פולנסקי 12
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

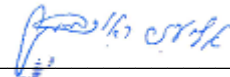
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **סמכות מקומית** – מסמכי התכנית יציגו סעיפים מכוחם מקודמת התכנית, בהתאם יוצג חישוב השטחים כך שהתכנית תעמוד בסמכות מקומית.
2. **גבול התכנית** - בנספח הבינוי יש להסיר את החלקה 159 ביעוד שצ"פ.
3. **קווי בניין** – בחזית מערבית מוצעות מרפסות זיז בקרבה יתרה לגבול החלקה, אינן מקובלות מאחר וברובן פונות לחלקה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. יש להסירן. יתר הבינוי ממשיך את קונטור הבינוי הקיים לכן מקובל מבחינת קווי הבניין.
4. **הצגת מסמכי התכנית**
5. **מחסנים** – התכנית מציעה קומת מחסנים מלאה מתחת לבניין הקיים באופן לא מיטבי ותכנון לא יעיל של המחסנים בשטחים גדולים ביחס ליח"ד קטנות, מעברים רחבים שניתן לצמצם. לטובת מחסנים חדשים יש לנצל באופן מיטבי את הקומה הקיימת במפלס 2.55-, ניתן להציע מחסנים בתחום שטחי המילוי במפלס הנ"ל. לצמצם את המעבר הרחב בקומת החניה ולא לאחד מחסנים קיימים. מס' מחסנים יהיה כמניין יח"ד בבניין. להציג מעברים מידתיים. לציין פונקציה של כל חלל בקומת החניה והמחסנים.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור קונסטרוקטור לשימוות החפירה מתחת לבניין קיים.
7. **חתכים וחזיתות** אינם מציגים נכון את העמדת הבניין ביחס לרחוב פולנסקי. בפועל קומת החניה הינה עילית באופן חלקי, יש לתקן את החזיתות והחתכים בהתאם למצב הקיים.
8. יש לצמצם גובה מבנה יציאה לגג שגובהו וגודלו בולטים הרבה מעל לגובה הנדרש. גובה חדר המדרגות יותאם לתקנות.
9. יציאה לגג הבניין מתוך יחידת הדירור תתאפשר בתנאי ותוצג הוכחה כי הגג צמוד לאותה דירה, בהנחה ומדובר בגג משותף, לא ניתן להציע יציאה מתוך דירה לגג הבניין.
10. יש לתקן את מספרי ההיתר המוצגים בנספח הבינוי, היתר בת.ב. 01/496 לא אושר.
11. יש לדייק את הבינוי בחזית הצפונית בקו אפס כלפי השצ"פ כך שלא יסומן בחריגה לשצ"פ.
12. **עבירות בניה** – בבניין קיימות עבירות בניה, התכנית מציגה את העבירות להריסה. תנאי להתחלת העבודות יהיה הסרת כל העבירות בבניין של כל מגיש בקשה להיתר.

13. **חוות דעת גורמים** – יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות: מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקת כבישים, כיבוי אש.
14. 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.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 27 : 1320548

פרטי התכנית

מספר תכנית	1320548
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה, יח"ד ותוספות בניה בכל הקומות, קב ונקי 3 ירושלים.
מספר ועדה	2024/6
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:

1. יש להציע מיקום עמודת ממ"ד מינימלי בחזית ללא תוספות נוספות בחזית זו בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות הקיימות באופן אחיד ומתאים למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, לתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
3. גג רעפים חדש: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
4. ע"פ בדיקה סך השטחים המוצע הנו 1075.69 מ"ר. יש לעדכן בנספח הבינוי ובהוראות התכנית. 158% מירבי יש לעדכן טבלה 5 לעניין שטחי בנייה מוצעים.
5. יש להגיש תיק תיעוד.
6. יש להגיש סקר עצים.
7. מוצעים עצים בוגרים לשימור- יש להעביר חוו"ד/נספח אגרונום לבחינת מח' שימור ולשלב לפחות 3 עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע.
8. נספח בינוי: יש לסמן חלקי בניין ואלמנטים היסטוריים לשימור וסימונם בהתאמה בתיאום מול מח' שימור.
9. תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור.
10. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. 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.
11. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
12. יש לעדכן טבלה 5 לעניין שטחי בנייה מוצעים.
13. אגף שפ"ע: יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

- חלקות 6, 7, 8, 14, 15.

העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם

הערות טכניות

21. יש לעדכן חלקי בינוי, חזיתות ואלמנטים לשימור ע"פ ההערות הנ"ל בהתאם למח' שימור בנספח הבינוי

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 28 : 1318849

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1318849
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד לשם תוספת קומות לארבע בנינים. שכונת בית חנינה-ירושלים
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית מציעה הסדרת דרך חדשה על חשבון חלקה 141 וזאת ללא איחוד וחלוקה וללא בחינה של הפגיעה בעלי הקרקע בחלקות אלה.

הוועדה מחלטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של הבעלים בחלקות אלה ופנייה של מגיש התכנית לבעלי הקרקע ולצורך קבלת הסכמתם לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית

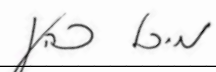

יו"ר הוועדה המקומית

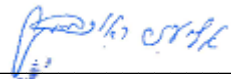
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 29 : 1234459

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1234459
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	קרית חינוך - מתחם גואטמלה - קרית מנחם
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית אשר כוללת שטחים ציבוריים בתחום התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 30 : 1230200

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1230200
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת בניה רח' רחמילביץ 142
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:	
1.	הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבנין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב').
2.	במסגרת התכנון יש להציע ממ"ד לכל יח"ד בבניין. המקלט הקיים בקומת הקרקע יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין. יש לציין בהוראות התכנית וע"ג התכניות בנספח הבינוי.
3.	קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר.
4.	קו הבניין המוצע יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.
5.	לא תותר בניה בקו אפס עבור מחסנים ושטחי שירות. יש להשמיט סעיף 4.1.2 א' (ג) בהוראות התכנית.
6.	בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר.
7.	לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
8.	החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
9.	שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית.
10.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

11. תיקון על פי ההערות הטכניות.

הוראות התכנית

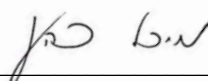
12. סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14.
13. סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר".
14. סעיף 1.5.7 – יש להשמיט מספר מגרש 1215 לפי תכנית 3603.
15. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 3603א – יחס החלפה.
16. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין.
17. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.
18. סעיף 4.1.2ג' – יש להשמיט את הסעיף לעניין קו בניין אפס למחסנים.
19. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את כל שטחי הבניה המוצעים והמאושרים בחלקה, לרבות שטחי השירות.

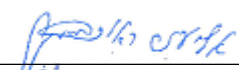
נספח בינוי

20. לציין מספרי יח"ד ע"ג התכניות.
21. לציין מפלסי הקומות – יחסי ואבסולוטי, בכותרות מתחת לתכניות.
22. להציג בחזיתות את המבנים הסמוכים ברחוב מכל צד של הבניין.

תשריט מצב מוצע

23. לתקן את סימון קווי הבניין.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 31 : 1263904

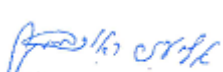
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1263904
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת יח"ד חדשה, אליעזרוב 7
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יותר פיצול יח"ד הקיימת בקומות ג', ד' לשתי יח"ד, בתנאי מתן פתרון חניה בהתאם לתקן. חדר המדרגות הקיים ימשיך לקומה ד' ויציג גישה לכלל הדיירים אל גג הבניין הקיים.
2. תותר הרחבת יח"ד בקומה ד' על כל קונטור הגג.
3. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת תכנון עיר.
4. שלביות הביצוע לפיצול יח"ד בקומות ג', ד' והרחבת יח"ד בקומה ד' בקונטור הגג הקיים תהיה בנפרד משאר הבניה המוצעת בתכנית.
5. יש לבטל סעיף 3 לעניין תוספת השטחים בסמכות מקומית ובמקומו יבוא: תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיף 62אא14 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.6.2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

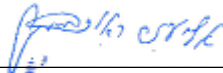
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/07/2024 - ד תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 32 : 410704

פרטי התכנית	
מספר תכנית	410704
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב מתן תוקף
מהות הבקשה	שימור, שחזור, תוספת בינוי וזכויות בנייה מתחם זיו, ביקור חולים
מספר ועדה	2024/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לטובת הסדרה סטטוטורית של השטחים הציבוריים ושינוי החלוקה הקיימת


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית