

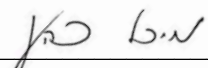
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 1 : 1203728

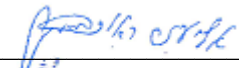
פרטי התכנית

מספר תכנית	1203728
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מורדות הר נוף
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לייצר תכנון איכותי התכנית צריכה לתת מענה פרוגרמטי מלא לכל צורכי הציבור הצטרפות הוועדה המקומית להגשת התכנית מותנת בתיאום של התכנית על כל היבטיה עם יו"ר הוועדה כמייצג הוועדה המקומית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 2 : 879379

פרטי התכנית

מספר תכנית	879379
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד משטח נוף פתוח למגורים ובית קברות. בית חנינה ירושלים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

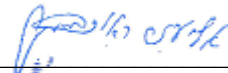
החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מהסיבות הבאות:

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית הכוללת מענה לבית קברות בצפון העיר וזאת תוך כדי הרחבת השכונה על קרקעות של אותם בעלי קרקע בתחום התכנית .



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

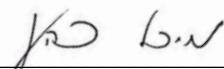
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 3 : 1261510

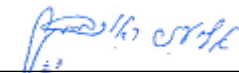
פרטי התכנית

מספר תכנית	1261510
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם ציבורי בין בר-יוחאי לדב יוסף, הקטמונים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה לתכנית על מנת לאפשר מסגרת תכנון והסדרת מבני ציבור בשטח התכנית.
יש להוסיף שימוש של קהילה לשימושים המוצעים בתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 4 : 1151901

פרטי התכנית

מספר תכנית	1151901
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - יצחק שדה 5-7
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה המקומית מברכת על קידום התכנית המציעה התחדשות עירונית של המבנים הקיימים תוך בניית מגדל מגורים בן 30 קומות הכולל חזית מסחרית והפרשה מבונה לצרכי ציבור. כמו כן, התכנית מציעה שיפור של המרחב הציבורי לרבות יצירת שטח למבני ציבור וכן שטח ציבורי פתוח כלפי רח' בר יוחאי. להלן הערות ותנאים להפקדת התכנית :
2. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאי של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים בהתאם.
3. יש להציע מרחק של 8 מ' לפחות בין מגדל המגורים למבנה הציבור. על מנת לשמר מרחק ראוי.
4. התכנית אינה מתייחסת להריסת בית כנסת ציבורי (מס' נכס 4380). בהתאם לחו"ד מבני דת :
 5. לא ניתן להרוס בית כנסת קיים ושמיש (הלכתית ומעשית) ללא הקמת בית כנסת אחר במקומו באופן מושלם עוד טרם הריסת בית הכנסת הקיים, תנאי להריסת בית כנסת הוא השלמת בנייה (כולל טופס 4 ואכלוס בפועל) של בית כנסת חילופי (זמני או קבוע).
6. היות ומדובר בבית כנסת פעיל, יש צורך במענה הולם למתפללים בכל שלב (מעבר לחובה ההלכתית שלא הורסים בית כנסת עד להקמת אחר במקומו), ולשם כך יש לצרף להליך זה הידברות והסכמות עם הקהילה המשתמשת ובמעורבות העירייה ואגף מבני דת.
7. בית כנסת זמני ו/או קבוע יידרש להיבנות בכללים כפי שיוסכמו ויחתמו במסמך מחייב מול העירייה, כולל לדוגמא : מיקומו, גודלו (על בסיס מס' מושבים קיים אך בהתאמה לתקנים עדכניים לכל מרכיבי הבניין), מימון הבנייה ע"י היזמים, סטנדרט הבנייה, רמת הגימור, שלביות מול קידום המגורים, תנאים להיתר ולטופס 4 למגורים (כחלק מתנאי תכנית התב"ע) רישום בעלות ע"ש העירייה ועוד.
8. התכנית אינה מתייחסת למקלט הציבורי (מס' נכס 4892) המצוי לחזית רחוב בר יוחאי (חציו מצוי בתחום החלקה וחציו ביעוד דרך מחוץ לגבול התכנית). כמו כן, מוצעת ירידה לרמפת חנייה על חשבון המקלט. יש לקבל בהתאם את התייחסות ואישור אגף חירום ובטחון ואגף נכסים.
9. התכנית אינה מתייחסת לתכנית מאושרת 855668 בחלקה המצרנית ממזרח. בהתאם לכך, יש לתקן תשריט מצב מאושר ולהראות בינוי גובל מאושר בחתכים בנספח הבינוי.

פרוגרמה וצרכי ציבור

10. התוכנית מציעה הפרשה מבונה של מבני ציבור בתא שטח 1. בנספח הבינוי שטח זה מחולק לשנים עם לובי וחללים טכנים המפרידים ביניהם. בתיאום עם מח' תכנון מבני ציבור, יש לאחד את השטחים כך שיהיו כשטח אחד עיקרי ורציף עם כניסות נפרדות ונגישות.
11. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות להלן :
12. ההפרשה המבונה בתא שטח 1 תוקצה לשני בי כנסת בשטח בגודל של 450 מ"ר סה"כ (במקום בית הכנסת הקיים שעתידי להיהרס – ראה לעיל). יש להבטיח כניסות נפרדות מהמגורים.
13. בתא שטח 3 המיועד למבנים ומוסדות ציבור, כאמור, יש להציג בינוי עד 6 קומות 240% מרבים. השימושים הציבוריים יוגדרו עבור צריך חינוך/חברה/קהילה/תרבות וכו', וישמשו עבור מעון יום בן 3 כיתות בגודל 441 מ"ר (147 בנוי לכיתה) וחצרות בשטח 305 מ"ר, שתי כיתות גני ילדים בגודל 130 מ"ר לכיתה ו-200 מ"ר לחצר לכיתה. בנוסף לכך, פונקציות ציבוריות נוספות ימוקמו

- בקומות מעל. יש להבטיח גישה מרחב יצחק שדה ומרחב בר יוחאי ולנצל את הטופוגרפיה במגרש. קו הבניין יסומן במרחק של 3 מ' ממגרש המגורים וקו בניין אפס ליתר החזיתות.
14. בשטח התוכנית ישנו שצ"פ מפותח בגודל של יותר משני דונם, התכנית מציעה לשנות את יעודי הקרקע כך שיהיה שטח שצ"פ בגודל דונם ושטח חום בגודל של כדונם.
15. על השצ"פ בתא שטח 2 בחלקו הצפון מזרחי להיות מונגש להולכי רגל, השטח מתחבר עם השצ"פ בתכנית 855668 הסמוכה. יש לתאם עם תב"ע זו בנושא פיתוח השצ"פ.
16. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי וההפרשות המבונות מול המ"ח לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים.

בינוי ופיתוח

17. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיה בתמ"א 35- שטח ממוצע של יחידות הדיור יקטן בהתאם לכ 100 מ"ר ממוצע, ככול והדוח השמאי יצריך תוספת יחידות דיור לאור שינויים אלה התכנית תתוקן בהתאם.
18. תבוטל האפשרות לתוספת של 10 אחוז ביחידות הדיור – התכנית צריכה לקבוע באופן מפורש בהתאם לדוח השמאי את היקף יחידות הדיור המבוקש בתכנית.
19. הכניסות למבנים תהיינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי באופן רציף, המשכי, ללא גדרות וללא מכשולים.
20. חצרות/גינות אשר מוצעים על גגות בנויים יזכו לעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לשם נטיעות ושתילות ראויות.
21. מפלסי הקומות המוצעות במפלסי המרחב הציבורי יוצע בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה או מפלס המרחב הציבורי הסמוך. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מטעמו.
22. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
23. בתחום מגרש המגורים גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה, יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
24. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורורר למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר. לעניין זה יש לבטל את האפשרות להתקנת חדרי שנאים על גגות – בתת הקרקע בלבד ולא בתחום השצ"פ.
25. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך, יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
26. כאמור לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
27. התוכנית מציגה פתרון פינוי אשפה בפירצה לחזית רח' יצחק שדה בסמיכות לשטחי המסחר. בתיאום מול אגף תברואה ומח' תכנון, תנאי להפקדת התוכנית תהיה הוכחת היתכנות לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות שיפוע רמפת הכניסה לחניון וגובה החניון שיתאים לפינוי אשפה.
28. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
29. יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר בתיאום מחלקת איכות הסביבה.
30. יש לקבוע כי תותר קומת טכנית אחת בגג המגדל ובגובה מינימלי לצורך הסתרת המערכות הטכניות.
31. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

עצים:

32. התכנית מחליפה ומסדירה את שטחי השצ"פ בתחום התכנית ומרחיבה דרך. השינוי המוצע גורם לעקירת העצים בשטח התכנית. בתאום אגף שפ"ע גננות, יש לשתול עצים בוגרים באופן משמעותי כפיצוי על העצים המוצעים לעקירה. בחלקים של השצ"פ אשר ממוקם מעל מפלסים

תת קרקעים יש להשאיר עומק קרקע מספק לשורשי עצים וצמחייה. עומק מינימלי של מטר וחצי.

33. נדרש לבצע נטיעות של עצים בוגרים בכל 50 מ"ר פנוי מבינוי.

תנועה וחנייה

34. יש להשלים ולקבל חו"ד סופית בתאום מול אגף תוש"ה תוך התייחסות לכניסה לחניון מחזית

רחוב בר יוחאי על חשבון שטח המקלט הציבורי הקיים ותתן רחובות יצחק שדה ובר יוחאי.

35. מאחר ושטח התכנית נמצא במרחק של כ- 190 מ' מציר הרק"ל עבור השימוש למגורים ניתן

לאפשר את הפחתת תקן החניה ליחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, יש להציע

תוספת של מקומות חנייה לאורחים בתחום החניון בהיקף של 10% מסך יח"ד.

36. יש לייצר מדרכה ברוחב של 3.5 מטר בהתאם למדיניות ביעוד הרחבת הדרך בחזית רח' יצחק

שדה ורח' בר יוחאי.

37. מפלסי החניון כולם יהיו בתת הקרקע ללא מופע של שטחי שירות לחניון כלפי החזיתות.

38. הכניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.

39. יש להגיש נספח תנועה על רקע מצב קיים (מדידה) שיכלול גם קטע מערבי שר רחוב סן מרטין,

רחוב בר יוחאי וכביש המחבר ביניהם.

40. יש לסמן את זכויות הדרך מדויק יותר עפ"י התב"ע"ות באיזור.

41. יש להציג פתרון מפרצי הורדה/העלאה עבור מבני ציבור.

נכסים ורישום

42. 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.

43. 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).

44. היקף השטח הציבורי בבעלות עיריה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו. בכדי

להבהיר במסמכי התכנית כי אין גריעת שטח במגרש ביעוד הציבורי יש לחלק את המגרש

החדש ביעוד ציבורי בו מוצע תלת מימד, לשני מגרשים, ולסכום את השטח הנקי שחוזר לעיריה

ללא בינוי מסחרי בתת הקרקע.

45. אין לאפשר בינוי בתת הקרקע של השטח הציבורי או מעליו (מרפסות וכד'), בסעיף 4.2.1 יש

לציין כי הבינוי בשטח הציבורי ישרת את היעוד הציבורי בלבד. יש להשמיט אפשרות שימוש

לחניה ומחסנים פרטיים בתת הקרקע של השצ"פ (סעיף 4.3.1) ככל ומדובר בהיקף השטח אשר

בבעלות עירונית.

46. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.

47. יש לשנות נוסח סעיף רישום 6.4.2 בדבר הפקעה שטחי הציבור וכן ולציין כי שטחי הציבור ייחודו

לעיריה ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

48. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח מטה: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית

ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק

התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.

איכות סביבה: יש לקבל חו"ד איכות סביבה בהתאם לדו"ח הסביבתי שהוגש.

כללי:

49. לאחר אישור התכנית יהיה ניתן להגיש בקשות לממ"דים עבור יח"ד הקיימות בהתאם לתקנות

כל זאת עד להריסת המבנים הקיימים ובניית המבנים החדשים.

50. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

51. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

52. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.

53. שלביות ביצוע:

1. מגדל המגורים יבוצע בהינף אחד.

2. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהא אישור תכנית פיתוח מפורטת לשצ"פ על ידי אגף שפ"ע

ואדריכל העיר.

3. תנאי לאכלוס יהיה תיאום ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

4. תנאי לטופס אכלוס ביצוע בפועל של ההפרשות המבונות לצרכי ציבור וכן פיתוח השצ"פ.

54. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת

הנגישות במרחב הציבורי.

55. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.

ולהוסיף זכויות מותנות עבור תחזוקה לטווח ארוך בכפוף לבחינה השמאית.

56.	תנאי להפקדה יהיה עדכון הדוח החברתי, מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית לתכנית, ככול ולא תתקבל חוות דעת כאמור הוועדה לא תצטרף כמגישה לתכנית
57.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלה והטמעת חו"ד הבאות: מידע (חו"ד עדכנית) איכות סביבה, אדריכל העיר, נגישות, המחלקה לעבודה קהילתית, צוות בקרה תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, היטלי השבחה, שפ"ע עצים וגננות, הרל"י התחדשות עירונית, אגף לחרום ובטחון.
58.	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.
59.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
הערה:	
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.	
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
הוראות התכנית:	
60.	בתיאום עם תושביה, יש לקבוע שימושים והוראות פיתוח בסעיף 4.4 עבור ייעוד הדרך המוצעת.
61.	יש לקבוע הוראות לקבוע שימושים והוראות פיתוח בסעיף 4.3 עבור ייעוד השצ"פ.
62.	יחס החלפה לתכנית מתאר 62 ויחס כפיפות לתכנית 5166ב'.
מידע:	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1151901 - רח' יצחק שדה 5-7, גוננים	
יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 ס4.3 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי:	
- תא שטח 2 כולל מגרש תלת ממדי מספר a2, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור.	
יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש להשמיט את ס' 6.4.2 ובמקומו לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:	
איחוד וחלוקה:	
- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.	
- השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את תא שטח 1 המיועד לאיחוד וחלוקה.	
יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.	
השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד.	
תלת ממד:	
- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 2 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.	
- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.	
רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרשי הראשי ממנו הוא נגרע.	

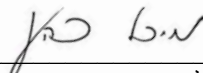
תנאים בהליך הרישוי:

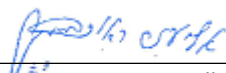
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.
- לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע:

- יש להשמיט את חלקה 32 מגוש 30200 ובמקומה לרשום את חלקה 42.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 5 : 1278902

פרטי התכנית

מספר תכנית	1278902
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת בינוי ותוספת קומה לבנין קיים, שכ בית צפפה, ירושלים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. הוועדה רואה בחומרה כי בוצעו בשטח עבירות בנייה משמעותיות הכוללות השלמת קומה שישית ותחילת בנייה של קומה שביעית וזאת ללא היתרים ובחלקם בניגוד לתכנית המאושרת – יחד עם זאת היות והתכנית מסדירה את כלל הבינוי ניתן לקדם את הבקשה.
2. ניתן לקבל את החריגה המוצעת בגובה מהנימוקים הבאים :
3. התכנית ממצה את יתרת זכויות הבנייה שלא מוצו במסגרת התב"ע המאושרת.
4. שטחי הבניה יצומצמו בהתאם לתכנית המאושרת בלבד ללא תוספת זכויות כלל מעל לקרקע.
5. בשל הפרשי טופוגרפיה, מדובר במופע של 5 קומות למגרש מצרני מדרום.
6. בשל מיקומו של המגרש בסמיכות לשכונת גילה (בשולי שכונת בית צפפה).
7. בתאום מול עורכי התכנית, התכנית אינה מוסיפה או מקטינה שטחים. טבלה 5 בהוראות התכנית מציגה כביכול הקטנת שטחים מהתכנית המאושרת. בהתאם לכך, יש להציג בדיוק את השטחים המאושרים במסגרת תכנית 13379 בטבלה 5 המוצעת בתכנית ולתקן את המסמכים בהתאם.
8. נספח הבינוי מציג הרחבת יח"ד 16 במפלס קומה ה', בשטח המופיע בהיתר מאושר כמרפסת גג. בפועל ההרחבה קיימת ובמקביל הוגשה בקשה להיתר 2013/0346.03 לשטח ההרחבה (ההיתר עדיין לא אושר) בהתאם לכך יש לסמן שטח זה בסימון הכשרה.
9. יש להציג את הבינוי בנספח הבינוי בדיוק כפי שמופיע בהיתר מאושר 2013/0346.00 , בדגש על מפלס קומה ה'.
10. להשלים חוות דעת תושי"ה לעניין החניה המוצעת. פתרון החנייה ליח"ד החדשות יוצעו בתחום החניון הבנוי במגרש ולפי תקן.
11. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
12. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד תושי"ה, מידע (חו"ד עדכנית).
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
14. 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.
15. 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.

הוראות התכנית:

התכנית המאושרת הינה 13379 אשר קבעה את החלקה לאזור מגורים ג'. יש לתקן את אחוזי הבנייה המאושרים בהתאם.

סעיף 4.1.2 סעיף א – יש להסיר ס"ק ג סעיף 1 לנושא עמודת המרפסות בטבלה 5. אין עמודה כזאת בטבלה.

בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166'.

בנספח הבינוי, יש לסמן בינוי מוצע וקיים להכשרה בתיאום עם מח' תכנון עיר.

יש לתקן בנספח הבינוי, כותרת מפלס קומה ז' – מדובר בקומה ו'.

מידע:

היות ותכנית 13379 לא קבעה הוראות איחוד ו/או חלוקה, יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

איחוד וחלוקה:

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

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו."

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו."

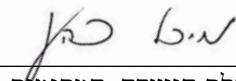
יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד.

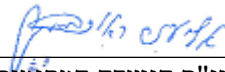
תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת של מח' מידע תכנוני.



מנהלת הוועדה המקומית



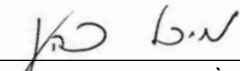
יו"ר הוועדה המקומית

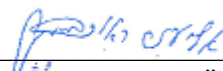
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 6 : 1082809

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1082809
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	צביה ויצחק 800- התחדשות עירונית, גילה
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

יורד מסדר היום.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 7 : 1291202

פרטי התכנית

1291202	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות ברח מורגנטאו 411, ירושלים	מהות הבקשה
2024/8	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. התכנית מציעה שינוי בינוי מאושר, ותוספת בינוי באגף הדרומי בלבד. תכנון חלקי זה מקובל כיוון שעבור יח"ד באגף הצפוני אושרה תכנית להרחבות דיור בשנת 2020.
2. שטחי הבניה המוצעים בתכנית מצמצמים את שטחי הבניה המאושרים בתכנית 708628 בכ – 600 מ"ר, למרות שמוצעת תוספת בניה. יש להבהיר את הסוגייה ולתקן את שטחי הבניה המוצעים בתכנית, בתיאום מחלקת התכנון.
3. התכנית מבקשת להוסיף קומת מרתף במפלס 708.81 ובמפלס 710.21 באגף הדרומי של הבניין, עבור הקמת 6 מחסנים, כאשר הגישה מוצעת למחסנים ע"י גרמי מדרגות חיצוניים. חלק מהמחסנים המוצעים הם מעל הקרקע ועם חלונות. לא תותר הקמה של מחסנים מעל הקרקע ועם חלונות (ראו חתך א-א, חזית מערבית). ככל ומוצעים מחסנים מעל הקרקע ועם חלונות, יש להסב אותם לשימוש של הרחבות דיור ליח"ד שמעליהם או לבטלם. הגישה תהיה במדרגות פנימיות מתוך הדירות. יש לתקן, בתיאום מחלקת התכנון. במקום המחסנים שבוטלו יש לתת מחסנים נוספים בתיאום עם מחלקת התכנון בתת הקרקע .
4. יש למספר את כל המחסנים המוצעים בתכנית הקומה.
5. במסגרת התכנית מוצעת תוספת בניה על הגג, לטובת הרחבת יח"ד בקומה שמתחת. יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג. יש להציע את הגישה אל הגג המשותף מתוך חדר המדרגות המוצע, ולא מהגג עצמו. יש לתקן את הבינוי בתיאום מחלקת התכנון.
6. בהמשך לנ"ל, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין העתקת המתקנים המשותפים אל הגג ושמירה על הגישה אליהם.
7. יש לתקן את הבינוי המוצע על הגג להרחבת יח"ד מס' 11, בצד המערבי, באופן שהרחבת יח"ד תהיה בהמשך וצמודה לחדר המדרגות המוצע, ולא תייצר מרפסת פנימית. המרפסת תוצע בהיקף של הבניין. יש לתקן את התכנון בתיאום מחלקת התכנון.
8. בהמשך לנ"ל, יש לבטל מרפסת מוצעת על הגג בחזית מערבית לדירה 11 ברוחב 76 ס"מ, על גג עמודת הממ"דים. יש להציג בינוי של החדר בכל קונטור הממ"ד המוצע מתחת. יש לתקן את הבינוי, בתיאום מחלקת התכנון.

10. יש לודא התאמה מושלמת בין תכניות, חתכים וחזיתות ובהתאמה לכל היתרי הבניה המאושרים בכל הקומות. תוספת בניה מוצעת שאינה מאושרת, תסומן להכשרה בקו אדום מקוטע, או להריסה, בקו צהוב.
11. יש להעביר את חתך ג-ג דרך כל התוספת המבוקשת באגף הדרומי, ולהציג את כל הבינוי המוצע בתכנית ממזרח למערב בחתך זה על מנת להבהיר את היחס בין גובה פני הקרקע והמחסנים.
12. התכנית מציעה הרחבות בחזית דרומית בתחום שביל מעבר משותף. יש להציג בתכנית קומת הקרקע והפיתוח את החיבור אל המדרגות הקיימות מדרום בשטח השצ"פ.
13. עפ"י מערכת ה-GIS נראה שקיימת בנייה ללא היתר באגף הצפון מערבי, שגובלת לכניסה הצפון מערבית של הבניין. יש לסמן להריסה כל בינוי קיים בתחום התכנית שאינו מאושר בהיתר בניה...- תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות הבנייה של מבקש ההיתר.
14. תנאי להפקדה הוא ביצוע מדידה אנליטית ועדכון הצהרת המודד בתשריט המוצע וחתימה דיגיטלית.
15. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
16. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
17. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
18. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

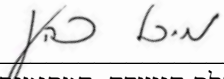
הוראות התכנית-

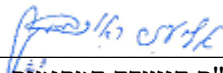
19. דברי ההסבר לתכנית – יש לציין גם תכנית 2263 מכוחה הוקם הבניין.
20. סעיף 1.5.5 טבלת גושים וחלקות בתכנית - יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר' בטבלה.
21. סעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות אחרות – יש להוסיף תכנית 2263 ולקבוע יחס כפיפות. יש להוסיף תכנית 4535 – יחס החלפה.
22. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, מספר יח"ד, גובה הבניין.
23. סעיף 1.2.4ד – יש לציין תוספת מחסנים בקומת המרתף.
24. סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה - יש לתקן את שטחי הבניה המוצעים בתכנית. יש להשמיט את ההערה מתחת לטבלה לעניין שטחים בתכניות 708628, 4535. הטבלה תכלול כל השטחים המוצעים והמאושרים בתחום התכנית.

נספח הבינוי-

25. יש לציין על גבי התכנית באגף הדרום מערבי – שטחים מאושרים בתכניות 4535, 708628 לניוד (דירות 7,9,11). יש לציין גם במיקום המוצע בחזית המערבית. שטח זה יתוחם בקו כתום, כשטח מאושר לניוד. יש להוסיף סימן למקרא.
26. יש להסיר סימון של שטח מוצע, בקו אדום רצוף, בתחום שביל המעבר.

27. יש לתקן מפלסים של יח"ד בקומות הגג, שכן מוצגים מפלסים זהים בשני האגפים למרות שהם אינם בגובה זהה.
28. יש לסמן בחץ על גבי התוכניות את הכניסות אל הבניין.
29. טבלת חישוב שטחים – יש לוודא התאמה בין השטחים המאושרים לדירות באגף הדרומי (7,9,11), לבין השטחים המאושרים בתכנית 708628. כרגע אין התאמה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 8 : 1307818

פרטי התכנית

מספר תכנית	1307818
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגזלת שטחי בניה ותוספת קומות ברח כורזין 24 ירושלים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

- ראשית יש לציין כי בוצע תאום תכנון מול המתכננים, ההערות הנ"ל מתייחסות לגרסה שהוגשה ב 27.07 באמצעות המייל. רוב ההערות אשר מתייחסות ל הוראות 10 תשריט 7 תוקנו. ההערות שמטת מתייחסות לתכנית מעודכנת אשר טרם הועלתה למבא"ת.
1. קוו בניין –בחזית מזרחית יש להתיישר עם קו הבניין של מבנה בית הכנסת הצמוד ולא לבלוט מהמישור שלו.
2. גג רעפים- תינתן הגבהת חלל גג רעפים עד 1 מ' גג לטובת שימוש החלל למגורים ככל שיתאפשר. גג הרעפים יהיה מלא "ללא אמבטיה" (ללא שטח שטוח בקצה הגג) וכן נדרש לייצר שיפוע אופייני של 30 מעלות, העלייה לגג תתבצע ללא חדר מדרגות אלא בעזרת סולם. תשתיות יהיו בחלל הגג ככל הניתן – בהתאם להנחיות מרחביות בעיר ההיסטורית.
3. פתרון מיגון – יש להזיז את הממ"ד למפלס אשר מאפשר חלון תיקני לממ"ד, עיצוב וחזית הממ"ד יעשה בתיאום עם מחלקת שימור ותכנון .
4. חניה –היות והמגרש קטן והתכנית לא מוסיפה יחידות דיור יש לפטור את המגרש מחניה.
5. אשפה –בהתאם לדרישת מחלקת תברואה, יש להציע פתרון אשפה בתחום החלקה בחזית מערבית בתיאום עם מחלקת התכנון ובכפוף לאישור מח' תברואה.
6. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
7. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 61 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
8. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

מ.ל. כהן
מנהלת הוועדה המקומית

אליזבט גולדברג
יו"ר הוועדה המקומית

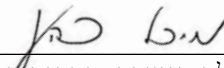
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 9 : 1230390

פרטי התכנית

1230390	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
תוספת זירות בקומה חדשה והרחבות יח"ד קיימות במעלות דפנה, ירושלים	מהות הבקשה
2024/8	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1. יש לסמן להריסה את כל הבינוי שחורג משטח החלקה.	
2. יש לסמן להריסה את כל הבינוי ללא היתר אשר אינו מוצע להכשרה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבינוי המוצע להריסה.	
3. קווי הבניין יסומנו על קונטור הבינוי הקיים והמוצע. יש להסיר את קו הבניין התת קרקעי כיוון שכל הבינוי שבתת הקרקע הוא בתוך קווי הבנין העיליים.	
4. שלביות ביצוע תהיה בהינף אחד.	
5. בתשריט התכנית, יש לסמן את העצים הנמצאים בקו הכחול של התכנית. אלו שמחוץ לקווי הבניין לשימור ואלו שבתוכם לעקירה. ככל שנעקרים יותר מ-5 עצים יוגש סקר עצים לאישור אגף שפ"ע.	
6. שלביות ביצוע: יש לתקן את סעיף שלביות ביצוע כך שהבניה תבנה בהינף אחד.	
7. בהתאם לחוות הדעת של אגף שפ"ע, יש לשקם תשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה	
8. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות	
9. 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.	
10. 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.	
11. 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: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 10 : 1259159

פרטי התכנית

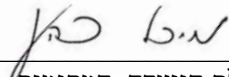
מספר תכנית	1259159
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ברחוב שרירא גאון 2
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

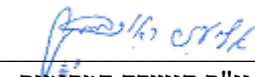
החלטת הוועדה

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

1. התוכנית ממוקמת בלב ההיסטורי של שכונת גבעת שאול בצמוד למבנה בית יתומים. במקום הוקם מבנה חדש של 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. המבנה הקיים הינו בתכנית גבוהה וקווי בניין קדמי ואחורי מצומצמים ביותר. מצפון ישנם מבני שיכון הנמצאים בתהליך תמ"א 38, ולנוכח התפתחות השכונה ניתן לאשר תוספת כפי שמוצעת 6 קומות לכיוון צפון ו-5 קומות לדרום. ללא חריגה מהקונטור של הבינוי הקיים.
2. יש לסמן בתשריט קו בניין לפי קונטור הבינוי הקיים והמוצע – קו בניין עילי כולל מרפסות.
3. התוכנית כמעט מכפילה את השטח העיקרי ומשלשת את שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת מעבר למאושר בהיתר האחרון מס' 2015/0217.02 אך הדבר לא בא לידי ביטוי בתכנית הבינוי. יש להבהיר את חישוב השטחים לתקן את המסמכים בהתאם כולל בדיקת הסמכות של הוועדה המקומית לקידום התכנית.
4. יש לקבל חו"ד תושי"ה לעניין תכנית החניה, מקומות החניה יהיו תת קרקעיים בלבד.
5. ככל ולא ניתן להוסיף חניה בהתאם לתקן יופחת מספר היח"ד.
6. יש לבטל את החניה העילית ולסמן במקום שתילת עץ בוגר מאחר וזהו השטח היחיד שלא מעל חניון.
7. לפי תוכנית המדידה וה- GIS, בגבול המזרחי של החלקה החצר חורגת מגבול המגרש וחודרת לשטח בית היתומים ובנוסף קיים במקום בינוי שלא בהיתר. יש לסמן את כל החריגות להריסה, תנאי להיתר של כל מגיש בקשה להיתר יהיה ביצוע הריסה בפועל של עברות הבניה בדירה.
8. יש להשלים חוות דעת של צוות בקרת תכנון פיזי, תושי"ה ותברואה
9. מאחר ולא מוצעת בניה באגפים ניתן למחוק את הסעיף לעניין זה בשלביות ביצוע ולקבוע בניה בהינף אחד בלבד
10. כיוון שהתוכנית מקודמת בסמכות מקומית, יש להציג את תוספת השטחים בהתאם לסעיפי הסמכות המקומית בחוק התכנון והבניה. ככל ויש חריגה, יש לצמצם בתאום מחלקת תכנון העיר.
11. בחזית צפונית מפלס קרקע אין חוסר התאמה לתוכנית- יש לתאם בין תוכניות
12. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

13. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
 14. 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.
 15. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 11 : 1310291

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1310291
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד מס 9 ברח שלמה צמח 15, בית הכרם, ירושלים.
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	הכשרת עבירות בניה
2.	מדובר בתכנית אשר עיקר מטרתה להכשיר עבירות בניה עבור יח"ד מס' 9, קיים תיק עבירה פעיל לעניין העבירות בנכס, התכנית תציין בדברי ההסבר כי מדובר בהרחבות יח"ד תוך הכשרת עבירות בניה.
3.	תוספת מוצעת בחזית צפונית במפלס 3.12+ קיימת בפועל ובנויה מחומרים קלים, יש לסמנה להכשרה ולציין כי הבניה תבוצע מאבן טבעית.
4.	התכנית מציעה הכשרת פרגולה על גג הבניין. לא מקובל יש לסמן להריסה. יש להתקדם במסלול של היתרי בניה לעניין פרגולות או בהתאם לתקנות פטורים.
5.	חדר טכני – התכנית מציעה חדר טכני מעל הקרקע בחזית הבניין. שטחי שירות מעל הקרקע אינם מקובלים ובין היתר תוך פגיעה בחזית קדמית של הבניין. יש להסיר את החדר הטכני המוצע ולסמן להריסה את הסככה הקיימת במקום.
6.	קווי בניין
7.	קווי בניין יסומנו על הבניין הקיים והמוצע.
8.	מוצעת בריכת שחיה פרטית בקרבה יתרה כלפי חלקת השכן מצפון ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור, התכנית תציג מרחק של 3 מ' לכל הפחות מחלקה מס' 249 ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור. כלפי חזית קדמית יש לשמור על קו בניין של 1 מ' לכל הפחות.
9.	הערות טכניות – בגבול החלקה מצפון קיים בינוי ארעי אותו יש לסמן להריסה.
10.	גורמים לחו"ד – יש להשלים חו"ד אגף תברואה, מידע תכנוני, שפ"ע החזקה.
11.	בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
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.
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.

מ.ל. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

אליס נאליס

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 12 : 61531

פרטי התכנית	
מספר תכנית	61531
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שימור מבנה אכסניית בנימין, שינוי בקווי בניין ותוספת שטחי בנייה
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:	
1.	אין לשנות את יעוד השצ"פ בתחום החלקה העירונית(105) ליעוד מסחרי. שטח המבנה לשימור יוגדר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. שאר השטח בחלקה 105 יישאר ביעוד שצ"פ. כל זאת בהתאם להסכם פשרה תאק 15-08-49609 השימוש שיעשה ע"י המבקשת (פנינת הנביאים ומלוא הדרו) יהא בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 188 ב לחוק התכנון והבנייה.
2.	יש לקבל אישור אגף הנכסים וחתימתה על מסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית בין היתר לעניין סימון זכות מעבר לרכב בשצ"פ.
3.	יש להזיז את המחסום לרכב הקיים על רחוב הנביאים בתחום השצ"פ ולהעביר אותו לשטח הפרטי כדי לא להפריע למרחב הציבורי והרציפות שלו. בנוסף יש להרוס את האדנית הקיימת בכניסה למעבר כדי להרחיב ככול הניתן את המרחב הציבורי ולהדגיש את המעבר בין הבניינים, ככול הניתן בלי לעקור את העץ.
4.	חיזוק המבנה –הבנייה מעל מבנה 3 תהיה בנייה קלה על מנת שלא יידרש חיזוק למבנה. תנאי להיתר מותנה בבדיקה של מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים בדבר הצורך בחיזוק מבנים ע"פ תקן 413. לצורך הבדיקה יגיש מהנדס השימור דו"ח מפורט לבדיקת מחלקת השימור בעיריית ירושלים על מנת שיוחלט על שיטת חיזוק המבנה תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ובתוכו.
5.	גג רעפים מוצע –מדלפות הגג לא יהיו גבוהות מגובה גג בנין 1 הפונה לרחוב הנביאים. יש להראות חתכים הכוללים את כל המבנים והיחס ביניהם. יש לציין הוראות שיפועים וגבהים מקסימליים (4 שיפועים ולא יותר מ-30 מעלות).
6.	קו בניין – יש לסמן את קו הבניין בהתאם לבניינים הקיימים תוך הפרדה של קוו בנין מעל ומתחת לקרקע.
7.	חצר – מוצעות חצרות מרופפות. יש להציע שטחים מגוונים משמעותיים בשטח החצרות שבין המבנים ובשצ"פ.
8.	עצים- יש לקבוע הוראות בדבר עצים לשימור ושתילת עצים בוגרים. בתשריט בחזית הדרום מזרחית מסומן עץ לשימור, אשר לא קיים בפועל עקב חפירת קומת מרתף קיימת, נדרש להציע שתילה 4 עצים בוגרים ושימור עץ בוגר המסומן בתשריט בחזית המערבית. את העצים הבוגרים החדשים יש לשתול בחצר שבין הבניין ההיסטורי לבין הבינוי החדש, היכן שקרקע טבעית מאפשרת.

9. יש להציג תכנית פיתוח כתנאי להיתר בתאום מול אדריכל העיר.
10. מפלסי הבניינים לשימור – אינם במפלס אחד. יש לשמור על המפלסים המקוריים ולמצוא פתרון אחר לנגישות.
11. שימור המבנים :
 1. שער המתחם - יש לסמן לשימור גם את מבנה השער ההיסטורי.
 2. שימור פנים המבנים - שימור המבנים והאלמנטים במתחם יהיה לשימור מחמיר. יש להוסיף בהוראות שימור הוראות לשימור פנים המבנה לרבות תקרות, חדרי מדרגות, ריצופים, גגות, שימור מפלסים מקוריים, פרטי בניין חיצוניים ופנימיים – פרטי אבן, כתובות וסמלים, נגרות, פרזול, ועוד.
 3. חדרי מדרגות – יש לשמור על חדרי המדרגות המקוריים בבנין 3 ובבנין 2. יש לסמנם בנספח הבינוי ובהוראות. מיקום המעלית יקבע לפי פגיעה מינימלית בפנים המבנה – תקרות, רצפות, פתחים וכו'.
 4. בור מים – יש להראות את שימור בור המים גם בחתכים. יש להראות את גובה בור המים, מפלסים ותקרת הקמרון. חיבור בור המים למסחר לא יפגע בבנין לשימור. נדרשת חו"ד מהנדס שימור לחפירה סביב בור המים ולפתיחת פתחים ומעברים. חו"ד מהנדס שימור תוגש כתנאי להיתר.
12. תיק תיעוד –הוגש תיק תיעוד משנת 2009 שהוכן לפני הבנייה החדשה. יש להגיש עדכון שכולל את המבנים ששרדו/השתנו, את המבנה החדש ואת המפלסים החדשים. יש להגיש תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר.
13. מרפסות – יש לסמן מרפסת יז קיימת בחזית לרחוב הנביאים. שחזור מרפסת בקומה א' בבנין 1 בחזית אחורית – יש לשחזר על סמך צילומים היסטוריים ועל סמך תיק התיעוד מ-2009. יש לסמן מרפסת גג קיימת במרווח בין אגף בניין מזרחי (1 בתיק התיעוד)- לבניין דרומי – הניצב (2 בתיק התיעוד) ולא שטח עיקרי. מרפסת גג מוצעת מעל בנין 1 – לא מקובל. לא תותר יציאה למרפסת אשר תחייב קוקיה ותחייב מעקה לגג. מדובר בשינויים משמעותיים במראה המבנים לשימור.
14. תשתיות – אין לפגוע במבנים לשימור. התשתיות לא יהיו בחזיתות המבנה או על הגגות.
15. תנאים למתן היתר :
16. שיקום המבנה והתוספת יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף משמר בעל נסיון בשימור בפועל.
17. יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.
18. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.
19. יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.
20. יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.
21. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
22. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
23. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
24. הטמעת חוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה:
25. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות.

27. עבור הברירה יש לקבוע כי מיקום מ מיקום מתחם החומרים המסוכנים ימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון וכי מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור.
28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה
29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה
- 30.
31. 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, חלקה 106, 100 בגוש 30050.
32. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

33. יש לתקן בטבלה 5 את תאי השטח ל-1 ו- בהתאם לתשריט 2, בנוסף יש לתקן שטח מגרש לגודל מצב מוצע ולא מצב מאושר.
34. יש לתקן בטבלה 5 את סך הכל חישוב השטחים – המספר המופיע בסה"כ לא תואם את חישוב השטחים שלפניו.
35. יש לסמן מפלסים ברורים בתכניות, חתכים וחזיתות.
36. יש לתקן בנספח הבינוי את מספור תאי השטח ולהתאימם לתשריט ולטבלה 5. תאי השטח בנספח הבינוי לא ממוספרים בהתאמה לתשריט וטבלה 5.
37. יש להוסיף חתכים וחזיתות נוספים. יש לסמן שימור בסגול בתכניות, חתכים וחזיתות.
38. יש לתקן קווי בניין בתשריט ובנספח הבינוי עבור המבנה לשימור: יש לסמן את קו הבניין על גבי הקונטור לבניין
39. יש לתקן קווי בניין במבנה החדש: יש לסמן קו בניין תת"ק וקו בניין כללי וקו בניין עבור המרפסות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 13 : 1322684

פרטי התכנית

1322684	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הקמת בנינים חדשים למסחר ומגורים בשכ בית חנינה-ירושלים	מהות הבקשה
2024/8	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תותר הקמה של מבנים עד 10 קומות מעל הקרקע, ב – 320% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. בהתאם למדיניות לשכונה, שיעור הפרשה בקרקע לצרכי ציבור יעמוד על 30% מינימום.
2. קו הבניין לדרך רמאללה יקבע בקו אפס. קו בניין לחזיתות המסחריות לבנון שצ"פ ושביל יהיה אפס. ניתן להציע נסיגה בבינוי עבור קומות המגורים.
3. התכנית מציעה שצ"פ בחלק המערבי של המגרש בשטח 452.74 מ"ר בצד המערבי של המגרש, בצד של רחוב ג'סר א-נוצ'ף. בחלק הצפוני של השצ"פ מוצעת זכות מעבר לכלי רכב כגישה לחניון התת קרקעי. בפועל חלק זה של השצ"פ מהווה רמפת כניסה לחניה, דבר שאינו מקובל. יש לבטל סימון זכות מעבר לרכב בתחום השצ"פ. יש להסיט את הכניסה לחניון אל הדרך המאושרת מדרום, או לחלופין להגדיל את שטח השצ"פ על חשבון תא השטח המיועד למגורים ומסחר.
4. מוצע שביל להולכי רגל שמחבר בין דרך רמאללה לרחוב ג'סר א-נוצ'ף, בחלק הדרומי של המגרש. קיימת צומת כ – 50 מטר צפונית מהמגרש המחברת בין דרך רמאללה לג'סר א-נוצ'ף. בנוסף לכך, השביל אינו נגיש ומתוכנן בו גרם מדרגות כדי להתגבר על הפרש הטופוגרפיה בין הרחובות, ולא מתחבר לשצ"פ או למסחר באופן רציף. ניתן להציע שביל במיקום זה, אך יש לחבר אותו עם השטח הציבורי הפתוח והמסחר באופן שתהיה בו תועלת. אין צורך לסמן זכות מעבר רגלי בשביל שמיועד להולכי רגל ויש לבטל את הסימון.
5. במסגרת התכנית מסומנים בתשריט קווי בניין שלא בהתאמה לבינוי המוצע. יש לתקן את קווי הבניין בתשריט בהתאם לבינוי שיוצע.
6. במסגרת התכנית מוצע חניון תת קרקעי משותף לשני תאי השטח. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות לעניין החניון המשותף ואפשרות למעבר מתא שטח 1 לחניה בתא שטח 2. יש לקבוע שלביות ביצוע באופן שהקמת החניות תהיה בשלב הראשון ובהינף אחד, על מנת לאפשר הקמת כל בניין בהמשך בנפרד.
7. בתכניות הקומות וחתך א-א, מוצעות דירות בת"ש 2 עם מרפסות / חצר בצד המזרחי, מתחת למפלס הרחוב ולמסחר המוצע בדרך רמאללה. כמו כן, מוצעות חצרות בצמוד לקיר תמך ומתחת למפלס הרחוב בכ – 7 מ'. כל הבינוי בצד המזרחי בתא שטח 2 יוצע בקו אפס ולא יוצעו חצרות מתחת למסחר בדרך רמאללה.
8. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.

10. מוצע בינוי עם הרבה נסיגות בין הקומות שמייצר חזיתות שאינן אחידות. יש לתכנן את המבנים בקו רציף לכל הקומות. ניתן לקבוע קו בניין עבור קומות המסחר ונסיגה בקומות המגורים. ראו חתך ג-ג, חזית מערבית. יש לסמן את קו הבניין בהתאמה על גבי התכנית ולהציע תכנון מסודר.
 11. מוצעת קומת מסחר כפולה בגובה של 5.85 מ'. יש לציין בהוראות התכנית ומתחת לטבלת זכויות והוראות בניה את גובה הקומה המוצעת למסחר ובהתאם להמחיות המרחביות..
 12. יש להציג הפרדה בין הכניסות למסחר והמגורים.
 13. מוצעות חזיתות בשילוב של כמה סוגי חומרים, גודל אבן, חלונות בצורה ועיצוב שונה בין הקומות. ראו חזית צפונית. היות ומדובר בבניין על דרך רמאללה, יש לתאם בשלב היתר הבניה את עיצוב המבנים והחזיתות המסחריות מול אדריכל העיר.
 14. יש להציג כניסות נגישות ובלי מדרגות לכל הבניינים המוצעים בתכנית.
 15. חניה תוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. יש לקבל אישור אגף תושיה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות כניסה ויציאה מהחניון וחיבור לדרכים קיימות ומאושרות.
 16. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
 17. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתאיסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
 18. גובה גדרות כלפי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
 19. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
 20. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
 21. יש לציין על גבי התכנית אילו מחסנים שייכים למסחר ואילו למגורים.
 22. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
 23. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
 24. 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.
 25. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.
 26. שטח ציבורי פתוח – תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.
 27. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
 28. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
 29. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
 30. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34.
 31. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הללו:
- א. חלוקה ו /או רישום
1. 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.

2. 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.
 3. 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.
 - ב. הפקעה
 1. 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.
 32. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
 33. לפי בדיקה של מחלקת GIS, ישנה סטייה של גבול התכנית בחלק המזרחי ובחלק הצפוני. יש לתקן את גבולות התוכנית כך שיתאימו לגבולות המגרשים בתכנית 3458א.
 34. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע כבישים, שפ"ע עצים, איכות הסביבה.
 35. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 36. 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.
 37. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושייה, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון ויחידת ממ"ג באגף התכנון.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הוראות התכנית:
38. סעיף 1.6 יש להוסיף תכנית 7460. יחס החלפה.
 39. סעיף 1.7 - להשלים נתונים.
 40. טבלה 5 – יש להציג שטח החניה המשותפת במקום אחד. שטחי השירות בתת הקרקע לא כפולים.
 41. טבלה 5 – יש להוסיף שורה המסכמת את השטחים.
 42. טבלה 5 – יש לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- תשריט מצב מוצע:
43. יש לסמן קו בניין על פי קונטור הבניין ובהתאם לנספח הבינוי ולציין את המרחק מגבול המגרש.
- נספח בינוי:
44. יש לסמן קו בניין על פי קונטור הבניין.
 45. תכנית הפיתוח צריכה להציג את קומת הקרקע המתחברת עם הרחוב ולא להציג את גגות הבניינים, יש לתקן.

46. יש לסמן את הכניסה לבניין בתא שטח 2.

מיכל כהן
מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גולדברג
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 14 : 1204643

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1204643
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	רחוב יפו 93, 95
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התכנית דנן מציעה תוספת בינוי ע"פ מדיניות רק"ל. יש לציין כי מדובר במתחם היסטורי שמור להפליא בעל מאפיינים ירושלמיים ייחודיים, במתחם, מבנה בעל קמרונות שמורים היטב והיסטוריה ייחודית של המבנה אשר שימש לבית מגורים של מורי כי"ח.
- לאחר שנערך סיור עם מחלקת שימור ונציגי היזם, ונוכחנו בערכיות הגבוהה של המבנים, והחצר הכוללת עץ בן 100 שנה ושל פרטי בניין ייחודיים, נמליץ לאשר את תוספת הקומות המוצעת אם יבוטלו הריסת החצר ובור המים, הריסת קומה א' והריסת מבנה קמרונות בחצר שסומן לפירוק ושחזור. במידה ותוגש תכנית מתאימה, יהיה ניתן לבחון את תוספת הקומות המוצעת. להלן פירוט הדרישות לתיקון התכנית:
- יש לצמצם את מספר הקומות ל 10 קומות בהתאם למדיניות ש מרכז העיר וציר רק"ל
 - היות ומדובר בתכנית על ציר רק"ל ומבנה לשימור יש לפטור מחנייה תכנית זו.
 - תיקון תשריט ויחס למבנה לשימור :**
 - יש לסמן את המבנה לשימור (סומן גם בתכנית קודמת).
 - יש להפריד בין קו הבניין לקו בניין תת קרקעי. יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי כך שלא תהיה חפירה מתחת לחללי הקמרונות ולא מתחת לחצר ולא על חשבון בור המים.
 - יש לסמן את העצים שסומנו לשימור בתשריט המאושר ועץ בחצר.
 - תיקון תכנון ותיקון בנספח בינוי:
 - חצר פנימית – אין להרוס את החצר ואת בור המים שתחתיה. מדובר בחצר ירושלמית קסומה המהווה את לב המתחם, שנשמרה באופן אותנטי ומוקפת חומה ומגורים סביבה. החצר כוללת ריצוף אבן וככל הנראה בור מים. המדרגות נבנו מחדש. בתב"ע קודמת הופיעה החצר להריסה ולשחזור כחלל כפול מקורה ע"י הקומות החדשות. גם המעט הזה מוצע לביטול בתכנית העדכנית.**
- לצורך שימור החצר יש לבטל את החפירה מתחת לחצר. יש לשמור את החומה ופתח הכניסה המקושת, יש לשמור על בור המים (רצוי להשמישו לפונקציה ציבורית או סמי-ציבורית), יש לשמור את מהלך המדרגות החיצוניות (ניתן להחליפן במדרגות אבן), יש לשמור על המרפסות הפונות אל החצר, **יש לשמור על הצמחיה, אין לקרות את החצר. אין לאשר את המרפסת המוצעת בקומה א' במיקום הכניסה לחצר.**

- כמו כן, יש להוסיף חתכים שעוברים דרך החצר וחזיתות פנימיות.
9. שימור האגף המזרחי – מדובר במבנה קמרונות משלב הבניה המקורי (1866-1888). בתכנית קודמת הוצע לפרק ולשחזר את הקמרונות. בסיור נוכחנו שהקמרונות הקיימים לא ניתנים לשחזור באופן שיהיה נאמן לאופיים המיוחד ולטכנולוגיית הבניה. כמו כן, בתוך המבנה קיים תנור שארובתו עולה דרך הקיר אל הקומה השניה דרך תנור נוסף ופרטים ייחודיים נוספים.
 10. שימור קומה א' – מסומנת להריסה פרט לחזיתות. הקומה ההיסטורית כוללת שלל פרטים ייחודיים שלא ניתן יהיה לשמור אם לא יהיה שימור מלא של הקומה. הריסת הקירות הפנימיים, והמרפסות ואיתם הנישות, הפתחים, התנור ופרטי הבניין יפגעו בערכי השימור הגבוהים של הקומה. הפרטים כוללים נגרות, פרזול, מרפסות, פרטי אבן, ריצופים, נישות ועוד.
 11. מיקום מדרגות – יש למצוא מיקום שלא יפגע בקמרונות לשימור או בחצר. מערכת התנועה במבנה – חדר מדרגות ומעלית יהיו בחללים ללא קמרונות בצפון-מערב החלקה.
 12. מרחבים מוגנים – מכיוון שקומת הקרקע כוללת ברובה חללי קמרונות, המרחבים המוגנים יהרסו חללים מקוריים. יש לתכנן חדרים מחוזקים. יש לצמצם מס' יח"ד בקומה.
 13. יש להציע תמהיל יח"ד 60% דירות כ- 90 מ"ר 30% דירות כ- 45 מ"ר 10% - דירות ללא הגבלה.
 14. יש לסמן שימור בסגול בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לכלול את הקירות והתקרות.
 15. יש לסמן חיזוקים הנדסיים מבוקשים. החיזוקים לא יפגעו בקמרונות וקירות לשימור ולא בבור המים ובחצר. יש לקבל חו"ד של מהנדס שימור כבר בשלב התכנון כתנאי להפקדה.
 16. פריצת חלונות/שינוי פתחים – ניתן לפרוץ פתחים שנאטמו ולהחזירם למצב מקורי. אין מספיק מידע בתיק התיעוד.
 17. יש לציין ע"ג חזית לרחוב יפו שחזית הקומה המסחרית תשוקם והפתחים יהיו בגודל המינימלי הנדרש לטובת החנויות.
 18. חלונות בקומות החדשות – יש להאריך את פרופורציית החלונות לרבות חלונות הממ"קים. יש לשפר את מראה העמודה.
 19. **תיקון הוראות התכנית –**
 20. גג טכני של 6 מ' – יש לצמצם למינימום הנדרש (הוראות בינוי סעיף 3).
 21. גלריות בקומות מסחריות – יאושרו רק במידה ואין פגיעה בתקרות קמרונות ובחלוקה של פתחים מקוריים (הוראות בינוי, סעיף 4).
 22. הפיכת חלון לדלת – לא צריך להיות הוראה גורפת אלא נקודתית בהתאם לנספח הבינוי (הוראות שימור, סעיף 3).
 23. פרטים לשימור – אין לציין שהפרטים יישמרו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למצוין בתיק התיעוד מכיוון שאין מספיק פירוט, הפרטים יישמרו בהתאם לנדרש ע"י מחלקת שימור בשלב ההיתר ולאחר הגשת תיק תיעוד מלא (הוראות שימור סעיף 4).
 24. חיזוקים הנדסיים – כתוב שלא יפגעו בקירות חיזוניים. יש להוסיף שלא יפגעו גם בקמרונות אבן, בור מים, חצר (הוראות שימור, סעיף 13). תנאי להפקדת התכנית יהיה חו"ד הנדסית שימורית.
 25. יש לציין שיקום חזית לרחוב יפו – השלמת אבן היסטורית בפתחים שהורחבו וצמצום גודל הפתחים לגודל הפתחים ההיסטוריים או למינימום הנדרש לצורך כניסה למסחר.
 26. יש להבהיר שהמסומן בסגול בנספח הבינוי הוא לשימור ולא לשחזור או פירוק והרכבה.
 27. יש לציין כי בור מים (במידה ואכן קיים) יהיה לשימור. תיעודו יהיה תנאי לתחילת עבודות.
 28. הפרשה מבונה – ע"פ חו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש צורך בהפרשה מבונה, עם זאת חוות הדעת מתייחסת לבינוי שהוצע ולא לדרישות צמצום תכסית התכנית, אי לכך, כאשר תתקן התכנית תוגש חו"ד מתוקנת ויקבע על כך סעיף הפקעה בהתאם.

29. יש להוסיף להוראות התכנית הסעיפים מטה בגין רישום השטח המבונה לצרכי ציבור.
30. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: קלט עולים או דירת רווחה לבעלי מוגבלויות ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
31. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
32. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
33. יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:
34. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
35. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
36. **תיקון תיק התייעוד –**
אינו מפורט דיו. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור. יש לציין בהוראות התכנית.
37. יש לקבוע סטייה ניכרת למס' הקומות, גובה הבינוי, וקווי הבניין.
38. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מחלקת איכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
40. יש להוסיף/לתקן לתקנון:
- בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
41. איחוד וחלוקה:
- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו."
- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו."
42. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
43. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
44. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
45. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת: תכנית אב לתחבורה, איכות הסביבה, תברואה, חשמל, עתיקות, והטמעתם במסמכי התכנית.

46. לקבוע בהוראות שהיתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
47. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
48. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30074 חלקות 50,55,46

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

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

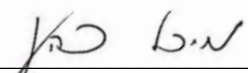
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 15 : 1135102

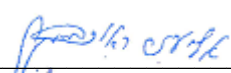
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1135102
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרח"ד, תוספת קומות ויחידות דיור ברחוב גורדון 4, ירושלים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. החניה המוצעת אינה תקנית ואינה מאפשרת תמרון וכניסה לחניות המוצעות, בנוסף התכנית גורעת מקומות חניה מהרחוב ויש לתת מענה לביטול בתחום החלקה על פי תכנית 5166 ב – יש לתקן את המיקום של החניות ולמקפסם אותה בתיאום עם אגף תושיה ובהתאם לתקן .
2. התכנית מציעה כריתת כל העצים שבשטח התכנית, עצים ערכיים רבים להם השפעה רבה על המרחב הציבורי סביב, על אף שהבינוי המוצע אינו מחייב כריתת רוב העצים. יש לסמן לשימור את כל העצים שמחוץ לקווי הבניין, ככול הניתן.בתיאום עם מחלקת התכנון
3. בהמשך לסעיף הקודם, התכנית מציעה עקירת עצים ערכיים המופנים לרחוב עבור חניה ליח"ד החדשות, בעוד ניתן למקם את החניות במקום שימזער את הפגיעה בעצים והשפעתם על הרחוב. יש להציע מיקום חלופי ככול הניתן בהתאם לסקר העצים והערכיות שלהם, בתיאום עם מחלקת תכנון ואגף תוש"ה.
4. על כל עץ שנכרת יש לנטוע חדש כלפי המרחב הציבורי (רחוב/שצ"פ) בתיאום עם אגף שפ"ע.
5. לא תותרנה כניסות פרטיות מהחצר המשותפת, רק מחדר המדרגות.
6. גדרות- לא תותר הקמת גדרות מעל 1.2 מ' כלפי המרחב הציבורי.
7. מיגון- בתכנית המאושרת מס' מק/12774 נקבע בינוי עבור ממ"דים. יש להציג בנספח הבינוי את הממ"דים המאושרים עבור כל היח"ד המאושרות, ולהציע חדשים עבור היח"ד החדשות באותן עמודות.
8. נגישות – יש לבחון חלופה להנגשת היח"ד קיימות ומוצעות. לדוגמא ניתן להציע מעליות בחזית צפונית בחזית חדר המדרגות.
9. גג- לדיירים תישמר גישה חופשית לגג, לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג כולל פתחי יציאה.
10. אוורור- אוורור הקומה החדשה בתת הקרקע יהיה בהתאם לתקנות ויבחן בשלב ההיתר.
11. תברואה- יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
12. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות כולל גדרות הפולשים לתחום התכנית ומחוץ לה.
13. בתחום חניה עלית מוצעת יש להציע נטיעות חדשות.

14. תנאי להיתר בניה של תוספת יחידות דיור יהיה קבלת חוות דעת של הרשות הארצית לכבאות והצלה,
 15. יש לשלוח הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
 16. **חישוב שטחים** – יש להציג חישוב שטחים בהתאם לסמכות הוועדה המקומית בתיאום עם מחלקת התכנון.
 17. **שלביות הביצוע לא תחייב שימוש מרפסת על גג התוספות אלא רק בהסכמה של הדייר בדירה** שיכולה לקבל את המרפסת.
 18. **תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות בנייה של כל מגיש בקשה להיתר.**
 19. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות
 20. בהתאם לסעיף 86 לחוק התוה"ב, בתום ארבעה חודשים מיום ההחלטה, תהיה החלטה זו בטלה
 21. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 16 : 1214279

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1214279
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם הגימנסיה העברית
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	
1.	הוועדה רואה בחיוב תכנון כולל מתחמי לטובת עיבוי מבני חינוך קיימים, הנחיות שימור ותוספת בינוי חדש, תוך יצירת הלכתיות ומערכת שבילים ודרכים. כל אלה יוצרים ניצול מיטבי של השטח, המאפשר מענה לחוסרים בצרכי ציבור בראייה כלל עירונית.
2.	יש לבחון הנמכת גדרות היקפיות סביב המתחם, בדגש למצרניות למוקדים הירוקים, המהווים חזות ראויה לרחוב.
3.	לצורך שמירה על גמישות תכנונית נספח הבינוי יוגדר כמנחה.
4.	מעברים להולכי רגל ושבילי אופניים :
1.	יש לבחון את חלופת המעברים הציבוריים ומערכת השבילים המוצעים במתחם.
2.	יש לבחון במסגרת הרישוי, לתכנן במידת הצורך שביל אופניים, כחלק ממערך שבילי הולכי הרגל במתחם בדופן המזרחית של התכנית שתקשר מצפון לדרום.
3.	מעבר ציבורי להולכי רגל החוצה את המתחם בציר מזרח- מערב והמתחבר לכיכר עירונית בחלק הדרום מזרחי של האתר מחד, וכיכר עירונית בחלק המערבי של האתר דרומית למונומנט, יתוכנן ככל הניתן במעבר ישיר מונגש מרחוב אוסישקין לרוחב קק"ל בהתאם לתכנון המוצע בנספח הבינוי. יש לתכנן את המעבר ככל הניתן פתוח לשמים. קירוי ככל ויאושר יתוכנן ללא חסימת השביל. השביל והמעבר יתוכנן באופן שיאפשר מעבר להולכי רגל וכן שביל אופניים. רוחב המעבר והמיקום הסופי ייקבעו במסגרת הליך הרישוי.
4.	במסגרת הליך הרישוי, יש להתייחס אם המעבר ישמש בנוסף דרך גישה לרכב חירום, כבאות וכיוצ"ב.
5.	ייקבע בהוראות התכנית כי יתאפשר מעבר ציבורי פתוח בשטח כיכר עירונית דרומית לקיוסק ושבילים מוצעים אחרי שעות פעילות ביה"ס. כיכר עירונית דרומית למונומנט תתכנן פתוחה לרחוב.
6.	ייקבע בהוראות התכנית כי כל מתחם המתכנן בינוי בתחומו- יפתח את המעבר המוצע בתחומו.
5.	גדרות ושערים בגבולות יתוכננו בפרטי בניה המאפשרים בטיחות מחד ושקיפות מרבית מאידך. שערים יתוכננו באופן המאפשר פתיחות מרבית.
שימור	
6.	תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תת-חלקה/מוסד ציבורי יהא :
1.	הגשת תכנית פיתוח נוף הכוללת הסדרת מעברים וכיכרות לאישור אדריכל העיר ואישור מחלקת השימור
2.	תכנית שימור הבניינים לשימור הנכללים בבקשה והכוללים בין היתר שיפוץ חזיתות, שיקום הנדסי שימורי, הסדרת תשתיות פנימיות וכיוצב.
7.	אין להציג בנספח בינוי מנחה הרחבות בניה כלפי החזיתות לבניינים לשימור בדרגה 2.
8.	קווי הבניין במבנים לשימור יהיו בקונטור המבנה הקיים המקורי (ללא תוספות מאוחרות).
9.	תותר חריגה מקו בנין עבור נגישות/מיגון באישור המחלקה לשימור ככל ולא תימצא חלופה תכנונית.

10. יש לסמן לשימור בתשריט ובנספח מהלכי מדרגות מקוריים קיימים במבנה מונומנט בית בוביס חזית צפונית ודרומית ובמבנה הגימנסיה חזית ראשית לקק"ל.
 11. יש לבחון שימושים ציבוריים מעורבים במבנה דו-קומתי לשימור בצומת הרח' קק"ל ואוסישקין.
- איכות סביבה:**
12. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח ניהול מי נגר לכלל המתחם למחלקה לתכנון בר קיימא ברשות לאיכות הסביבה ואישור המחלקה.
 13. על פי הצגת המצב הקיים בשטח, בחלק הדרומי של המתחם ישנן רשתות ניקוז ומתקנימת שפיכה חופשית מתחת לאבני שפה ברח' קק"ל, אין מערכת ניקוז בסמיכות לתכנית. יש להציע במסגרת היתר הבניה מתקנים עבור השהיית מי נגר בגגות או במאגר תת קרקעי.
 14. על פי הנספח הסביבתי ובהתאם לנספח הבינוי נעשה שימוש בשטח הגגות אשר יתפקדו כגגות ירוקים/פעילים מספר מקומות. הנספח מציע טבלת שלביות ביצוע תחום התכנית ותנאים נוספים על מנת למנוע מפגעים בזמן ההקמה. הטבלה מקובלת כעיקרון ולעת מתן היתר בניה יש לתאם ולקבל את אישור המחלקה המפורט לשלבויות הביצוע.
 15. תנאי להיתר בניה יהיה בתיאום מול בתי הספר ומנח"י לביצוע העבודות הרועשות בזמני חופשות ומניעת פגיעה בתפקוד בתי הספר.
 16. בתכנון מוצע גן ילדים ובית כנסת בחזית המערבית של המתחם בצמוד לרחוב אוסישקין, במיקום זה נמצאה חריגה קלה של רעש. המחלקה ממליצה לחשוב על שינויים מינורים בתכנון המבנה בהתייחס לחו"ד הסביבית, יש לוודא שהחצרות מופנות מזרחה לתוך המתחם והרחק ממקורות רעש, לקבוע שלא ימוקמו חלונות בחזית המערבית.
 17. יש להטמיע את כלל המסקנות וההנחיות העולות מחוות הדעת הסביבתית לתב"ע זו.
 18. יש לדייק 4.1.2. תת סעיף ט' פסקה 1 להלן: "כל מבנה חדש ו/או תוספת בינוי בשטח המתחם בתא שטח 1 יעמדו בתקן 5281, בניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים לפחות."
 19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה c.
 20. בהתאם לנספח הבינוי, יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' בתכנית מינימאלית של 70%. עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ.
 21. היות ומתוכננת קומות תת קרקעיות ללא אוורור טבעי (אולם אירועים בבית הכנסת, אולם ספורט בבית ספר אשירה המוצע), יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי יניקת אוויר צח לשימושים המבוקשים בתת-הקרקע ימוקמו במקום אשר אין חשש לזיהום אוויר ממקור תחבורתי, מפליטת המסחר או ממקור כלשהו אחר.
 22. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.
- מבני דת**
23. התכנית אינה מסמנת את בניין בית הכנסת הקיים להריסה, והתכנית מייעדת את המבנה כולו (כל הקומה התחתונה + כל הקומה העליונה הקיימת) לבית כנסת וכן מאפשרת תוספת 2 קומות נוספות לבית הכנסת. במקביל, התכנית מאפשרת (אך לא מחייבת) הריסת בית הכנסת הקיים ובניית בית כנסת חדש בן 4 קומות. ככל ונתונים אלו יישארו ללא שינוי:
 1. תובטח רציפות שימוש מלאה לבית הכנסת גם בכל תקופת הבנייה מסביב.
 2. תובטח נגישות ודרכי גישה לבית הכנסת כנ"ל.
- עצים**
24. לפי סקר העצים שהוגש, מסומנים לכריתת 57 עצים בוגרים ו21 להעתקה, מתוכם 26 עצים בעלי ערכיות גבוהה/ גבוהה מאוד. מיקום רב של אותם עצים נמצא בשטחים פתוחים/ רחבות מוצעות בתכנית המוצעת. גם תכנית המתאר של שכונת רחביה התייחסה לנושא העצים לשימור המהווים חלק בלתי נפרד מאופי השכונה. על כן, יש לבחון בבחינה חדשה לאותם מיקומים והסתכלות מחדש במטרה לשימור ושילוב העצים הקיימים בתכנית המוצעת.
 25. על כל עץ שנעקר, יש להציע שתילה חדשה באותה ערכיות של העץ. בתאום אגף שפ"ע גננות.
 26. נדרש לבצע נטיעות של עצים בוגרים בכל 50 מ"ר פנוי מבינוי.
- תנועה וחנייה**
27. יש להשלים תיקונים בתאום אגף תושי"ה לנושא מפרצי העלאה/הורדה עבור בתי ספר
 28. יש לבחון שינוי סטריות באזור הפרויקט כדי לאפשר חניה בצד ימין של הכביש.
 29. יש להשלים תסקיר תנועת לעניין השפעת תוספת שימושים, הוספת חניה לתנועה באזור.
 30. יש לסמן שבילי הגעה של הולכי הרגל אל מבני הציבור.
 31. יש להטמיע בטבלת מאזן חניה חלוקה לקיים/מוצע.

32. יש לבחון בתאום אגף תוש"ה ומחלקת תכנון, אפשרות להרחבת החניון המוצע כחניון ציבורי משמעותי, בהתאם לכוונת תכנית מתאר רחביה, כל זאת לצורך מתן מענה למחסור חניות באזור.

כללי

33. יש להקצות בתחום התכנית שטח עבור אצירת אשפה בהיקף שיש בו די לאפשר הפרדה לשם מיחזור, לפחות לשני מרכיבים: יבש ורטוב ולקבוע כך בהוראות התכנית.
34. מנח"י מקדמים תכנון ליצירת הנגשה במבנה וכן חללים שימשו כמקלטים/מרחבים מוגנים. יש לוודא שהתכנון בתב"ע שבנדון, מביא בחשבון את התכנון של מנח"י.
35. יש לוודא כי השנאי הנמצא בתחום התכנית, אך מוצא מהבניין ומיועד להיות מתחת לפני הקרקע.
36. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי, להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
37. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
38. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, תברואה, מנח"י, חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע מדרכות וכבישים, אדריכל העיר, אגף חינוך חרדי, שפ"ע עצים גננות.
39. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות לבעלי העניין במתחם ושליחת הודעות אישיות לבעלי העניין בחלקות המגורים המצרניות.

הערה:

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

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

הוראות התכנית:

40. לתקן סעיף 4.1.2 ד י, ניתן לבחון שימוש בחומרים שאינם אבן ככל שתוכח מצוינות אדריכלית.
41. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד יא, לא תותר התקנת מדרגות ו/או מעליות בחזיתות ראשיות.
42. יש להוסיף בסעיף 4.1.2 ח, תנאי לפתיחת תיק רישוי אישור מחלקת השימור לנושא עיצוב ואדריכלות וכן תנאי להיתר בניה בבניינים לשימור אישור וועדת השימור העירונית.
43. יש לעדכן בטבלה 5 התייחסות לבניינים לשימור וכן לקבוע קו בנין צדי ואחורי כמסומן בתשריט.
44. טבלה 5:
- יש להוסיף בהערות תחת הטבלה:
1. שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים.
 2. ניתן יהיה להוסיף קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה בהתאם לתקן לפי הצורך.
 3. ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי לתת הקרקע/ לכניסה הקובעת.
 4. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות לפי הצורך.
 5. סעיף 4.1.1 סטן 5, המסחר יהיה שימוש נילווה בלבד. יש להציג המיקום של המסחר בנספח הבינוי ואת השטחים המבוקשים עבורו בטבלה בסעיף 5 שבהוראות התכנית.
 6. סעיף 4.1.2 א סטן ה' – מיקום מדויק של השביל-מעברים יקבע לעת היתר הבניה.
45. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית שתעגן בתוכה הוראה כי לא ניתן להרוס את הבניינים המיועדים להריסה, טרם בנייה של משכני הקבע עבור אותן פונקציות היושבות בבניינים אלה.
46. יש לקבוע שלביות ביצוע: השלביות תאפשר לבצע בינוי בשלבים ולא את כל המתחם במקביל.

מידע

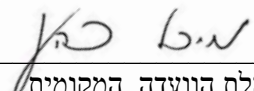
- יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- יש להוסיף לתקנון:
- איחוד וחלוקה:
- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

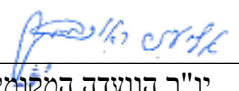
יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 17 : 1219211

פרטי התכנית

מספר תכנית	1219211
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה מעל בניינים קיימים והקמת בניינים חדשים בשכ' בית צפפא
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. בצפון התכנית קיימים 2 מבני מגורים בני 3 קומות. מבנה בפינה צפון מערבית בנוי בהיתר בנייה. למבנה המגורים בפינה צפון מזרח לא נמצא היתר בנייה. מבנה זה בנוי בקו 9 לחלקה ואינו שומר על מדיניות 3 מ" מגבול חלקה. באם לא יוכח אחרת, יש לסמנו להריסה ולהציע מבנה בן 3 קומות עד 90% בהתאם למדיניות תכנית האב.
2. הדרך המאושרת נדרשת למערכת הדרכים בשכונה וביטולה בהתאם למוצע אינו מקובל. ייעוד הדרך צומצם על מנת לאפשר שימור 3 מ' קווי בנין למבנה המוצע בת.ש 3. לא מקובל. יש להשאיר את ייעוד הדרך כמות שהוא ולא לצמצמו, בהתאם יש לשמור על 3 מ' קו בנין מייעוד הדרך למבנה המוצע בת.ש 3.
3. יש להקצות באחד הבניינים החדשים המוצעים בתכנית, רצוי בקומת הקרקע, שטח ציבורי בנוי בגודל 90 מ"ר לשימושי המינהל לשירותי קהילה, כגון דירה לאנשים המתמודדים עם מוגבלויות.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מיקום ובינוי השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור והמינהל לשירותי קהילה. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4.
5. 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.
6. יש לעגן סעיף הפקעה לפי "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
7. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. ההפרשות לצרכי ציבור (לרבות ההפרשות המבונות) יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
8. בתאי שטח 4 ו 5 ישנה חריגה מאחוזי הבנייה המאושרים במסגרת תכנית האב. יש לצמצם לעד 90% בנייה.
9. בתחום התכנית ישנם מבנים לבחינה שימורית. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת תיק תיעוד למחלקת שימור וקבלת חוות דעתם.
10. בתיאום עם תושי"ה פתרון החנייה יוצע בתחום מגרשי המגורים בלבד. בתחום המבנים החדשים פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא.
11. בתאי שטח 3-5 בו מוצעים תוספת יח"ד, יש לבחון ירידה וכניסה ברמפת חנייה אחת בלבד ולתכנן חניון משותף לשלושת המבנים המוצעים ולפתרון חנייה לתוספת הקומה למבנה הקיים בחלקו המזרחי של ת.ש 3. זאת על מנת למנוע תכנון רמפה לכל מבנה הגוזל שטח ראוי לשטחי חילחול וגינון. יש לתאם נושא זה מול אגף תושי"ה.
12. בתשריט המצב המוצע מסומנים עצים להעתקה, לרוב בתוך תחומי קווי הבנין. יש להראות מיקומי שתילה חדשים בדגש לשטחים הפתוחים בכל המגרש.
13. תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.
14. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: מחלקת שימור, איכות סביבה, רשות עתיקות, חברת חשמל, שפי"ע עצים וגננות, שפי"ע כבישים ומדרכות, תושי"ה תנועה וחנייה, תברואה.

16. 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 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.

הוראות התכנית:

סעיף 4.1.2 סעיף א' ס"ק – יש לתקן הקמת 3 בנינים חדשים.

סעיף 4.2 דרך מאושרת – אין מדובר בתוואי דרך להרחבה – יש לתקן "תוואי הדרך רוחבה וצמצומה..."

סעיף 7.1 שלביות ביצוע:

תנאי להיתר איכלוס – נטיעת עצים שסומנו להעתקה ושיתלתם במקומות חילופיים בשטח התכנית.

מידע:

התכנית חלה על חלקה 52 וחלק מחלקה 53 בגוש 30280, מדובר בגוש מוסדר.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

יש להשמיט מהתקנון את ס' 6.2 'חלוקה ו/או רישום' ובמקומו להכניס את ההוראות הבאות:

איחוד וחלוקה:

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

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו."

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו."

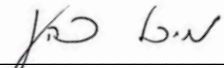
יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

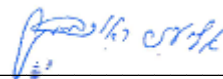
תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

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

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 18 : 1288190

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1288190
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בליליוס - הכניסה לעיר, תוספת שטחים למתחם
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

יחד מסדר היום לבקשת המגישים


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 19 : 1216803

פרטי התכנית

מספר תכנית	1216803
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד עבור דירה מספר 37 ברח שמואל הנביא 101 ירושלים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

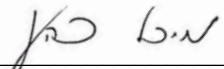
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

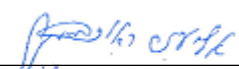
- סמכות מקומית** – התכנית מקודמת במסלול של סמכות מקומית עבור פיצול יח"ד ואינה משנה שטחי בניה. מסמכי התכנית יציגו סעיפים בגינם מקודמת התכנית בסמכות מקומית.
- ביטול דרך** – התכנית מבטלת רצועת דרך מאושרת לכיוון חטיבת הראל ומייעדת אותה למגורים, לא מקובל. לא ניתן לבטל דרך במסלול של סמכות מקומית, יש להתאים את היעוד למצב המאושר.
- קווי בניין** – התכנית תסמן קווי בניין על הבניין הקיים ולא קו בניין כללי.
- חניה** – התכנית מציעה יח"ד חדשה, לאור התקן הנמוך לא נדרש מקום חניה בתחום החלקה. יש לבטל תת סעיף ד' בסעיף 4.1.2 כי לא נדרש מקום חניה לאור סמיכות התכנית לרק"ל.
- עבירות בניה** – בבניין קיימות עבירות בניה כגון סגירות מרפסות, סככות בתחום התכנית. יש לסמן להריסה את כל העבירות הקיימות בבניין. התכנית תציין מספרי היתר בגין כל מרפסת הקיימת בבניין, לחילופין לסמן להריסה או להכשרה מרפסות שאין להן היתרי בניה בתיאום עם מחלקת התכנון. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.
- הערות טכניות**
- עפ"י דברי ההסבר של התכנית מדובר בהכשרת עבירת בניה, ככל הנראה היחידה כבר מפוצלת. בהנחה והיחידה מפוצלת בפועל יש לסמנה להכשרה בהתאם לסימונים המקובלים.
- יש לסמן להריסה גרמי מדרגות פנימיים המקשרים בין שתי היחידות.
- יש לתקן את המס' הסידורי של היחידה המפוצלת.
- יש להוסיף בסעיף 1.6 תכנית 5166 ב' - כפיפות.
- החלטה זו תהיה בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- 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.

13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 20 : 1301258

פרטי התכנית

1301258	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
קולומביה - הוספת שטחים לגן ילדים	מהות הבקשה
2024/8	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

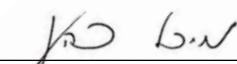
החלטת הועדה

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

- הוראות התכנית:** יש לרשום בטבלה 5 הפניה לתכנית המאושרת, ולציין כי שטחי הבניה, הקומות, יח"ד ויתר הנתונים יהיו בהתאם לתכנית המאושרת.
- הפרשות לצרכי ציבור:**
 -מתוקף הקלות שניתנו לתב"ע 496463 נדרש מענה ציבורי של בית כנסת. לאור לוחות הזמנים של היתרי הבניה שיוצאים מיידיית בשלב הראשון למגרש הציבורי, תוגש תכנית נפרדת על ידי היזמים לתוספת של בית כנסת בתא שטח 3 של תב"ע 496463 ויוגדלו אחוזי הבניה בתא שטח זה בכדי לאפשר בניית בית כנסת.
 -יש לציין את השטחים של כיתה וחצר מקורה בטבלה 5 בהערות ובנספח בינוי, בתיאום עם מבני ציבור.
- השלמת חוות דעת:** יש להשלים חוות הדעת של המחלקות: מבני ציבור, מח' מידע תכנוני.
- התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות
- 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.
- 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.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 21 : 1328822

פרטי התכנית

מספר תכנית	1328822
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קו בניין, אור שרגא 2
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית משנה קווי בניין מאושרים. קו בניין אפס לבינוי תת קרקעי בכל היקף תא שטח 1, ובצד המערבי, הגובל במגרש ביעוד למבני ציבור, על מנת לאפשר הקמה של מעלית רכב אל חניון בית הכנסת, וקו בניין 3 למרפסות בחזית צפונית ומערבית. יש לסמן קו בניין תת קרקעי אחד (בצבע אחד) עבור החניון והמעלית.
2. התכנית קובעת הוראות להקמת גשרון וגם מעלית רכב בתחום תא שטח 2, שטח המיועד לשצ"פ לצורך גישה מהרחוב אל החניון ולבית הכנסת. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות להקמת הגשר וסלילת הדרך אל מעלית הרכב. יש לסמן על גבי התשריט ולכלול הוראות בתקנון לגשר / מעבר עילי. תנאי להיתר בניה למבנה בית הכנסת שיוקם בתא שטח 1 יהיה תיאום תכנון והקמת הגשר וסלילת דרך הגישה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. יש להוסיף בהוראות התכנית שימוש לגשר / מעבר עילי, דרך גישה לרכב וזכות מעבר לרכב ולהולכי רגל בתחום תא השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח.
4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להקמת הגשר וסלילת הדרך בתא שטח 2 יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע. פיתוח השצ"פ יכלול נטיעה מחייבת של עצים בוגרים ויצירת דירוג המאפשר כניסת אור ואוויר למפלסים שמתחת לכניסה הקובעת של מבנה בית הכנסת המוצע בתא שטח מס' 1.
5. תנאי לטופס אכלוס של מבנה בית הכנסת המוצע בתא שטח מס' 1 יהיה פיתוח השצ"פ בפועל, לשביעות רצון אגף שפ"ע.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית בשלבי הביצוע כי הגשר ומעבר לרכב יוקמו יחד עם מבנה בית הכנסת המתוכנן במגרש המיועד למבני ציבור (ת"ש 1).
7. ככל ונדרש חדר שנאים, יש למקם אותו בתת הקרקע במלואו, בתחום המגרש המיועד למבני ציבור, או תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה בשצ"פ בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה.
8. תנאי להיתר בניה למבנה בית הכנסת בתא שטח 1 הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
9. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד מחלקת מידע תכנוני, נכסי עירייה
10. התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות.

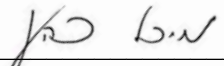
11. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה
12. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
13. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

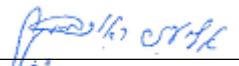
הערה:

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

הערות טכניות

14. דברי ההסבר לתכנית – יש להוסיף התייחסות לחלקה ביעוד שצ"פ.
15. סעיף 1.4 לפי סעיף בחוק – יש להוסיף סעיפים 4, 5, 19
16. סעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות- יש לרשום יחס 'כפיפות'
17. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.
18. סעיף 2 – יש להשלים מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.
19. סעיף 4.2 שטח ציבורי פתוח – יש לציין שימושים כמפורט לעיל. יש לכלול הוראות לתכנון והקמה של הגשר והמעבר לרכב, כמפורט לעיל.
20. סעיף 4.1.2 ג – יש לאחד בין קווי הבניין התת קרקעיים וקו בניין למעלית.
21. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן כמפורט לעיל.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 22 : 1173640

פרטי התכנית

מספר תכנית	1173640
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מרכז תחבורה עטרות - מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית נתאים הבאים:

1. לבחון את הצורך בקבלת הקלה מהמועצה הארצית לתכנית.
2. יש לקבוע את כל שטחי הבניה המוצעים כשטחים עיקרים לצורך גמישות לשלב ההיתר.
3. יבוטל סעיף 6.11.2 א. תחת סעיף 6.16 בנוע לתכניות עתידות או שימושם אחרים.
4. יש למלא את סעיף 7.1 זמן משוער לביצוע התכנית .
5. יש להטמיע בתכנית את חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה:
6. המסמך ערך חיזוי רעש לקולטים הסמוכים לתכנית והמתוכננים. מתוצאות המסמך עולה כי במצב הקיים נראה כי מתקיימת חריגה של 0.5 dba, בקולט הציבור r2 (כ-100 מטר מצפון מזרח לתוכנית) וחריגות של 7-12 dba במבני המגורים הסמוכים לכבישים 50 ו-45 (קולט r4 כ-130 מטר מצפון וקולטים r7 ו-r8 כ-300 ו-400 מטר ממערב).
7. במצב עתידי נראה כי בשני קולטים (r1, r2 - כ-100 מטר מצפון מזרח לתוכנית) צפויות חריגות של 0.5 -5.2 dba מקריטריון הרעש על פי המתודולוגיה לתכנון אקוסטי לכבישים, במבנים הרגישים לרעש ביעודי הקרקע המתוכננים.
8. במטרה להתמודד עם חריגות אלה ומכיוון שמתרס אקוסטי אינו מביא ליעילות מלאה בשני הקולטים החורגים, תנאי להיתר הבנייה יהיה ביצוע מיגון אקוסטי דירתי על פי הנחיות המתודולוגיה לתכנון אקוסטי לכבישים או פתרון אחר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
9. חדרי השנאים יהיו מוטמנים בתת הקרקע.
10. שני אזורים מאוישים בהם שוהים אנשים מספר שעות ניכר. הראשון, עמדת השומר המצויה מחוץ לטווח ההשפעה של מעגלי מתח עליון - מעל 50 מ' מעמודי הנשיאה של מעגלי מתח עליון. השני, מבנה נהגים מצוי בטווח של 32 מ' ממעגלי מתח עליון. במבנה זה תהיה מגבלת שהייה של 4 שעות מצטברות ביממה.
11. במסמך הסביבתי ישנה אפשרות לזמן שהייה ממושך יותר ביחס לרמות הקרינה המשוערות והמחלקה מתנגדת לאפשרות זו המופיעה במסמך.
12. ייקבע בהוראות התוכנית כי במידה וחל שינוי בתכנון המפורט תנאי למתן היתר בנייה יהיה דו"ח קרינה מעדכון לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

13. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי אשר יבחן בין היתר את נושא איכות האוויר ויודא כי הממצאים תקפים גם בעת התכנון המפורט ובמידת הצורך יבוצעו שינויים באופן התפעול.
14. החניון כולו יכוסה אספלט אטום לחלחול. החניון והמיסעות ינוקזו לעבר נקודה מרכזית בה יותקן מפריד שמנים שיאפשר הרחקת שמנים דלקים ומזהמים פוטנציאליים אחרים שעשויים להימצא על המיסעה. גם תחנות התדלוק והשטיפה ימוקמו על משטח אטום לחלחול וינוקזו למפריד השמנים. המפריד ירוקן בצורה תקופתית, ויפונה לאתר מורשה. הקמת והפעלת תחנת התדלוק יהיו בכפוף לעמידה בכל התקנות הרלוונטיות, ויכללו את כל אמצעי ההגנה למניעת זיהום קרקע ומי תהום, כפי הנדרש בתקנות.
15. עמדות תדלוק תוקמנה על-פי הנחיות המשרד להגנ"ס (מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה מרץ 2006 או מפרט מעודכן לעת מימוש התכנית).
16. התכנית של קידוחי גז קרקע מאושרת ויעבר למשרד להגנת הסביבה לאישור. המחלקה מבקשת כי תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור המשרד להגנת סביבה על ביצוע בדיגום המתוכנן ושחרור השטח.
17. סקר הטבע המקדמי לתוכנית 1173640- חניון האוטובוסים בעטרת נעשה ע"י גאופרוסקט בתאריך 2.8.2023, הסקר נבדק ע"י המחלקה ולהלן ההערות:
18. המחלקה מבקשת כי ייקבע בהוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר גאופיטים לאשור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
19. בנוסף המחלקה מבקשת כי ייקבע בהוראות התוכנית כי הדברת מינים פולשים תבוצע ע"פ הנחיות רט"ג בליווי אגרונום ולא באופן מכאני (כריתה) כפי שמצוין במסמך הסביבתי ותנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור רט"ג לביצוע ההדברה ע"פ ההנחיות.
20. בהפרשי גובה הקרקע בין מפלסי החניון יבוצעו קירות תומכים בחיפוי אבן טבעית, מרבית העצים בשטח מיועדים לכריתה וינטעו עצים חדשים. לא סביר לכרות את כל העצים בשטח החניון בזמן שלא מתוכננת חפירה (העצים לשימור נמצאים מחוץ לגבול החניון). המחלקה סבורה כי יש לבחון מחדש את כריתת העצים המשמעותית במרחב ולנסות לשמר את הקיים, ולו באופן חלקי, במקום לכרות ולנטוע מחדש.
21. דו"ח הידרולוגי\ ניהול נגר – טרם הוגש יש להשלים כתנאי להפקדה.
22. שטחי התארגנות יהיו בשטח הפרויקט בלבד.
23. לא יותר מסוף נוסעים בחניון.
24. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות ניהול מ"י נגר, רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.
25. יש לבחון בשלב היתר הבנייה את השפעת מיקