

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2024/7 מתאריך 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד

הבהרות:

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

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

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

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 1 : 1049188

פרטי התכנית

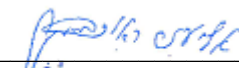
מספר תכנית	1049188
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש - מבני ציבור - נווה יעקב 55
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם להערת השר:

1. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף חניה- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין קו הבניין ובינוי צמוד למבנה מגורים, התכנית מציעה בינוי חדש בחלק הדרומי של החלקה, בקו בניין 3 מטר מגבול החלקה. מרחק שהוא מקובל במגרשים המיועדים לבניה למבני ציבור. בחלקת המתנגד קודם היתר לתמ"א 38 שצמצם את המרווח בין הבניין לבין גבול החלקה המערבי הגובל בשטח התכנית, עד למרחק הקטן מ- 2 מ'. יש לקבוע כי קוו הבניין יהיה הוראה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.**
במסגרת היתר הבניה ככול ויוצע בניין במרחק הקטן מ 6 מטרים מגבול החלקה , לא תותר פתיחת פתחים לכיוון חלקת המתנגד.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא אולם קידושים המהווה היזק ראייה ורעש-על פי פרוגרמה כל בית כנסת אמור לכלול אולם קידושים. יש להטמיע בהוראות התכנית כי אולם הקידושים לא ישמש לאירועים גדולים, וינוצל לאירועים קטנים לצרכי הקהילה. לא יותרו אירועים מסחריים אלא אירועים של בית הכנסת בלבד.**
4. **לדחות את ההתנגדות בנושא מצוקת חניה חריפה - בית הכנסת ישמש את תושבי השכונה שמתגוררים בטווח הליכה ברגל, ולא יזדקקו לחניה בהיקף גדול באופן שיגרום להחרפת מצוקת החניה.**
5. **לדחות את ההתנגדות לכך שבית הכנסת יגרום להורדת ערך הנכס באופן משמעותי - התכנית מקובלת מבחינה תכנונית ואושרה על ידי הוועדה, ככל וירצו המתנגדים הם יכולים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.**
6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 2 : 1189281

פרטי התכנית

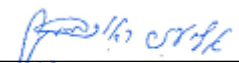
מספר תכנית	1189281
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	בית"ר 15 - בניין מגורים חדש
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את התנגדויות ולא לתת תוקף לתוכנית:

- לקבל** את ההתנגדויות בעניין שמדובר בבניין הראוי לשימור וכי תכנית המציע ההריסה מוחלטת של הבניין אינה ראויה - התוכנית מציעה הריסת מבנה היסטורי אשר הינו בעל חשיבות חברתית: היה אחד מבתיה הראשונים של השכונה, חשיבות היסטורית: שימש כביתו של ד"ר יוסף שם טוב שהיה הרופא הראשון בארץ בתקופת המנדט וחשיבות אדריכלית: על אף תוספות קומות בשלב מאוחר יותר, המבנה מתאפיין בפרטי בנייה אופייניים לתקופה ופרטיו המקוריים השתמרו במצב איכותי לרבות חזיתות, פרטי אבן, תריסים ריצופי אבן ועוד.
המלצת מחלקת שימור לאחר בחינת תיק התיעוד וסיור בשטח הייתה כי המבנה ראוי לשימור ואין לאשר הריסתו.
לאור זאת, המלצת מהנדס העיר בשלב הפקדת התוכנית הייתה לדחות את התוכנית ולא לאפשר את הריסת המבנה הראוי לשימור, אנו סבורים כי יש לדחות את התוכנית המופקדת, לשמור על המבנה ההיסטורי הקיים ולבחון חלופות תכנון המשלבות את שימורו עם פיתוח מושכל ובהתאמה לעקרונות הבינוי שנקבעו בתוכנית האב לשכונה.
- ייתר ההתנגדויות הנוגעות בתוכן התוכנית המוצעת, מתייתרות בשל ההמלצה לדחות את התוכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 3 : 1182146

פרטי התכנית

מספר תכנית	1182146
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מגדל עמק הצבאים-מגורים, מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לקבל את ההתנגדות לנושא קרבה לתחנת קידוח מים של חברת מקורות והפגיעה שעשויה להתרחש בשל הבינוי המוצע** וכי נדרשת הגשת נספח הגנה על מי תהום למשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים: תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תיאום וקבלת אישור משרד הבריאות לנושא רדיוס הקידוח בקרבה לפרויקט וכן קבלת התייחסות של רשות המים.
- לקבל את ההתנגדות לנושא מפגעי רעש מהפרויקט ביחס לשימוש של אולמות אירועים:** מאחר ומדובר באזור מגורים, שימוש של אולמות אירועים אינו מתאים לאזור זה ולכן יש להסירו מהוראות התכנית.
- לקבל את ההתנגדות לנושא נטיעות עצים:** על מנת לאפשר מרחבים פתוחים ירוקים ככל הניתן, יש לקבוע סעיף בהוראות התכנית להלן: חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים בהיקף של לחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות כי נטיעת עצים מעל קומות תת"ק יישארו בעומק אדמה איכותית של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר.
- לקבל את ההתנגדות לנושא קירות תמך העלולים ליצור תכנון לא ראוי למרחב הציבורי:** בשלב היתר הבנייה יש להיצמד לקירות תמך קיימים בקו בינוי 0, ככל הניתן. בכל אופן במגרש הסחיר יודגש כי לא יוצע מופע קיר אטום בבינוי חדש למרחב הציבורי.
- לקבל את ההתנגדות לנושא חיבור הפרויקט לחלקות מצרניות בכל הנוגע למערכת השבילים והמעברים:** נושא הקישוריות והחיבוריות יתואם בשלב היתר הבנייה מול מהנדס העיר או מטעמו וזאת תוך דגש על יצירת מרחב נגיש ומזמין לתושבי השכונה לרבות מתן דגש לתכנון המרחבים הפתוחים בפרויקט והגשר שמוביל מהשכונה לעמק הצבאים.
- לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא תנאים למניעת פגיעה בעמק הצבאים בשל הבינוי המוצע וזיהום האור שעשוי להיות:** על מנת לצמצם את השפעות הפרויקט על עמק הצבאים, בהוראות התכנית סעיף 6.4 ס"ק 3.8 קיימת התייחסות לתאום הנדרש מול מנהלת פארק הצבאים לנושא זיהום האור. יחד עם זאת, יש להוסיף את נושא מפגעי הרעש והבנייה למניעת פגיעה בעמק הצבאים.
- לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית לנושא גדול שטחי המסחר ואיפיון המסחר:** מאחר ומדובר בצומת מרכזית הראויה לשטחי מסחר גדולים יותר, ניתן להגדיל שטח המסחר מ-250 מ"ר ל-500 מ"ר בהתאם לבקשת היזם. יחד עם זאת תמהיל החנויות יוצעו עד היקף של 200 מ"ר על מנת לאפשר חנויות בקנה מידה מקומי וייצירת דופן רחוב לרכבת הקלה ולא חנות אחת בלבד שלא תייצר דופן כאמור..

8. **לדחות את כל ההתנגדויות לנושא חריגה מתכנית האב לשכונת גוננים לגבי גובה בינוי ואחוזי בנייה:**
תחילה יצוין כי מדיניות האזור נקבעה על פי מדיניות קו רק"ל ולא במסגרת מדיניות תכנית האב. ביחס לגובה הבינוי המוצע של 30 קומות לצד אגף מבנה ציבור מבונה בן 6 קומות.
מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל קבעה מסגרת תכנונית לבינוי בגובה 18 קומות ו-720% בנייה לאורך צירי רק"ל במגרשים גדולים מ-1.5 דונם ובהתאם לכך, ניתן להציע בינוי בהיקף זה בתחום המגרש. עם זאת, לאחר בחינת החלופות והמבטים השונים של הבינוי המוצע שהוצגו, לנוכח המתחם המצרני ממערב בו אושרה בניה בגובה של 30 קומות, ובהתחשב בכך שהתכנית מציעה שטח מבונה משמעותי לצרכי ציבור וכן גשר היוצר מעבר רגלי נגיש בין השכונה, וועדות התכנון סברו כי קיימת הצדקה תכנונית למימוש היקפי הבנייה באמצעות בינוי גבוה יותר מהקבוע במדיניות וזאת ללא חריגה מאחוזי הבנייה שניתן לאפשר לפי המדיניות.
- קידום התכנית בבניה בגובה של 18 קומות לא היה מאפשר להציע את ההפרשה המבונה הציבורית שהינו בעל חשיבות רבה, לאור תהליכי ההתחדשות עירונית המקודמים באזור.
9. **לדחות את כל ההתנגדויות לנושא מיקום בית הספר מעל קומות המסד וצומת סואן:**
התכנית מאפשרת שימושים רחבים בנוסף לבית הספר עבור שימושים ציבוריים נוספים שניתן לממש (גני ילדים ומעונות יום, חברה, תרבות וקהילה ובית כנסת).
במידה וימומש בית ספר, התכנון יבחן לנושאי תנועה, חנייה, נגישות, איכות סביבה, מפרצי הורדה והעלאה ובטיחות והוא ייבנה בהתאם לנהלים ולתקנות באותה העת.
10. **לקבל את ההתנגדויות לנושא הגשר העילי בנושא מיקומו, הירידה של הגשר למרחב הציבורי הסמוך, יצירת מפגעי בטיחות ושהייה של משתמשי הגשר:**
הוועדה סבורה כי אין צורך בגשר במיקום זה וניתן להשתמש במעברים להולכי רגל הקיימים בצומת- יש לבטל את הגשר המוצע וזאת לאור העובדה כי אין לו נחיצות, כמו כן הגשר עלול לייצר מפגע בעמק הצבאים.
11. **לדחות את כל ההתנגדויות לנושאי הגשר העתידי מרחוב חננאל:** גשר הולכי הרגל מרחוב חננאל אינו מתכוון במסגרת התכנית המופקדת אלא בתכנית המצרנית במתחם בזק 833038. על כן, כל ההתנגדויות לנושא זה מתייתרות. נושא גשר זה וחיבורו העתידי לגשר המוצע בתכנית המופקדת יבחן במסגרת תכנית 833038.
12. **לדחות את ההתנגדויות לנושאים הבאים: עיריית ירושלים מנסה להעביר שטח של כ-3 דונם ליזם ללא מכרז, בתמורה לבניית מבנים ציבוריים, אין לעשות שימוש בתכנית איחוד וחלוקה למטרות שאינן תכנוניות וכן בנוגע לטענה כי אין סמכות בחוק ליזם לבנות בית-ספר / גשר/ בית כנסת על מקרקעי עירייה בפטור ממכרז:** לאחר בדיקה מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים ההליך נעשה כדין והתקבלו כל האישורים בהתאם לחוק. עיריית ירושלים עדיין מופיעה כבעלים, מאחר והליך עדכון הרישום לרמ"י במקרקעין עדיין לא הסתיים. מדובר על תכנית איחוד וחלוקה המקודמת על פי חוק.
13. **לדחות את ההתנגדויות לנושא יצירת דיור בר השגה עבר דיור להשכרה:** כפי שציינה הוועדה המחוזית בהחלטתה, במסגרת מימוש תכנית 252379 במתחם המצוי מעברו השני של רחוב פת הוקצו כלל יחידות הדיור, כ-300 במספר, להשכרה ארוכת טווח. הוועדה סבורה כי לנוכח עובדה זו, כמו גם היקף הבינוי הציבורי המוצע בתכנית, אין הכרח בקביעת דיור להשכרה בתכנית שבענייננו..
14. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה ביחס למבנה הציבור המוצע בעמק הצבאים:** בתכנית המופקדת מבנה הציבור לא מוצע. מבנה הציבור בתחום עמק הצבאים בירידה מהגשר המוצע הוצע בתכנית שעמדה בשלב תנאי הסף, תכנון מבנה הציבור ירד מן הפרק ותכנונו הוסר ואינו מופיע בתכנית המופקדת.
15. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית אינה מציעה הפרשה גדולה לצרכי ציבור ובהתאם לכך יש להפחית במס' יח"ד מוצעות:** התכנית מציעה הפרשה לצרכי ציבור משמעותית כאמור לעיל והיקף הבינוי מבחינת אחוזי הבנייה תואם את המדיניות. על כן, לא קיימת סיבה להפחית את מס' יח"ד המוצעות.
16. **לדחות את ההתנגדות לנושאי איכות סביבה (הצללת יתר ומשטר רוחות), עומס תשתיות, נושאי תחבורה ורמת ציפוף:**

התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הוספת עירוב שימושים של מסחר ושימושים ציבוריים, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון, בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמתי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שמימוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.

17. **לדחות את ההתנגדות לנושא שעות עבודה לביצוע הפרויקט:** העבודות ייעשו בהתאם להוראות החוק ונהלים העדכניים באותה העת.
18. **לדחות את כל ההתנגדויות לנושאי גישה לחנייה, פריקה וטעינה, כניסת משאיות לשטח המסחר:** נושאים אלו נבחנו ע"י אגף תושבי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית ונמצאו ראויים ומקובלים. יצוין כי בשל מיקומה של התכנית בסמוך לצומת, התכנית מציעה תכנון של כניסה ויציאה מהחניון באופן יעיל מרחוב פת להצגה ועל יד כך התכנון מביא להפרעה פחותה לתנועה בצומת.
19. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה שהתשתיות יוצעו בתת הקרקע:** נושא זה מוטמע ומפורט בהוראות התכנית בסעיף 6.4 ס"ק ג' הקובע כי: כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות.
20. **לדחות את ההתנגדות כי יש לכלול בטבלאות ההקצאה והאיזון את הגשרים (מעל רחוב הרצוג ואל רחוב חננאל).** טענה לא ברורה, איחוד וחלוק מבוצע כאשר משנים גבולות של חלקות מה שלא מוצע מקרה זה אלא תכנון של גשר בתחום הדרך.
21. **לדחות את ההתנגדות לנושא זיהום הקרקע בשל תחנת הדלק:** קיימת התייחסות לכך במסמכי התכנית וכי נקבע כי יש צורך בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על ניקוי ושיקום הקרקע כתנאי למתן היתר בנייה. יצוין כי לפי בדיקה נערך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה וכי הוגש סקר היסטורי אשר בחן את הפוטנציאל לזיהום מתחנת הדלק שאושר ע"י המשרד.
22. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי רעש ממערכות המבנה וסידורי אשפה:** נושאים אלה נבחנו בשלב הליך הרישוי ולא בשלב התב"ע.
23. **לדחות את ההתנגדות לנושא פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים וירידת ערך נכסיהם - הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה תכנונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה**
24. **לדחות את ההתנגדות לנושא אי הגשת הערכת עלויות וכדאיות כלכלית:** התכנית מקודמת בהיקפי בינוי (720% בנייה מריבי) התואמים את מדיניות הרק"ל ובהתאם לכך לא נדרשת בחינה כלכלית.
25. **לדחות את ההתנגדות לנושא העוגנים - סעיף 6.8 לתכנון התכנית המופקדת מנוגד לחוק ולפסיקה. החדרת עוגנים לתחום מגרשים סמוכים ללא אישור היא פגיעה בזכות הקניין וזאת עברה פלילית - ניתן לאפשר הקמה של עוגנים זמניים על מנת לאפשר את הבינוי ופיתוחו של המגרש ללא פגיעה במגרשים סמוכים. בהתאם לכך בימים אלו העירייה מקדמת תכנית כלל עירונית על מנת לאפשר זאת.**
26. **לדחות את ההתנגדות לנושא סתירה ביחס לתכנית 9275 והפגיעה בשל כך במגרש המתנגד ולענין בנייה בקו 0 ואפשרות לזיקת הנאה מחלקת בית המתנגד:**

התכנית הנידונה אינה פוגעת בתוכנית 9275. הכניסה לחלקה 4 נעשית דרך רחוב חננאל כך שאין כל סיבה לטענה זו. תכנית 9275 אינה חלה בתחום התכנית המוצעת ולכן אין כל סיבה לכלול אותה בסעיף 1.6 בהוראות התכנית. אכן התכנית מציעה קו בניין 0 בצמוד לקיר תמך ומעל זה נסיגה של לפחות 3 מטר ובכך מדובר במרחק ראוי בין מבנה ציבורי לבית המתנגד. ביחס לבקשה לאפשר זיקת הנאה בין מגרש המתנגד לתכנית המוצעת, אין סיבה לאפשר בקשה זו לחלקה פרטית וכי ניתן מענה של חיבוריות דרך רחוב חננאל.

27. **לדחות את ההתנגדות לנושאי חישוב שטחים בניגוד לתקנות ולפסיקה, סטייה ניכרת מקו בניין וחוסר התאמה בין טבלת השטחים לקביעת קווי הבניין ולנספח הבינוי:** לפי בחינה, שטחי הבנייה המוצעים בטבלה 5 בהוראות התכנית תקינים וכי בענין טבלת השטחים (נתונים כמותיים במבא"ת) מולאו כנדרש. כמו כן, נספח הבינוי מציג בינוי מנחה בלבד וכי היקף הבינוי יתוכנן בשלב היתר הבנייה בהתאם להיקפי הבינוי שנקבעו בטבלה.
28. **לדחות את ההתנגדות לנושא סתירת תכנית מתאר 5166/ב- במסגרת תכנית חדשה ניתן לקבוע תקן חנייה ייחודי על פי מדיניות האזור.**
29. **לדחות את ההתנגדות לנושא סתירה לתמ"א 34 בעניין חלחול מי הנגר-** במסגרת התכנית נקבע כי נושא מי הנגר יקבעו על פי הוראות תמ"א 1. הנושא יתואם בשלב הרישוי מול מחלקת איכות הסביבה.
30. **לדחות את ההתנגדות לנושא היעדר איזון במדיניות התחדשות השכונה כולה וכי קידום עשוי למנוע קידום תכניות בשכונה:** התכנית המופקדת הינה בשיפולי שכונת גוננים אך מדיניות התכנית נקבע בשל סמיכות לצירי רק"ל, כאמור לעיל. מדיניות פנים שכונת גוננים נקבעה על פי תכנית האב, בה סומנו מתחמים לטובת התחדשות עירונית. וביתר השכונה נקבע בינוי בהיקף של 7-9 קומות בהתאם לזכויות הבנייה במסגרת תכנית האב. בכל אופן נעשה תכלול של התכניות המקודמות ברמת השכונה - התכנית אינה מונעת קידום תכניות אחרות בשכונה.
31. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי גובה קומת קרקע וכי קומת הגלריה אינה נכללת במספר הקומות:** גובה קומת הקרקע מוצע לפי מפלסי הגשר המתוכנן ועל גובה זה מקובל. ביחס לטענה בדבר קומת הגלריה, אין צורך לכלול קומה זאת במסגרת מספר הקומות.
32. **לדחות את ההתנגדות לנושא תכנית מגדל המגורים עד 1000 מ"ר:** בשל תכנון בניין הציבור וההפרשות המבונות, היה צורך בריכוז של זכויות הבניה במגדל אחד. על מנת לאפשר מיצוי של זכויות הבניה על פי המדיניות הוחלט לאפשר חריגה בתכנית המגדל כפי שנעשה במגשלים רבים ברחבי העיר.
33. **לדחות את ההתנגדות לנושא תכנית מגדל המגורים עד 1000 מ"ר:** בשל תכנון בניין הציבור וההפרשות המבונות, היה צורך בריכוז של זכויות הבניה במגדל אחד. על מנת לאפשר מיצוי של זכויות הבניה על פי המדיניות הוחלט לאפשר חריגה בתכנית המגדל כפי שנעשה במגשלים רבים ברחבי העיר.
34. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 4 : 1106178

פרטי התכנית

מספר תכנית	1106178
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	רח' הדף היומי 1 רמות, ירושלים
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים :

1. **לקבל חלקית** את הטענה שהתכנית אינה ממלאת אחר הדרישה שבסעיף 1(2) לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) ובלבד שלא מתקיימת פגיעה במבנה או אגף אחר בבית מורכב. מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המחוזית, יש לבדוק את הנושא באמצעות הלשכה המשפטית של הוועדה המחוזית, תנאי למתן תוקף יהיה בחינת הנושא המשפטי של בעל עניין בקרקע שוב לוודא כי אכן יש את ההסכמות הנדרשות.
2. **לדחות את ההתנגדות לעניין הסתרת נוף ואור, זרימת אוויר, בינוי חדש שאינו מדורג, פגיעה בפרטיות ובאיכות החיים** – מדובר על מבנה קטן יחסית בן 2 קומות בלבד בדרום מזרח החלקה , תוספת 2 הקומות המוצעת בקונטור הבניין הקיים נבחנה תכנונית ונמצאה ראויה ותואמת את המדיניות תכנית מתאר 2000 על פיה תותר תוספת של 2 קומות מעל מבנה קיים, בקונטור המבנה . יודגש כי התכנית לא מציעה תוספת בינוי כלפי המבנה הצפוני ובכך אין שינוי במרחק הבניה הקיים בין שני המבנים אשר הינו מרחק סביר בין 2 מבנים מגורים עד 6 קומות.
- בניגוד לתכנית שקודמה בעבר וכללה את כל שלושת הבניינים הנמוכים , התכנית מציעה תוספות רק על בניין אחד והיא מציעה הנמכה בגובה התוספת לעומת התכנית הקודמת.
3. במסגרת היתר הבניה יש לבחון את החלונות המוצעות בתוספת המוצעת כך שלא תהיה הפניה של חלון מול חלון בבניין המתנגדים .
4. **לדחות התנגדות לעניין פגיעה בערך הדירות** – התכנית אינה דנה בפן הקנייני. ככל שישנן טענות בפן זה יש לפנות לערכאות הרלוונטיות. בנוסף, מי שרואה עצמו נפגע, רשאי לבקש פיצויים במסגרת סעיף 197 לחוק.
5. **לקבל חלקית** את התנגדות שהתכנית מתעלמת מתכנית מאושרת 5803 החלה בחלקה ומאפשרת למבנה 1 לבצע תוספת חדר לדירותיהם- תכנית 5803 אושרה בשנת 2001, ומאז הוצאו היתרים מכוחה בתחום החלקה. יש להציג את הבינוי המאושר בתכנית זו במסמכי התכנית ובחתכים על מנת שניתן יהיה לבחון את המשמעויות. יודגש כי מרחק בינוי של כ – 3.45 מ' בין מבנים באותה החלקה, אינו מקובל מבחינה תכנונית ויש לשמור על מרחקים של 6 מטרים בין התוספות המאושרות על פי 5803 והתוספת המוצעת בתכנית זו ולצמצם את הקומה בהתאם.
6. **לדחות את ההתנגדות לעניין שפתרונות החניה בלתי תקינים וייצרו עומסי תנועה ונספח התנועה לוקה בחסר-** החנייה המוצעת היא בתחום המגרש של הבניין המקבל תוספת יח"ד. נושא החניה נבדק ואושר על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית. תוספת של 2 חניות אינה משמעותית בהקשר העירוני.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

רפ"ר חיים
מנהלת הוועדה המקומית

אריס נאמן
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 5 : 1062678

פרטי התכנית

מספר תכנית	1062678
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית איסלנד 42-24 (ניו איסלנד)
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

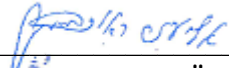
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהחפירה תגרום לחשיפה של גז רדון שמסוכן לאנשים- כל בנייה חדשה מצריכה חפירה שתעשה בהתאם לתקנון ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה כדי למנוע פגיעה בסביבה לרבות טיפול במידת הצורך בגז רדון.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין כי הבנייה המוצעת תגרום לבעיות קשות של רוחות במפלסים הנמוכים- ניתן לטפל במטירי רוחות במפלסים התחתונים לאחר התכנון המפורט, התכנית קובעת בסעיף 1.6.1 כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית לפתרונות מיתון הרוח בהתאם למסקנות מודל רוח לשלב התכנון המפורט.
3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי הבניינים יצריכו שימוש בגובה בחלונות כפולים שלרוב יהיו סגורים בגלל רעידות ורעשים מה שיגרום לתחושת מחנק וחוסר אוויר- בבניה חדשה בירושלים ובעולם מקובלת בניה גבוהה ובמסגרת התכנון המפורט ניתנים פתרונות לנושאים אלה.
4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שחוץ מבניה במכפיל 8 אין שום התייחסות לשיפור והוספה של תשתיות סביבתיות המיועדות לכמות אדירה של אוכלוסייה חדשה- התכנית מציעה שינוי של כל השטחים הציבורים המאושרים כיום בשטח שהם אינם אפקטיביים ומוסיפה עליהם שטחים ציבורים נוספים וסה"כ התרומה הציבורית של התכנית למרחב הציבורי בשטחים פתוחים ומעברים ושטחים צורכי ציבור בנויים היא גדולה ומשמעותית.
5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום להרס מוחלט של הקהילה , מקהילה שלווה שהתברכה בשכונה טובה ובעשייה ברוכה תיווצר קהילה רועשת והמונית וייווצרו משכנות עוני לגובה- התכנית אומנם משנה באופן משמעותי את הבנייה הקיימת כיום במתחם ובשכונה אך היא תואמץ למגמות הפיתוח של השכונה והיא תייצר קהילות שונות ומגוונות כולל נשוא מתפתח של קהילות במגדלים.
6. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין שהובטח לדיירים שהבניה תהיה נמוכה עם חצרות וגינות ולכל דייר הובטחו שתי יחידות דיור ועוד כל מיני הטבות, והתכנית שהופקדה כוללת בניינים עצומים שיתנשאו לגובה רב ודיירים שלא מעוניינים בתכנית מתמודדים עם יזם שמאיים עליהם בתביעות ומהלך עליהם אימים- יש לבחון שוב לקראת מתן תוקף את היקף ההסכמות הקיים בקרב הדיירים במתחם לתכנית המופקדת ואת העמידה בהיקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות לצורך הבטחת יישום הפרוייקט.

7. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהמתחם אינו זקוק להתחדשות עירונית- מדובר על מתחם גדל הממוקם על ציר הרכבת הקלה ויש לו פוטנציאל פיתוח משמעותי בהתאם למדיניות ובאמור התרומה הציבורית שלו לשכונה היא משמעותית.**
8. **בנוסף יש לתקן במסמכים את הנושאים הבאים:**
9. בסעיף 4.1.1 ה וכן סעיפים אחרים כמו 4.1.2 ג 4- להוסיף כי מיקום השטחים הציבוריים הינו מנחה בלבד ואינו מחייב, וכי ניתן לשינוי בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. בנוסף יש להוסיף כי תנאי להיתר יהיה תאום השימושים ומיקום השטחים הציבוריים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
10. סעיף 4.1.2 א- 5 להוסיף כי תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו
11. סעיף 4.1.2 א 9- קירוי שטחים ציבוריים יתאפשר בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו
12. סעיף 4.1.2 א 10- עומק אדמה גננית לנטיעת עצים בוגרים יתוקן ל 1.5 מ' לפחות ולא מטר כפי שנכתב.
13. יש לקבוע כי לא תותר הקמת מחסנים בקומות מעל פני הקרקע .
14. חניה- יקבע פטור חניה לשימושי מסחר ותעסוקה, כמו כן התקן יקבע ל 1:1 לכל גודל דירה, ייקבע פטור חניה לדירות קטנות בשטח של 55 מטר ומטה.
15. יש להגדיל את היקף יחידות הדיור להשכרה ל 100 יחידות דיור ויש להגדיל את תקופת ההשכרה ל 10 שנים ולא 5 כפי שנקבע בסעיף 4.1.2 ג א, כל ההוראות יתוקנו בהתאם.
16. כיוון שהכניסה לרכב מסומנת דרך המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור דבר אשר מצמצם באופן ניכר משטחו, יש לקבוע כי תותר גמישות בכניסה עם רכב למגרש, הנושא יבחן בתאום מהנדס העיר בשלב התכנון המפורט להיתר.
17. יש לאפשר בשימושים מותרים בסעיף 4.3.1 בתא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, שימושים נוספים לחינוך חברה וקהילה, השימושים יתואמו בשלב התכנון המפורט להיתר עם מהנדס העיר
18. יש לאפשר גמישות בכניסה למגרש, ולא לחייב כניסה רק מניו איסלנד. יש לתקן את סעיף 4.3.2 א 1
19. יש להוסיף בכל ההוראות כי החניה תהיה תת קרקעית בלבד. לא תותר חניה מעל פניה הקרקע כלפי המרחב הציבורי.
20. להוסיף לסעיף 4.2.3 ג 6 כי המעברים המכניים יהיו חלק משלביות הביצוע של התכנית- תנאי להיתר יהיה תכנונם ואישורם עם המחלקות הרלוונטיות בעירייה ותנאי לטופס 4 יהיה הקמתם בפועל.
21. התכנית מאפשרת בניה בתכסיות גדולות בתת הקרקע, ומאפשרת קו בניין 0 בתת הקרקע, יש להציג לפחות 20% שטחי חילחול טבעיים בפרוייקט- לתקן סעיף 6.5.
22. יש להוסיף כי לא תותר הקמת גדרות או חיץ כלפי המרחבים הציבוריים לרבות השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, שבילים כיכר עירונית ושטח פתוח.
23. יש להוסיף להערה 1 בטבלה 5 כי לא יותר נידוד שטחים ציבוריים לשטחים אחרים.
24. יש לתקן הערה ב בטבלה 5 ולאפשר כניסה למגורים גם מרחוב הנרייטה סאלד.
25. יש להוסיף לסעיף 6.2 1 כי כל פתרונות התברואה ויתר המערכות הטכניות יוצעו בתת הקרקע ובמגרשים הסחירים, לא תותר הצבת מערכות מעל פני הקרקע, ולא יותר איורור מערכות כלפי מרחבים ציבוריים.
26. יש לקבוע חובה לעמידה בבניה ירוקה בהיקף של 3 כוכבים לכל השימושים הסחירים ולא רק למגורים, סעיף 6.3.
27. נטיעת עצים מחייבת ל עץ לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי תחול על כל הפרוייקט ולא רק על השטח המוגדר כשצ"פ- יש לתקן את ההוראות בהתאם.

28. יש לקבוע תנאי למתן תוקף ותנאי להיתר- אישור אגף נכסים.
29. יש להוסיף לסעיף 6.8 2 סטיה נכרת כי העקרונות אמנם מחייבים עם זאת תותר גמישות בשלב התכנון המפורט בתאום מהנדס העיר.
30. להוסיף לסעיף 6.9- תנאי להיתר תאום ואישור תכנון כל השטחים הציבוריים למעט השטח החום- שבילים, זיקות הנאה, שטחים פתוחים, וכיכר עירונית, תנאי לטופס 4 יהיה פיתוחם בפועל לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
31. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ וועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 6 : 1137645

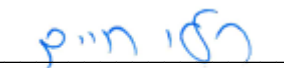
פרטי התכנית

מספר תכנית	1137645
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת אחוזי בניה כולל שינוי בהוראות עבור מבנה מגורים - ירושלים
מספר ועדה	2024/7
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:

1. **לדחות את ההתנגדות** לעניין חריגת קווי הבניין מהוראות שנקבעו בתכנית 1128 א' ותכנית מתאר 62. התכנית המוצעת מחליפה את תכנית 1128, 1228 א' ו 62, וקובעת קווי בניין חדשים. קווי בניין שנקבעו בתכנית זו הם 3 מ'. קווי בניין אלה הם קווי הבניין המקובלים והנהוגים בבניינים נמוכים בירושלים.
2. **לדחות את ההתנגדות** לעניין פגיעת התכנית בזכות המתנגדים לבנות במרווח הקטן מ-4 מ'. התכנית לא פוגעת או מגבילה את זכות המתנגדים להגיש תכנית ולבנות בעתיד במרווח 3 מטרים מגבול החלקה, כשם שניתן בתכנית המופקדת. יש לציין שגם אם יחליטו המתנגדים להגיש היתר בניה ולא תכנית מפורטת, קו הבניין מתייחס לגבול המגרש בלבד, ולא לקו הבניין של השכן.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין חריגת קווי הבניין עבור בריכה. לפי הנחיות מהנדס העיר עבור בריכות פרטיות נקבע ש"בחזית צידית הגובלת עם חלקות מגורים לא תותר הקמת בריכה מחוץ לקו בניין". הבריכות המוצעות בתכנית זו צריכות להיות בהתאם למדיניות. מותרת חריגה מקו בניין רק לכיוון השצ"פ ולא לכיוון שכנים. יש לתקן את התשריט ונספח הבינוי בהתאם למדיניות בנושא.
4. **לדחות את ההתנגדות** לעניין כך ששינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א' עשוי להיות תחולה על חלקת המתנגדים. התכנית המוצעת חלה רק על השטח שנמצא בתוך הקו הכחול של התכנית, ובמקרה זה התכנית חלה רק על חלקה 31 ואינה משנה את ייעוד הקרקע של חלקות אחרות, בכל מקרה שינוי הייעוד נובע מהגדרות טכניות ואין לו כל משמעות אחרת.
5. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

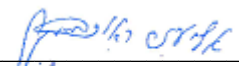
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 7 : 1263375

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1263375
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	דרגא - מתחם מגורים, תעסוקה ומסחר.
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת היזם


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 8 : 1153048

פרטי התכנית

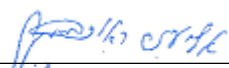
מספר תכנית	1153048
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	קביעת בינוי להקמת שימושים ציבוריים בשטחים למבני ציבור, גבעת המטוס
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים :

1. מתוך מטרה לאפשר גמישות בגובה קומות הבניין תוך שמירה על הגובה המרבי של הבניין, בסעיף קטן ה תתווסף ההוראה הבאה : תתאפשר גובה קומה גבוהה יותר כל עוד יישמר גובה הבניין הכולל בתיאום עם אגף מבני הציבור לעת הוצאת היתר הבניה.
2. קוו הבניין במגרש 1 חדש ישונה לאפס באזור של הרחבת הצומת בחלק הדרומי בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. הוועדה סבורה ששינויים אלה אינם מצריכים פרסום נוסף.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 9 : 1169705

פרטי התכנית

מספר תכנית	1169705
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור ברח' מדבר סיני 35, גבעת המבחר
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

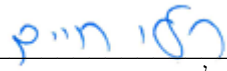
החלטת הוועדה

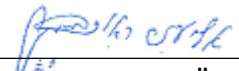
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- סמכות מקומית** – התכנית תציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי עומדת במסלול של סמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) א14. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
- קווי בניין** - התכנית מציעה השלמת בינוי אשר חורג נקודתית מקווי בניין של עפ"י המדיניות 3 מ' כלפי חלקות ביעוד מגורים. החריגות הנקודתיות מקובלות: מצפון החריגה ממשיכה את הבינוי המאושר ומדרום החריגה מינורית לכן מקובלת.
- גובה הבניין** - התכנית מציעה השלמת קומה רביעית כלפי חזית הרחוב אשר מקובלת תכנונית. בנוסף, התכנית מציעה מעקה היקפי לגג הבניין במפלס +9.90 (מעקה אבן + מעקה קל) בגובה כולל של כ 2.55 מ' וזאת על מנת למקם בריכת שחיה על גג הבניין. בניית מעקה היקפי בגובה הנ"ל מייצר נפח של קומה חמישית, לא מקובל. התכנית תציע מעקה גג מחומר קל בגובה של 1.10 מ' בלבד מעל פני הגג.
- גורמים לחוו"ד** - יש להשלים חוו"ד אגף תברואה. יש לפעול בהתאם לחוו"ד אגף שפ"ע.
- 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.
- 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: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 10 : 1300961

פרטי התכנית

מספר תכנית	1300961
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ברח' ים סוף 21, סנהדריה, ירושלים.
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

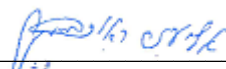
החלטת הוועדה

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

1. **סמכות מקומית**
2. התכנית תציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי עומדת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א)14.
3. טבלה 5 להוראות התכנית אינה בהירה מאחר ומציגה שטחים עיקריים בלבד. בפועל קיימים שטחי שירות מעל הקרקע. יש לתת התייחסות בטבלה 5 לשטחי שירות.
4. יש להציג היתר בניה של הבניין.
5. **עבירות בניה** – בבנין קיימות עבירות בניה אותן יש לסמן להריסה או להכשרה בתיאום עם מחלקת התכנון באופן ברור וכן קיימות גדרות ומדרגות שחודרות לשטח הדרך שיש לסמן להריסה.
6. בבנין מאושרות 10 יח"ד, התכנית מציגה 11 יח"ד כקיימות – לא נמצא היתר לפיצול יח"ד בקומה א'. יש לסמן את היחידה המפוצלת להכשרה, לחילופין להציג היתר.
7. בקומת הקרקע לכיוון רחוב ים סוף קיימות תוספות בנייה ללא היתר בשני צידי הבניין. במסמכי התכנית סומנו העבירות להריסה באופן סכמטי, יש לסמן את העבירות להריסה באופן ברור - בקומת הקרקע, בחזיתות ובחתיכים. להבהיר את מיקום התוספות מבחינת הקומות בתכנית.
8. במפלס 1.45- בחזית המזרחית יש לסמן מרפסת להריסה, לחילופין להציג היתר למרפסת.
9. במפלס 2.90+, 5.80+ בחזית דרום מערבית, יש לסמן מרפסות להריסה גם בחזיתות וחתיכים.
10. שלביות הביצוע תאפשר הפרדה בין התוספת המוצעת בקומה הקיימת ובין תוספת הקומות בתיאום עם מחלקת התכנון.
11. **תנאים בהיתר**
12. תנאי להתחלת העבודות יהיה הריסת עברות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר .
13. תנאי לתעודת גמר נטיעת עצים לכיוון ים סוף.
14. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע תחזוקה.

15. 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.
16. 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.
17. **הערות טכניות**
- בדברי ההסבר ובסעיף 4.1.2.ג'. יש להסיר את המשפט כי הבניה תבוצע בבנייה קלה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 11 : 1302629

פרטי התכנית

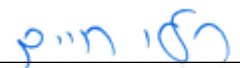
מספר תכנית	1302629
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבה ותוספת קומות לבניין קיים בדרך יריחו
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

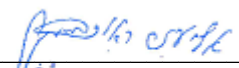
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. **מדיניות** – התכנית מוצעת בהתאם להוראות תכנית אב ראס אל עמוד ומציעה עירוב שימושים בבניין - תעסוקה, מסחר, ומגורים. התכנית תואמת לעניין מס' קומות והיקפי בניה ומציעה בניין בן 6 קומות, 180% עבור מגורים ו-120% עבור מסחר ומשרדים. התכנית אינה מציעה אחוזי הפקעה בהתאם להוראות בשיעור של 30%, מאחר והבניין קיים. מוצעת הפרשה לשביל בהיקף של 5%.
2. התכנית תסיר את היעוד שביל המוצע מדרום מאחר ואין לשביל הנ"ל שום משמעות. השביל מוביל לקיר תמך, אינו משפר שום קישוריות ונראה כי נמצא מחוץ למגרש מגיש התכנית. יש לוודא את נושא הבעלויות ברצועת שביל, במידה ומגיש התכנית אינו הבעלים, יש לצמצם את הקו הכחול.
3. יש לבחון את נושא הרחבת הכביש והמדרכה בחזית הבניין, על מנת להבטיח מדרכה ראויה ברוחב של 3 מ' לכל הפחות.
- תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול אגף תושי"ה לנושא הרחבת המדרכה.
4. הפינה הצפון מערבית של המגרש חוזרת לתחום דרך, יש ליעד את הפינה לדרך על מנת להבטיח רצף של זכות הדרך.
5. **בינוי**
6. התכנית מציעה ארקדה בחזית הבניין, אשר אינה מתחברת לארקדה אחרת, אינה אפקטיבית כי אינה המשכית. לבניין קיימת חזית מסודרת ואחידה, הארקדה תסתיר את חזית הבניין. לאור האמור הארקדה לא מקובלת ויש להסירה ממסמכי התכנית.
7. בשטח התכנית, בחזית האחורית קיים קיר תמך בגובה של כ-2-3 קומות. ניתן לבחון תוספת בינוי עבור שטחי שרות בין הבינוי הקיים לקיר התמך, ולהוסיף מעל 2 קומות, כך שמספר הקומות יהיה 6 קומות בכל חתך בהתאם לטופוגרפיה תוך שמירה על אחוזי הבניה המותרים בהתאם למדיניות.
8. **חניה** – התכנית מציעה תוספת של 2 יח"ד ביחס לתכנית המאושרת, ו-5 יח"ד ביחס להיתר. עבור כל יח"ד נדרש מקום חניה אחד. התכנית מציגה שינויים בקומת החניה. קיימת אי בהירות במספור מקומות חניה ובמיקומם.
9. יש לסמן באדום את כל השינויים ביחס למאושר.
10. יש להציג מספור חניות ברור.
11. תוספת יח"ד מקובלת בכפוף להוספת מקומות חניה עפ"י התקן ובכפוף לחוו"ד אגף תושי"ה.

12. הערות גרפיות	
13. התכנית תציג מיקום מתקני אשפה בהתאם להיתר המאושר.	
14. התכנית תציג מיקום התשתיות כגון גמל מים וכו', ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות מרחביות.	
15. יש לתקן את מס' יח"ד הדיור בסעיף 2.2 סעיף 6.	
16. להסיר את סעיף 4.1.2.א לעניין הקמת שני בניינים בתחום החלקה.	
17. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בחזית בתיאום עם אגף שפ"ע	
18. חו"ד גורמים – יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקה, תוש"ה, אגף נכסים.	
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.	
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך 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: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 12 : 1310028

פרטי התכנית

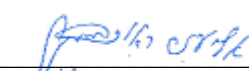
מספר תכנית	1310028
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור ברח מבוא צלמונה 1, רמת אשכול
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

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 – התכנית מציעה השלמת דירת גג במסלול של סמכות מקומית לבניין שעבר הליך תמ"א 38/1. התכנית תציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי עומדת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62א (א) 14. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
2. יש לקבוע יחס החלפה לתכנית המאושרת 1442א ותקבע סטיה נכרת למספר יח"ד, גובה וקווי בניין.
3. תנאי לקבלת ההיתר יהיה חו"ד אגף שפ"ע.
4. הערות גרפיות - כתובת האתר תהיה אחידה בכל סעיפי התכנית, לדוגמא בסעיף 2.1 רשום מבוא צלמונה 4 ולא 1.
5. 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.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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.
7. החלטה זו תהיה בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 13 : 1299155

פרטי התכנית

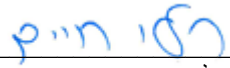
מספר תכנית	1299155
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת בית הכנסת ברחוב דרך החורש, רמות ב
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

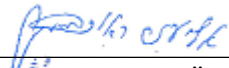
החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א 18 מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה רואה בחומרה רבה את העובדה כי למרות החלטות מפורשות של הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לאשר 100 מטר בלבד בקומת המרתף , בפועל נבנו כ 385 מ"ר במפלס זה.
2. לאור העובדה כי מדובר על בניין ציבור ולאור חוות הדעת של האגף למבני דת והמחלקה למדיניות תכנון בדבר הצורך בהרחבה המוצעת הוועדה מחליטה למרות היקף העברות שבוצע לקדם את התכנית להפקדה.
3. יש לקבוע בתקן התכנית כי השימוש היחידי בבניין יהיה בית כנסת ולא יותר בו שימוש אחרים של חינוך או ישיבה בהתאם להחלטה של הוועדה המחוזית בהתנגדויות בתכנית המאושרת.
4. לאור החלטה זו יש לבטל את סגירת המרפסת המוצעת בקומה א עבור חדר לימוד.
5. יש לקבוע בתקנון כי אולם הקידושין המוצע יצומצם לשטח של 100 מ"ר בלבד לאור ההחלטה הקודמת של הוועדה המחוזית בהתנגדויות , יש לקבוע כי האולם ישמש לצורכי בית הכנסת בלבד ולא יותרו בו אירועים מסחרים או שאינם קשורים לבית הכנסת.
6. יש לקבוע בסעיף 4.1. שהוא ריק בתקנון כי השימוש המותר יהיה בית כנסת בלבד.
7. לשנות את סעיף 4.1 ח – הבניין יחוזק על פי התקן ולא על פי תמ"א 38, כל הסעיף יתוקן בהתאם.
8. סעיף 7.1 המצע אינו רלוונטי יש לקבוע כי הבניה תבוצע בהינף אחד.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות אישיו תעל ידי חלוקה בתיבות הדואר של הבניינים מצפון לרחוב דרך החורש.
11. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

--


מנהלת הוועדה המקומית

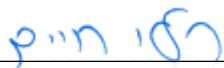

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 14 : 1245828

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1245828
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	משה קול 19 - תוספת 2 יחידות דיור , והרחבות דירות קימות
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	יש למחוק בסעיף 4 התייחסות לנטיעת 3 עצים בחזית בתיאום עם אגף שפ"ע
2.	יש למחוק סעיף מס' 3 לעניין מרפסות בחזית צפון מזרחית. נספח בינוי מעודכן מתאריך 20/6/2024 מבטל את המרפסות הנ"ל ומוסיף מרפסות בקומה חדשה (מפלס +18.9) בחזית הדרום מערבית בתאום מחלקת תכנון
3.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15/05/2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 15 : 1252824

פרטי התכנית

מספר תכנית	1252824
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ישיבת "תורה ויראה", רח בעל התניא 7, ירושלים.
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית.

פירוט הסיבות לדחייה בדלקמן:

1. התכנית מציעה בינוי חורג ממדיניות מאושרת באזור זה במע"ר צפון – 4 קומות וגג רעפים. בתכנית מוצע 5-6 קומות וגג רעפים מוגבה. למרות שביתן על פי המדיניות במע"ר צפון להציע חריגה לעניין מספר הקומות במבנים למוסדות ומבני ציבור, היות ומדובר כאן בחלקה של 126 מ"ר בלבד, שנמצאת בלב של בינוי צפוף ללא מערכת כבישים בכלל ועל סימטא צרה מאוד לא נמצאה הצדקה לאשר החרגה מהמדיניות בתכנית זו
2. התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה בוטות כדוג' מרפסות מעל דרך מאושרת, שלא מאפיינת את הבינוי ההיסטורי ויוצרת מפגע ויזואלי כלפי הרחוב-
3. התכנית מציעה תוספות בניו על גבי בינוי ללא היתר מעבר לגבול חלקה. לא ניתן לאשר בינוי מעבר לגבולות החלקה.
4. התכנית מציעה אזור מגורים לפנימייה במבנה בעל 2 חזיתות בלבד- חדרי מגורים ללא חלונות וללא אוורור כלל בחדרים הפנימיים.
5. התכנית מציעה הרחבות ותוספות בינוי בקנה מידה גדול מאוד ביחס לגודל המגרש הקטן הקיים – **874% מירביים על 126 מ"ר** באזור מגורים שבו צפיפות גבוהה (שכונת מאה שערים).
6. לא הוצג תיק תיעוד וקשה להתייחס לתכנית במבנה היסטורי ללא הבנה של ערכיו ודרישותיו ההנדסיות.
7. בדיקות מחלקת מידע תכנוני : הגבול הצפוני וצפון מזרחי של חלקה 129 לא תואם לתוואי הגבול במפת גוש השומה.
8. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
9. בשל הרשום לעיל לא ניתן לאשר את מפת המדידה אלא רק לאחר ביצוע רישום תיקון שטח וגבולות בספרי המקרקעין.

לסיכום:

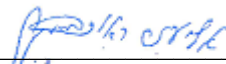
10. התכנית דנן מציעה תוספת קומות בחריגה של שתי קומות ממדיניות מע"ר צפון במבנה היסטורי המהווה חלק מליבת שכונת מאה שערים לה חשיבות היסטורית-תרבותית ודתית-רוחנית ברמה ארצית, חשיבות חברתית-קהילתית וכן אדריכלית ואסתטית ברמה עירונית.
11. תכנית דנן, מציעה בינוי החורג מהקו הכחול, מעל זכות דרך, מציעה חללי מעונות אשר אינם מאווררים כלל, ולא די בכך, אין כל התייחסות שימורית, לא ברמה של הגשת תיק תיעוד ולא ברמה של שמירה על ערכי השימור.
12. בשל כל הנ"ל התכנית הינה לדחייה.

ככל ותוגש תכנית חדשה, על מנת לקדמה על התכנית לעמוד בעקרונות הבאים:

1. התכנון שיוצע יהיה תכנון תואם מדיניות קיימת ומאושרת באזור זה: עד 4 קומות.
2. יוצג תיק תיעוד ונספחים נדרשים ע"י מחלקת שימור.
3. חזיתות, חלקי בינוי ואלמנטים לשימור יסומנו בתאום עם מחלקת שימור.
4. חריגות בנייה יוצגו להריסה.
5. לא יותר בינוי מעבר לגבול התכנית, וחריגות בנייה יסומנו להריסה.
6. הריסות חריגות בנייה יהוו חלק מתנאי שלביות הבניה בהוראות התכנית.
7. התכנון הפנימי ושימושיו יותאמו לתכנון המוצע בהתאמה למצב המבנה הקיים.
8. החללים יציעו תכנוני מיטבי על פי תקנות אזור וכו"ב'.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 16 : 1258680

פרטי התכנית

מספר תכנית	1258680
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - מתחם אגרון
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. להוסיף שימושי דת לשימושים המותרים בתכנית.
2. התכנית מטייבת את המרחב הציבורי, ונותנת מענה לצרכי הציבור הגדלים במרחב יובלים גנים ההולך ומצטופף, וזאת בהתאם להערכות הפרוגרמטיות שנעשו למרחב. לפיכך הועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התוכנית.
3. יש לקבוע בשלביות ביצוע כי שלב ראשון יהיה בניה בתא שטח 1 והריסת מבני ציבור הקיימים בשטח התוכנית תותנה בקבלת תעודת גמר לבניה בתא שטח זה.
4. יש לבחון הגדלת זכויות למבנה הפינתי בתא שטח 1 לאור מיקומה בדופן ציר מרכזי והצורך ביצירת חזית פעילה ושימושים אינטנסיביים יותר כלפי הצומת וציר הרק"ל וצמצום בהתאם בתא שטח זה.
5. יש לאפשר בהוראות התוכנית כי בתא שטח 1 יוצע שטח ציבורי/מסחרי/תעסוקה בפינת צומת הרחובות גולומב- זנגוויל כך שתיווצר חזית פעילה כלפי הצומת והרק"ל. השטח יהיה במפלס רחוב ושימושו יקבע לעת מתן היתר בתיאום עם מהנדס העיר.
6. יש להוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.1.1 בשימושים הציבוריים האפשריים גם שימוש עבור "חברה".
7. בסמוך לגבול הדרומי של תא שטח 2 בתוכנית המוצעת מקודם היתר מס' 2023/0037 למעבר מכני בין פארק דניה לרחוב גולמב באמצעות מעלית וגשר. המעבר הנ"ל מיותר בשלב זה ויכול להשתלב בבינוי צמוד דופן רחוב של התכנית המוצעת, יש לוודא תיאום בין התוכניות באופן המייצר מעבר יעיל עם מופע מינימלי של גשרים ומעליות.
8. בחלק הדרומי של תא שטח 2 קיימת חורשת עצים בוגרים בערכיות גבוהה כאשר רק חלקם מסומן לשימור, בעוד שהבינוי המוצע אינו מחייב עקירתם. יש להגדיל את מספר העצים לשימור ולכלול ככל שהבינוי מאפשר זאת גם את העצים ממזרח לתא שטח 1 עד גבול הדרומי של תא שטח 2, בכל מקרה יש לקבוע כי במסגרת היתרי הבניה ולאחר שיהיה תכנון מפורט, ישמרו מירב העצים שניתן בתיאום עם מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
9. בתוכנית הבינוי מסומנים עצים לשימור/עקירה לא בהתאמה למופיע בסקר עצים, יש להתאים בין המסמכים, יש לסמן את העצים בסימון מבא"תי גם בתשריט.
10. יש לתאם קו כחול של התוכנית בגבול הצפוני והמזרחי לתוכנית המצרנית של בית טיילור מס' 1190537

11. התוכנית מסמנת דרך גישה לחניון תת"ק בתווי דרך קיימת. הדרך המוצעת בשיפוע יותר מתון מדרך קיימת ויוצרת קיר תמך מיתר לכיוון שצ"פ ממזרח. יש לתכנן את דרך הגישה לחניון בהתאם לטופוגרפיה ולסמן את קירוי כניסה לחניון בשלב מוקדם יותר בהתאם.
12. בנספח התנועה מוצעות שתי חלופות, אחת של מימוש כל זכות הדרך והשניה חתך של מחצית השטח. בראשונה מוצע רוחב דרך של 20 מ' ברחוב זנגוויל בהתאם ליעודי קרקע, כפול מכפי שקיים בפועל. רוחב דרך זה לא תואם לאופי המקום בהתחשב שנמצא בסמוך לקו רק"ל ושהתוכנית מציעה חניון תת"ק בתחומה. לכן יש לבטל את החניות בדופן בית הספר, פרט למפרץ העלאה והורדה, ולהציע הרחבת המדרכה ורצועת שתילת עצים בסמוך לשביל האופניים המוצע. יש לציין כי במצב הקיים ישנה מיסעה חד סיטרית ורצועת חניה בצד אחד, ולכן אין מדובר בביטול חניות בפועל.
13. יש להגביל גובה קירות פיתוח ל-3 מ' ולתקן סעיף 4.6.2 ב. סעיף 2 בהתאם, ניתן יהיה לחרוג במטר באישור מהנדס העיר כדי לאפשר את החצרות של מוסדות החינוך ככול ולא יימצא פתרון אחר
14. יש לקבוע בהוראות תוכנית כי תחוייב גישה נגישה לגן ילדים הסמוך לגבול המזרחי של התוכנית גם במהלך עבודות.
15. תנאי להיתר יש להגיש מסמך ניהול נגר בהתאם לתמ"א 1/8.
16. התקבל מסמך תיאום לסקר טבע. התאם לסיכום ולהמלצות יש להגיש סקר טבע מקדמי כתנאי להפקדת התכנית
17. רעש
18. על פי חיזוי הרעש, יש צפי לחריגה של רעש מתנועת הרכבים מרחוב גולומב כלפי מבני התכנית ועל כן ממליץ המסמך על הקמת מיגון אקוסטי.
19. המסמך לא בחן את משמעות הרעש הצפויה מרח' זנגוויל (שאמור להגדיל את נפח התנועה הקיים בשל התכניות המקודמות בסביבתו), יש להשלים.
20. המיגון יאפשר לשמור על עמידה בתקן למבנים, אך לא יוכל להגן על חצרות מוסדות החינוך המהווים מרחב לימודי. רוב החצרות המוצגות בנספח הבינוי הינן עורפיות ולא סמוכות לכביש, אך בתא שטח 1 מתוכננת חצר שחלק ממנה פונה לרח' גולומב ויש להציע פתרון למיסוך הרעש עבור החצר.
21. רעידות
22. במסגרת הקו הסגול נערכו בדיקות ביחס למצב הקיים ונמצא כי לא צפויה חריגה. יש לוודא כי התכנית המוצעת נלקחת בחשבון ובמידת הצורך לנקוט אמצעים למניעת הרעידות.
23. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה
24. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה יפחת עד למינימום ההכרחי.
25. המחלקה לא מקבלת את סעיף 4.1.2 סעיף 6 המאפשר גם חדר שנאים במבנה נפרד. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
26. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית, יהיה הצגה וביצוע תכנית לממשק עם אתר הטבע הסמוך לתכנית ותאושר על ידי המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא.
27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

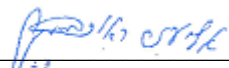
28. השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, תוכנית אב לתחבורה, אגף נכסי עירייה, אגף מבני ציבור, מנח"י

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

הערות טכניות

30. יש לתאם שטח בעמודת גודל מגרש בטבלה 5 באופן תואם למופיע בטבלה 3.2 מצב מוצע


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 17 : 1263821

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1263821
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ושטחים ברחוב החומה השלישית 3 שכונת מורשה, ירושלים
מספר ועדה	2024/7
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. המבנה צמוד לתחנת דלק ואינו שומר על המרחקים המותרים על פי תמ"א 18 – יש לסמן את המרחקים בצורה ברורה בנספח ואת העמידה במרחקים המותרים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, ככול ולא ניתן לעמוד במרחקים יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביטול תחנת הדלק הקיימת (קיימת תכנית להקמת מלון בחלקה)
2. **סמכות מקומית** – יש להציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי היא בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) 14. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
3. **הכשרת עבירות בניה ושימור המבנה** – התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה רבות במבנה לשימור.
1. יש לסמן את הבניין לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור.
2. הכשרת קומת המרתף והגבהת קומת הקרקע – אין מניעה לאשר הכשרת קומת המרתף והגבהת הקומה ובתנאי שהרצפה באזור הכניסה בחזית הקדמית תוחזר למפלסה המקורי, לא תהיה פגיעה בפתחים ויעשו השינויים הבאים:
- שחזור פתח הכניסה המקורי במפלסו המקורי כולל כל הפרטים שנהרסו – המדרגות ההיסטוריות, הסורגים הייחודיים, פרטי האבן, דלת הכניסה, תריסי הברזל והנגרות. יש להרוס את הגדר הבנויה העגולה שנבנתה מסביב למדרגות החדשות.

תנאי שירשם בהיתר – שחזור כל פרטי החזית הקדמית שנהרסו. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל נסיון מוכח בשימור.

3. הכשרת החצר בחזית האחורית – בחזית האחורית נעשו שינויים רבים ללא היתר. על רוב שטח החצר האחורית נבנה מבנה שהגג שלו משמש כחצר קומת הקרקע המוגבהת. כמו כן, לצורך שימוש בגג המבנה כחצר מרוצפת, נעשו שינויים רבים בפתחים המקוריים של קומת הקרקע שהורחבו.

יש לצמצם למינימום את החצר המוגבהת ולהחזיר את שטח החצר למפלסה המקורי. ניתן לבחון חצר מוגבהת באזור הפינה הצפון-מערבית ביציאה מהמטבח בלבד.

תנאי שירשם בהיתר - שחזור 2 החלונות בחזית המזרחית כולל פרטי החלונות בפרופורציה ובמידות המקוריות. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

4. פריצת דלת לקומת המרתף – בוצעה פריצת דלת לקומת המרתף. יש לבנות את הפתח בהתאם לפתח שנהרס. העבודה תבוצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

5. מרפסות – התכנית מציעה הכשרת סגירת מרפסות אשר פוגעות במבנה לשימור. יש לסמן את כל סגירות המרפסות לפירוק.

1. מרפסת בחזית הקדמית קומה א' – מדובר במרפסת מעוגלת מקורית שכוללת גם מרפסת פנימית לה חזית אבן שקועה ודלת מושקעת הדומה לדלת כניסה של קומת הקרקע. הסגירה הקיימת בוצעה ללא תיאום. ניתן לאפשר סגירת מרפסת חדשה עבור מרפסת בקומה הנ"ל בלבד ובתנאים הבאים: יש לפרקה ולתאם סגירה בשלב מתן ההיתר, יוגש נספח פרטים אשר יתואם מול מחלקת השימור.

תנאי שירשם בהיתר – סגירת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית תבוצע בתיאום עם מחלקת השימור. בנספח הבינוי יש לציין פירוק סגירה קיימת ולהציע סגירה חדשה.

בנוסף, יש לשחזר את המרפסת העגולה ההיסטורית בקומה א' כולל המעקה והעמודים. יש לציין שיקום ע"ג נספח הבינוי ובהוראות התכנית.

2. סגירת מרפסת בקומה ב' בחזית קדמית – הכשרת סגירת המרפסת תפגע במראה המבנה לשימור ובתכנית המקורית של תוספת הבניה, על כן יש לסמנה להריסה.

3. מרפסת סגורה בקומה ב' בחזית מזרחית המוצעת להכשרה לא מקובלת – המרפסת נבנתה בניגוד להיתר ובצמוד לחלון מקורי תוך פגיעה במסגרת האבן שלו. יש לסמן להריסה את המרפסת כולל הסגירה ולהציג מרפסת זיז בהתאם להיתר.

4. מרפסת המוצעת להכשרה בקומה ב' בחזית צפונית – יש להרחיקה מהפינה כ-50 ס"מ ועומקה לא יחרוג מ-1.2 מ' בדומה למרפסות בקומה א'. החלק הרחב של המרפסת המוצעת לא מקובל וידרוש תמיכה על עמודים. המרפסת תהיה בצורת מלבן נקי.

6. מבנה עזר – בפינה הצפון מזרחית קיים מבנה עזר היסטורי בשני מפלסים. התוספות מעל המבנה עזר ובצמוד יסומנו להריסה כולל מרפסת גג המתחברת למרפסת זיז בקומה ב' של

הבניין אינה מקובלת. הכשרת תוספת על גג מבנה העזר אינה מקובלת. יש לציין בתקנון שחזור מצב היסטורי של המבנה.

לעניין שימוש המבנה, מסמכי התכנית יציינו מה השימוש במבנה, בהנחה ומדובר ביח"ד יש לסמנה להכשרה לחילופין להוכיח כי השימוש למגורים קיים לפני חוק התכנון והבניה.

7. חזית מערבית – מאחר ולא התקבל מידע מפורט לעניין החזית, תנאי שירשם בהיתר יהיה תיאום החזית מול מח' השימור הכולל שחזור פתחים במידה ונפגעו פתחים מקוריים.

8. גדר – בהוראות התכנית ירשם כי יש לשחזר בגדר ההיסטורית את השער ומעקה המתכת.

9. השלמת תיק תיעוד – תנאי לקבלת היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא למחלקת השימור על מנת לאפשר שחזור מדויק.

4. 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.

5. בהתאם לסעיף 86 לחוק התוה"ב החלטה זו תהיה בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

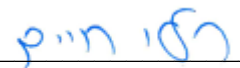
הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

הערות גרפיות:

7. בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 6656 והיחס לתכנית זו יהיה ל'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6656 בתחומה".

8. יש לשנות בטבלה שבס' 1.6 את היחס לתכניות 2902 ו-2902א מ'שינוי' ל'החלפה'.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 18 : 1262971

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1262971
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת דירות בקומה חדשה והרחבות יח"ד קיימות במעלות דפנה, ירושלים
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

- קיימת יוזמה ראשונית לקידום תכנית במסלול התחדשות עירונית באזור זה. ההעדפה היא לא להציע תכניות נקודתיות לתוספות באזור. יחד עם זאת התכנית מציעה תוספת מידתית וניתן לקדמה בכפוף למפורט להלן.
- פתרון החניה אינו מקובל, שכן מוצעת מנהרה חפורה בשטח ציבורי עבור גישה לחניון המוצע. בנוסף החניון אינו מאפשר לשמור על העצים בוגרים הקיימים והטרסות קיימות. יתרה מכך בצמוד למגרש קיימת חניה ציבורית אשר תיתן מענה לחניה אחת הנדרשת עפ"י תקן עבור 3 יח"ד מוצעות, לכן הוועדה סבורה כי ניתן לפטור מחניה, תנאי למתן היתר בניה יהיה לקבל אישור של הוועדה המחוזית בהתאם לקבוע בתכנית 5166
- יש לקבל חו"ד של מחלקת שימור לעניין המבנה מקורי האם היסטורי. במידה ויעמוד בהגדרה זו, יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות שימוריות.
- יש להציג את יחידת הדיור המאושרת בהיתר מס' 2004/0068.02 כחלק מהתכנית, הנספחים יעודכנו בהתאם לעניין קוו בניין, שטחים וכד'.
- יש להסיר קו בניין תת קרקעי עבור חניון המוצע מהנספחים.
- יש להציע פתרון מיגון לכל היח"ד, גם ליח"ד קיימות, לדוגמה ליח"ד מס' 3 לא קיים פתרון מיגון. ניתן לבחון פתרון מיגון משותף בכפוף לאישור הג"א.
- יש להצמיד מעלית לפודסט של גרם מדרגות.
- לאור השינויים הנדרשים בבינוי יש לסמן את כל העצים לשימור פרט לעצים שהבינוי המוצע מחייב עקירתם. ככל שיש יותר מ-5 עצים לעקירה יש להגיש סקר עצים. יש להתאים בין נספח הבינוי לתשריט.
- תברואה** – יש להציע פתרון תברואה בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לאישור מחלקת תברואה.
- לסמן גדר להריסה החורגת מתחום החלקה ממערב. תנאי לתחילת העבודות יהיה הריסת הגדר החודרת לשטח חלקה מצרית.
- 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 .

12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
 13. יש לסמן את העבירות בניה, פרגולות וכד' להריסה
 14. 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.
- 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 ופי קוח' – המחלקה להיטל השבחה.

יש להשלים חוו"ד של גורמים הבאים:

הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תברואה, שימור.

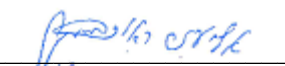
גורמים לחוו"ד .

אגף תברואה – תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תברואה .
אגף שפ"ע תחזוקה – תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף שפ"ע .

הערות טכניות:

15. קיימת אי התאם בין שטח התכנית המוצעת לבין שטח התכנית המאושרת 2346 א', הבדל בשטחים בכ-116 מ"ר. התכנית אינה משנה גבולות התכנית. יש לבדוק את הנושא מול מחלקת מידע ולתאם בין התכניות לעניין השטחים בכל הנספחים בהתאם .
16. בנספח הבינוי יש להוריד את הכיתוב לעניין שטחי חניה "שטח חניה מאושר בתכנית מס' 944/מק ובהיתר 2004/68". תב"ע לא הגדירה קווי בניין לבניה תת קרקעית.
17. מחלקת מידע תכנוני - יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
18. יש לציין בהוראות התכנית מכוח אזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות
19. בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 א- להסיר את האיזכור לעניין החניה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 19 : 1290139

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1290139
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח' עובדיה 11 ירושלים
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. חניה- מוצעת כניסה לרכב מצומת רחובות- לא מקובל ולא תקני. בנוסף מוצע ביטול של 2 מקומות חניה ביחס לתב"ע החלה במקום. ניתן לפטור מחניה במגרש זה מאחר והמרחק מציר רק"ל עתידי הנו פחות מ- 300 מ'. ובנוסף מאחר וקיימים הפרשי גבהים של לפחות 1 מ' מהרחוב לתחום החלקה לא ניתן לממש את 3 החניות המאושרות בתב"ע ויש לבטל גם את מקום החניה היחיד שמוצע בתוכנית.
2. עצים להציע שתילה משמעותית של עצים חדשים בוגרים בחזיתות הפונות לרחוב ולפחות 3 עצים בוגרים בחלקה.
3. יש להגיש תיק תיעוד כתנאי להיתר בנייה.
4. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בשלב היתר הבניה ייעשה תיאום עם מחלקת השימור לעניין שימוש חוזר באבנים המסותתות של הבניין הקיים
- השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש בעדיפות לגדרות וחזיתות הפונות למרחב הציבורי. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן.
- קיזוז עובי "קיר בשימוש חוזר" יהא בתאום מח' רישוי ובהתאם לחוק תכנון ובניה ולת"י 'קירות מחופים באבן טבעית'.
- האבנים יאוחסנו בתחום המגרש בלבד.
- יש לקבל אישור מח' שימור לשינוע ואחסון אבנים מחוץ לאתר והגשת דוחות תקופתיים.
- כתנאי להיתר יש לקבל אישור מח' שימור לנספח פירוק ושימוש חוזר באבנים מסותתות.
5. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות המתאימות לסביבתן ההיסטורית ולמלוא גובה המבנה המוצע, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לפירוק.
6. .
7. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד שפ"ע, תוש"יה, מידע תכנוני, תברואה.

9. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
10. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30082 חלקות 57,63,62
- 17.. 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:

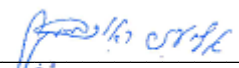
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

הערות טכניות

11. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
12. יש לעדכן גרפיקה של עצים לשימור / לא לשימור בתכנית ק. קרקע ע"פ צבעים כנדרש.
13. יש להשלים פרטי מגיש הבקשה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

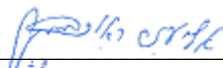
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 20 : 1296680

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1296680
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם רפאל, איחוד חלקות, הר חוצבים
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית ע לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	סעיף 1.4 – התכנית כוללת הוראות איחוד בהסכמת הבעלים. יש לצרף למסמכי התכנית טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בהתאם לטופס 2 המצורף לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009. הטבלה צריכה להיות חתומה ע"י מו"ד/ עורך התכנית/ שמאי.
2.	סעיף 3.2 – טבלת שטחים: יש להבין ממה נובע פערי השטחים, שטח לפי נסחי הרישום מהווים: 10,674 מ"ר וגם לפי התצ"ר. שטח מוצע לפי התכנית: 10,661.56 מ"ר בתיאום עם מחלק מידע.
3.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
4.	בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה.
5.	הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 21 : 1305192

פרטי התכנית

מספר תכנית	1305192
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה ברחוב בורוכוב 1 ירושלים
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

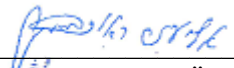
1. מסמכי התכנית אינם נהירים ומציגים נתונים כוזבים. עבירות בניה קיימות רבות אינן מוצגות ושטחי הבניה אינם נספרים, כמו גם קווי הבניין שאינם תואמים את הבינוי. הועדה רואה בחומרה הצגת מצג שווא, ולכן יש לתקן את מסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת תכנון באופן שישקף את כל המצב הקיים, עברות בניה והתאמה להיתרים ותכניות מאושרות.
2. לאחר תיקון המסמכים יש להציג חישוב שטחים מוצעים ולהוכיח כי התכנית בסמכות הועדה המקומית.
3. נראה כי קיימת חריגה של גדרות ולצר לכיוון השצ"פ ממערב יש לבחון מול מחלקת מידע, לסמן להריסה את הפלישות ולבנות גדר חדשה בגבול בין החלקות.
4. **יח"ד** - בטבלה 5 הערה 1, רשום שמספר יח"ד הם בהתאם לנספח בינוי. יש להוריד הערה זו. מספר יח"ד הם 24 יח"ד בלבד לפי הוראות התכנית ולא לפי נספח הבינוי. – נספח הבינוי ישקף זאת.
5. **נספח בינוי** -
6. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה או להכשרה בכפוף לבחינה תכנונית בתיאום עם מחלקת תכנון.
7. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת העבירות של המבקש
8. **שלביות ביצוע** - הבינוי העליונה יבוצע ללא תלות בתנאי שיבנה מעל בינוי קיים, ללא עמודים וללא זיזים.
9. לא ברור הצורך בכל הסימון של המילוי הקיים בקומת המרתף – יש להבהיר את הצורך ולסמן בהתאם.
10. לקבל חוו"ד שפ"ע לעניין עקירת העץ ולעניין נטיעת עצים חדשים. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים חדשים כלפי המרחב הציבורי.
11. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות
12. 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.
13. 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.

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

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

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 22 : 1313659

פרטי התכנית

מספר תכנית	1313659
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ג'בל מוקאבר - הגדלת זכויות בניה
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לצורך קידומה.
2. היקף הבינוי ייקבע ל-240% בניה ב- 6 קומות לצורך ניצול מיטבי של הקרקע.
3. יש לצרף לקו הכחול של התכנית את מגרש 1 לפי תכנית 213306, אשר השימושים המאושרים בו לפי תכנית זו הם תחנת כיבוי אש, משרדי נפה אזורית של אגף התברואה, וחניון למסוף אוטובוסים. יש להוסיף לשימושים אלה – מש"מ (מרכז שירות משולב) של משטרת ישראל, בשילוב משרדי ממשלה .
4. מאחר ומדובר במגרש ריק מבינוי, ניתן להסיר את נספח הבינוי ממסמכי התכנית.
5. יש לצרף נספח תנועה ולקבל את אישור אגף תוש"ה.
6. בהתאם לחוות דעת שפ"ע :
1. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
3. תנאי למתן היתר בניה אישור של כל מחלקות האגף גנים ונוף אחזקה, מאור ובטיחות.
4. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
5. יש לתכנן תאורה קבועה בשטחים הציבוריים בשטח הפרויקט.
6. יש לעשות הכנות טעינת רכבים חשמליים בחניות.
7. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה לאישור אגף שפ"ע.
8. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
7. יש להוסיף סעיף הפקעה בהתאם לחוות דעת נכסים :
8. " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין". יש להשלים את התיאום מול תוש"ה כתנאי להפקדת התכנית.
9. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : חח"י, שפ"ע גנות, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, כבאות, תוש"ה, מנח"י, תברואה, ולהטמיען בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

10. יש להטמיע את הסעיפים הרלוונטיים מהתכנית המאושרת.
11. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
12. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים.

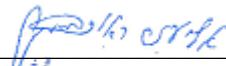
הערה :

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.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 23 : 1318534

פרטי התכנית

מספר תכנית	1318534
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי תמהיל לשימוש דיור תומך תעסוקה בהתאם לתכנית מספר 101-0621722
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

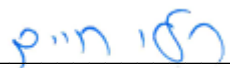
החלטת הוועדה

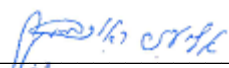
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לתקן בטבלה 5 – שימוש "אחר" ולקבוע שימוש "דיור מיוחד" בהתאם למצב המאושר.
2. בדברי ההסבר כתוב שמדובר על תוספת של יח"ד מ- 240 ל- 280 ובטבלה 5 מספר היחידות מגיע ל- 385 יש להתאים.
3. יש להוציא את כל השטחים מטבלה 5 ולציין שהשטחים הינם עפ"י תכנית מאושרת. יעודכנו רק אחוז השטחים של שימוש הדיור תומך תעסוקה.
4. יש להעתיק את הוראה 6.5.1 הוראות לשימוש דיור תומך תעסוקה בתכנית 621722
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

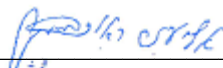
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 24 : 1319649

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1319649
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד חדשות ברחוב טיכו 4, ירושלים.
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת היזם


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 25 : 1108364

פרטי התכנית

מספר תכנית	1108364
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	רחוב טהון התחדשות עירונית- איחוד וחלוקה
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים הציבורים הנדרשים על פי הפרוגרמה והתיאומים שנעשו עם אגף מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון.

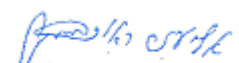
ההצטרפות אינה מחליפה את הצורך בבחינה של עמידה בתקנות מבחינת הסכמות הדיירים בתוך הפרויקט.

הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה

תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 26 : 917138

פרטי התכנית

מספר תכנית	917138
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מגורי הקונסוליה האמריקאית-ארנונה, ירושלים
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית חורגת ב-13% בנייה מרבי מהמדיניות. ניתן לאפשר חריגה זו בהתחשב מאחר והתכנית מציעה שטח פתוח לטובת הציבור, שטחי מסחר והפרשה מבונה לצרכי ציבור לטובת הקמת גני ילדים.
התכנית מציעה שפ"פ לכיוון רחוב ים המלח עם זיקת הנאה לציבור. השטח מתוכנן במפלס נמוך בכ-3 מ' ממפלס רח' ים המלח. יש לשנות שטח זה לשצ"פ מעל השטחים הסחירים. השצ"פ יתוכנן במפלס רחוב ים המלח בשטח של כ-1.6 דונם. יש לשמור עומק קרקע מספק לנטיעת עצים בוגרים.
קוו הבניין המזרחי יקטן ל 4 מטר במקום 6 כדי לאפשר את העלאת המפלס של השצ"פ ללא גריעה של שטחי בניה והבינוי יתוקן בהתאם.
2. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יוצעו 2 כיתות גן ילדים בשטח בנוי בסך 260 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 400 מ"ר, וכן בית הכנסת בשטח 490 מ"ר. השטחים הנ"ל יוצעו במפלס השצ"פ כלפי רח' ים המלח. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים.
3. מוצעות שתי כניסות לחניון תת"ק, אחת מרחוב פלוסר התחתון והשנייה מרחוב ים המלח העליון, בתיאום עם תושבי"ה יש לתכנן כניסה זו מרחוב ים המלח באופן ישר מזרחה, לכיוון רחוב פלוסר ולא כפי שמוצע במקביל לרחוב בגלל הפגיעה בשטח הציבורי ובמרחב הציבורי, ככול ולא ניתן להציע זאת יש לבטל את הכניסה ולהציע כניסה אחת רק מרחוב פלוסר.
4. כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים (מנח"י ואגף מבני דת) ולקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים, הגישה המוצעת אליהם וכיו"ב. את כיתות גני הילדים יש לתכנן במפלס הקרקע של רח' ים המלח ולא בקומת המרתף (1-) כאמור לעיל. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס אכלוס.
5. התכנית מציעה 175 יח"ד בשטח ממוצע של 134.2 מ"ר ללא שטחי שרות עבור ממ"ד, מדובר בשטח ממוצע גבוה מאוד ביחס לתכניות המקודמות בעיר, יש להציע דירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר + ממ"ד. בהתאם לכך, יש להגדיל את מס' יח"ד המוצעות וזאת ללא תוספת שטחים מרביים.
6. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

7. מפלס הכניסה הקובעת וכל קומה בממשק עם המרחב הציבורי יקבע בהתאם למפלס הרחוב/ המרחב הציבורי הסמוך.

8. יש להציע כניסה למתחם מכיוון הרחוב התחתון פלוסר ולאפשר מעבר מרחוב זה לשטחים ציבוריים בתחום התכנית.

נכסים :

9. יש לכלול את כל חלקה 43 בגוש 30118 ולהסדיר את רישום הדרך ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

10. ההפרשות הציבוריות הבנויות לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

11. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

12. יש לצרף סעיף הפקעה כללי כמפורט להלן :

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.

13. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף הנכסים.

תנועה וחנייה :

14. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית, תוך התייחסות להערות להלן :

15. יש להציג בצורה מפורטת יותר את הכניסה למגרש מהגשר ברחוב דוד פלוסר.

16. יש להציג מפרצי הורדה/העלאה עבור גני ילדים. ולתכנן כך שלא יפגעו ברצף שביל אופניים המתוכנן לאורך המגרש.

17. יש לתכנן מדרכות רחבות כ-3.5 מ'.

18. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין החובה להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

19. פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן בתחום המגרש ובתת הקרקע באופן מלא. לפי טבלת מאזן חניה מוצע כ-120 חניות מעבר לתקן, לפי בדיקה מדובר על חניות עודפות עבור הקונסוליה - ניתן לאפשר חניון עבור מטרה זאת – יש לחשב את שטחי הבניה כשטחים עיקרים בהתאם לתקנות.

עצים :

20. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.

21. 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.

22. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

נגישות :

23. לאורכו של רחוב ים המלח, תהא מדרכה רציפה.

24. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

תברואה ותשתיות :

25. יש לתכנן את שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית.

26. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה.

27. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות

28. במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצילו את שילובם בתכנון הבניין. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה ניכרת.
- איכות סביבה :
- 2.1. נספח ניהול נגר : שטח התכנית הינו כ-8 דונם. על פי הנחיות תמ"א 1 שינוי 8 יש להגיש נספח ניהול נגר כתנאי להפקדה.
- 2.2. הערות למסמך הסביבתי
- 3.1. יש לכלול ברשימת בעלי המקצוע בסעיף 1.8.4 בהוראות התכנית את שמו של עורך המסמך הסביבתי וכן להציג את המסמך כחלק ממסמכי הרקע לתכנית באתר מינהל התכנון.
- 3.2. אקולוגיה : כפי שכתוב במסמך, התכנית אינה בתחום אתר טבע עירוני. יחד עם זאת, שטח התכנית הוא שטח ברמת הפרה נמוכה, סמוך לשטח אתר טבע עירוני גן ארמון הנציב, ועם קישוריות קרקעית לשטחים פתוחים שעתידיים להיבנות בסביבת הקונסוליה האמריקאית ומורדות ארנונה. נבקש לקבוע כתנאי להיתר הנחיות למניעת התפשטות מינים פולשים, איסוף גיאופיטים ותכנון תשתיות אשפה מתאימות למניעת נבירה של בע"ח.
- 3.6. הערות לתכנון
- 4.1. התכנית המוצעת כולל חניון עם כ-600 מקומות חניה, תוך בינוי תת קרקעי בכל שטח התכנית. על מנת להשאיר קרקע פנויה מבינוי לטובת התפתחות עצים בוגרים, נבקש לבחון אפשרות לצמצם את קו הבניין התת קרקעי, תוך צמצום מספר החניות או העמקה של החניון המוצע.
- 4.3. בשלב התכנון המפורט יידרש להציג מפרט טכני למניעת התפשטות רעש מחללי מרכז הספורט במבנים בהם הוא ממוקם ובמבנים הצמודים לו, לרבות בידוד אקוסטי לקירות, לחלונות ותכנון אוורור מאולץ על פי הצורך. ראו הנחיות להוראות התכנית בסעיפים 5.1.1, 5.1.4 בהמשך.
5. הערות להוראות התכנית :
- 5.1. ההנחיות הסביבתיות המשולבות בהוראות התכנית מקובלות על המחלקה, למעט סעיף 4.1.2. יג' אשר יש לעדכן בהתאם לממצאי נספח ניהול נגר שיש להגיש כתנאי להפקדת התכנית.
- 5.2. מניעת מטרדי רעש בשלב הקבע
- 5.3.1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תכנון מרכז הספורט יעשה תוך מתן דגש על הרחקת שטחי הסטודיו משימושי מגורים וגני ילדים. יש להימנע ככל הניתן מהפניית חלונות מרכז הספורט לעבר חלונות שימושים רגישים לרעש, וכן להימנע מתכנון מרכז הספורט בחללים עם קירות משותפים לשימושים רגישים.
- 5.3.2. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי ברמפות הכניסה לחניון יוקם קירוי בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפות, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים לשימושים רגישים כגון מוסדות חינוך ומגורים.
- 5.3.3. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- 5.3.4. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. הדוח יתייחס לכלל הרכיבים במבנה לרבות רעש מפעילות מרכז הספורט, רעש ממערכות מכניות לרבות מערכות אוורור החניונים ומרכז הספורט, רעש מרמפות הכניסה לחניון לשימושים רגישים סמוכים ועוד.
- 5.4. איכות אוויר ומניעת זיהום סביבתי ממקורות שונים בשלב הקבע

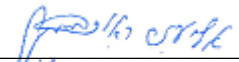
- 5.4.1. נבקש להטמיע בהוראות התכנית הנחיה כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכה"ס לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה, לרבות מיקום פתחי האוורור ומיקום חדר חומרים מסוכנים.
- 5.4.2. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחללים המאוישים בקומת המרתף תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים. פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4 מ' מעל מפלס הרחוב ויהיה מרוחק ממקורות זיהום ופתחי פליטה. מיקום הפתח יתואם ויאושר מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.
- 5.5. נגר עילי
- 5.5.1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
- 5.6. מניעת מפגעים סביבתיים בשלב ההקמה
- 5.6.1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- 5.7. פיתוח נופי
- 5.7.1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי שטחי בינוי תת קרקעי בתחום הרחבה הציבורית ושטחי הגינות וחצרות מוסדות החינוך יתוכננו לשאת קרקע בעומק 1.5 מ' לצורך יצירת בתי גידול המאפשרים התפתחות עצים בוגרים.
- 5.7.2. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עבור גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר בניה/חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
- כללי:
29. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
30. יש להשלים את ההערות המופיעות בחוות דעת מח' מידע תכנוני ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית.
31. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
32. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.
33. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל ויודשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיות ופיתוח.
34. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ומס' קומות לשם שמירה על מדיניות הבינוי המאפיינת את השכונה.
36. לאר החשיבות בביצוע של תכניות יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית: לפיו התכנית תיפקע בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית.
37. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
38. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
39. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
40. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
41. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34.

42. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, שפ"ע גנות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות ואיכות הסביבה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
43. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
44. 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.

הערות טכניות

45. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
46. יש לתקן בתקנון:
47. יש להשמיט את ס' ב בפרק 6.2 לתקנון והנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו".


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 27 : 1247717

פרטי התכנית

מספר תכנית	1247717
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ביתר 22- בניין חדש
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את בתכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה חריגה של 49% בנייה מרבים. לאור שטח הפקעה משמעותי של ייעוד דרך בתחום החלקה והעובדה כי מדובר על הריסה של הבניין הקיים ובניית בניין חדש , ואין חריגה במספר הקומות , ניתן לאשר את החריגה המוצעת.
2. קווי בניין :
 1. תכנית האב מציינת 5 מ' קו בנין אחורי. התכנית מציעה 3 מ' לחזית זו, יש לתקן להלן : בחלק הפונה לשטח בייעוד מוסד יש לשמור על 5 מ' קווי בנין ובחלק הפונה לייעוד דרך (חנייה) יש לשמור על 3 מ' קווי בנין.
 2. נספח הבינוי מציע בחלק מהמפלסים שטחי בינוי החורגים מקווי בנין. יש להציע בינוי אך ורק בתחום קווי הבנין. יש לתקן.
3. תמהיל דיור : 20% מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מרבי של 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד), בהתאם להנחיות תכנית האב.
4. לפי בדיקה - קומת מרתף 1- מוצעת מעל הקק"ט, יש לתכנן את קומות המרתף לרבות קומות החנייה בתת הקרקע באופן מלא.
5. התכנית מציעה שטחים עיקריים בתת הקרקע לטובת יח"ד 1 ו-3. שטחים אלה מתאווררים ע"י אילוצי חצרות אנגליות. לא מקובל.
- תכנון זה מבזבז שטחי גינון וחילחול המאפיינים את השכונה. מאחר ומדובר בבניה חדשה, השטחים העיקריים בקומת המרתף 1- יבוטלו.
6. מסמכי התכנית לא מתייחסים לשטח ייעוד הדרך הכלול בתחום החלקה. מאחר והשטחים טרם הופקעו ומוצעים בינוי להריסה בתחום הדרך, יש לכלול את כל החלקה בתחום הקו הכחול.
7. לא יותרו מרפסות לכיוון מגרשי מגורים מעבר לקווי הבניין , מרפסות יוצאו לכיוון הדרכים בלבד ועד עומק של 1.5 מטר בלבד.

הפרשות לצרכי ציבור :

8. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל 91 מ"ר עבור המינהל לשירותי קהילה, למטרת דיור בקהילה עבור אוכלוסיות המטופלות ע"י המח' לשירותים חברתיים – אנשים בעלי מוגבלויות, עולים וכיו"ב. דירות אלה נדרשות בכל שכונות העיר לצורך שילוב בקהילה עבור האוכלוסיות הנ"ל.
9. הבינוי המפורט של השטח הציבורי המבונה, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והמינהל לשירותי קהילה.
10. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
11. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
12. חלוקה ו/או רישום

13. 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.
 14. 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.
 15. 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.
 16. הפקעה
 17. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
 18. ההפרשות לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף
- כללי:**
19. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
 20. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות, גובה הבינוי וקווי הבניין.
 21. בתכנית מציעה עקירת 5 עצים בתחום החלקה, להלן:
 1. עצים 2 ו 3 בערכיות גבוהה, בתחום שביל נגישות. אין סיבה לעוקרם יש לסמן לשימור, ניתן לשלבם בשביל הנגישות.
 2. עצים 7 ו 11 בעלי ערכיות גבוהה, אך קרובים בתחום לבינוי מוצע. מקובל. יש לסמן מיקום שתילה חלופי בדגש לחזית רחוב.
 3. עץ 8, עץ ברוש בעל ערכיות גבוהה. מסומן לעקירה בשל פתרון תברואה. לא מקובל. יש לסמן לשימור ולהציע מיקום חלופי לחדר אשפה בהתאם להנחיות המרחביות בתחום מסת הבינוי.
 22. יש להטמיע בהוראות להלן:

חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים בהיקף של לחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות כי נטיעת עצים מעל קומות תת"ק יישארו בעומק אדמה איכותית של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר
 23. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תברואה (יש לעדכן בהתאם למיקום חלופי לפתרון האשפה), כבאות, איכות סביבה, חברת חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, תוש"ה (עדכני בהתאם לנספח התנועה שהוגש), שפ"ע גננות ועצים.
 24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות לחלקות המגורים המצרניות ושליחת דואר רשום לחלקה המצרנית בה קיים מבנה מוסדי.
 25. 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

26. בסעיף 4.1.1, יש להוסיף שימוש למגורים.
27. בסעיף 1.6 יש לתקן יחס ליחס "החלפה" בתכניות מאושרות קודמות.
28. יש להטמיע סעיף סטייה ניכרת למס' הקומות, קווי בנין וגובה בינוי.
29. בסעיף 3.2 אין התאמה בין השטחים במצב נכנס ליוצא.
30. יש לקבוע בטבלה 5 את שטחי הבניה מתחת לקרקע


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 28 : 1082387

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1082387
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית-רחוב האיילה
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:	
1.	התוכנית המוצעת תואמת את עקרונות התכנון שנקבעו לבחון ולמגדילה את היצע יחידות הדיור תוך יצירת חזיתות פעילות, שטח ציבורי פתוח אפקטיבי והגדלת שטחי הציבור כמענה לצרכים הקהילתיים הגדלים בשכונה. לאור התועלות הרבות אנו ממליצים להפקיד את התוכנית ולהבטיח את איכותה בתנאים הבאים:
2.	תקן שמאי שהוגש ייבחן, ככל הנדרש יצומצם הבינוי בהתאם.
3.	התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, יובהר כי התכנית כוללת שטחים בבעלות עירונית ולשם כך הצטרפה הוועדה המקומית כמגישה, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בשלב ההצטרפות, ההצטרפות אינה מחליפה את הצורך בבחינה של עמידה בתקנות מבחינת הסכמות הדיירים בתוך הפרויקט.
4.	הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.
5.	הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה
6.	תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.
7.	התוכנית מציעה שטח לצרכי ציבור בגודל של כ-1.7 דונם כהרחבה לשטח הציבורי הקיים ממערב לתוכנית, בשל תוספת יח"ד המשמעותית הצפויה בשכונה והצורך במתן מענה לצרכי ציבור, יש לקבוע זכויות בניה של 240% ב-6 קומות בכל השטח הקיים והמוצע לצרכי ציבור, לשם כך יש להרחיב את הקו הכחול של התוכנית ולכלול את המתחם הציבורי ממערב לתחום התוכנית במגרשים 9, ו-3-1. ולהגדיר מגרש חדש לבנייני ציבור, קווי הבניין למבנה יקבעו ל-3 מ' כלפי מבני המגורים ו-0 כלפי ייעודי הציבור. השימושים במגרש הציבורי ייקבעו לחינוך, דת, קהילה ותרבות.
8.	עקרונות לתכנון ופיתוח השצ"פ:
1.	שטחי החצרות עבור ההקצאות המבונות יתוכננו בתחום המגורים ולא בתחום השצ"פ כפי שמוצע, יש להסיר בתקנון התוכנית את סעיף 4.3.1 (ח) הקובע בתחום שטח ציבורי פתוח שימוש עבור חצרות גנ"י ומעונות.
2.	בנייני המגורים ייצרו חזיתות פעילות לכיוון השצ"פ המוצע ובמפלס המתאים ללא תכנון מדרגות ורמפות כפי שמוצע בתוכנית.

3. השטחים לכיוון השצ"פ ינוצלו למטרות ציבוריות בלבד, תיאסר הקמת חצרות פרטיות במפלס השצ"פ/הרחוב כדי למנוע מופע של גדרות, יש להסיר בתקנון התוכנית את סעיף 4.1.2(א, י"ג) המאפשר דירות גן בבינוי המרקמי.
4. השטח הציבורי הפתוח יוצע במפלס אחיד ככול הניתן או בחלוקה למשטחים גדולים בהתאם לטופוגרפיה תוך צמצום רמפות ומדרגות כפי שמוצג בתכנית.
5. בין הבניינים יוצעו שבילים להולכי רגל לחיבור של השצ"פ המוצע לרחובות הסובבים.
6. יש לקבוע חובה כי בתחום השצ"פ יהיה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לטובת גדילת עצים בוגרים איכותיים.

9. רמפות הכניסה לחניון יהיו בתוחמי מגרשי המגורים בלבד וישולבו באופן מלא במסת הבינוי לטובת חזית אחידה ואטרקטיבית עם הרחוב, תוך מיקסום השטח הנותר למעבר רחב ונגיש עבור הולכי הרגל אל השצ"פ.
10. יש לבחון בתאום מול מח' תושי"ה את הצורך בדבר 2 כניסות לחניון, במידת האפשר, יש לצמצם לכניסה אחת וזאת על מנת לאפשר חזיתות פעילות ורציפות כלפי הרחובות.

בינוי ופיתוח:

11. קווי הבניין יסומנו כקו בניין אפס כלפי רח' המרגלית ורח' הלשם, 3 מ' צידי ו-5 מ' אחורי, המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-20 מ'.
12. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
13. יש לבחון מיקום רחבות רכב חרום ברחובות ההיקפיים ולא בשצ"פ שינוצל באופן מיטבי לשתילת צמחיה.
14. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
15. אין להציע שטחי שירות בתת הקרקע עבור המגורים תחת שטח המיועד לצרכי ציבור, כפי שמצוין בתקנון התוכנית סעיף 5 הערה (4), יש לתקן ולהסיר את תא שטח 6 מסעיף זה.
16. ייבחן הצורך בחניה פרטית מתחת לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מחלקת נכסים,
17. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת הקניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.
18. מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.
19. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.
20. היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטח ציבורי מעליו.
21. בניית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע כיכר עירונית מעליו.
22. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר/ מהנדס הועדה המקומית.

23. תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן שצ"פ ילווה באדריכל נוף שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים בוגרים מעליו בהתאם לתכניות הפיתוח.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

24. הקצאות מבונות: בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות התכנון, יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפירוט הבא:
25. אשכול מעונות יום הכולל 3 כיתות בשטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 305 מ"ר.
26. 4 כיתות גנ"י בשטח בנוי בסך 520 מ"ר (130 מ"ר לכל כיתה גן) וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 700 מ"ר - 175 מ"ר חצר לכל כיתה.
27. 2 בית הכנסת בהיקף של 250 – מ"ר כל אחד.
28. 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.
29. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
30. ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה ייחוד השטחים הציבוריים בתחום הבניינים לרשות המקומית ותכנונם כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה.
31. השטחים הציבוריים המוצעים וההפרשות המבונות ירשמו על הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעת בתכנית.

תנועה וחניה:

32. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושבי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברח' הלשם וברח' המרגלית.
33. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1 עבור יח"ד למגורים, עם זאת עבור השימושים הנוספים יש להציע מקומות חנייה בהתאם לתקן, כמו"כ, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
34. במסגרת התיאום מול תושבי"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. יש להשאיר 20% של קרקע לא מבונה לטובת חלחול מי נגר טבעיים עם עדיפות למיקום עבור עצים בעלי ערכיות גבוהה.

תשתיות:

38. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע, יש להסיר בתקנון התוכנית סעיף 6.4.1(2) המאפשר התקנת חדר שנאים על קרקע.
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 הפרוייקט). 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 הפרוייקט 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. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

41. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
42. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

עצים:

43. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
44. 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' לגינון).
45. 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.
46. אין לסמן עצים לשימור מחוץ לקוון הכחול של התכנית.
47. **איכות סביבה:** יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה.
48. **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:

49. שטח ממוצע של יחידות דיור הוא גבוה ביחס למקבול בעיר ועומד על 117 מ"ר יש לשנות את התמהיל המוצע ולקבוע כי שטח ממוצע של כל יחידות הדיור יעמוד על 100 מ"ר מרבי וכי 20 אחוז מהדירות יהיה בשטח של עד 55 מ"ר – הדוח השמאי יתוקן בהתאם כך ובמידת הצורך יפחת שטחי הבניה כוללים בהתאם לכך.
50. יש לבטל בסעיף 4.1.1.ב את השימושים של בנקים בתי קפה ובתי מרקחת ולהותיר שימוש של מסחר בלבד- יש לקבוע כי החנויות המוצעות יהיו בשטח מרבי של 100 מ"ר לצורך מגוון של מסחר שכוונתי ולא מעבר לכך.
51. התכנית לא קובעת שלביות ביצוע – יש לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח לצד הקמת בנייני המגורים את העברת השטחים הציבוריים לעיריית ירושלים.
52. סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו).
53. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
54. תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור מחלקת נכסים.
55. בתקנון התוכנית, יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
56. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
57. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
58. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
59. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

60. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
61. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
- תנאים להפקדה ותנאים שירשמו בהיתר**
62. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
63. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).
64. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
65. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
66. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
67. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
68. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור של המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים הציבוריים השונים.
69. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
70. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור.
71. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
72. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
73. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: חב' גיחון, כיבוי אש, איכות הסביבה, מבני ציבור, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה וגננות, היטלי השבחה.
74. 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.
75. 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.

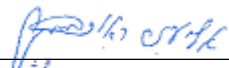
הערה:

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.

76.	יש להסיר בתקנון התוכנית את סעיף 6.4.1(ב') המאפשר תכנון חדר שנאים בתחום שפ"פ - לא מוצע ייעוד כזה בתוכנית, תכנון חדר שנאים יתוכנן בתת"ק בתיאום מול מהדנס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר.
77.	בסעיף 6.1.1(א) יש להסיר את המילים "חדרי אשפה" חדרים אלו יתוכננו בתת הקרקע ובתאום מול מח' תברואה.
78.	התשריט המוצע אינו בהיר וגדוש במפלסים שאינם רלוונטיים, יש לתקנו באופן שיהיה ברור וקריא.
79.	מסמכי התכנית חסרים חזיתות ובעיקר חזית מזרחית לרחוב לשם וחזית דרומית לאורך רחוב מרגלית.
80.	יש לבטל בסעיף 4.1.1 את השימושים של מגרשים ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ושעשועים וברכות נוי - שהם אינם שימושים ואים להם בכל מקרה מקום בחלקות המגורים.
81.	לתקן בסעיף 4.1.2.א.ה- גובה קומה מסחרית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולא על פי הטופוגרפיה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

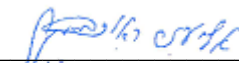
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 29 : 1318849

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	2024/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר תוואי שביל קיים בהתאם למאוסר והרחבתו על חשבון מגרש ביעוד למבני ציבור, לצורך הסדרת הגישה המוטורית אל מגרש המגורים, הסדרת הבניה והוספת יח"ד חדשות במגרש המגורים.
בנוסף, הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות וקביעת השימושים הציבוריים בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/07/2024 - יח תמוז תשפ"ד
תכנית מספר 30 : 1307370

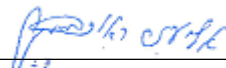
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1307370
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברחוב בן ציון ליאון 15, פסגת זאב, ירושלים.
מספר ועדה	2024/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. הסעיף :
בהמשך לנ"ל, בתכנית קומת המרתף מוצעת כניסה נפרדת באמצעות מדרגות חיצוניות, לדיורית המוצעת להכשרה. יש להסיר מדרגות אלו. הרחבת יח"ד קיימת או הוספה של דיורית, לא מצריכה מדרגות לכניסה נפרדת כי היא מוגדרת כחלק מהדירה על פי ההנחיות. יבוטל ותותר הכניסה כמבוקש.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית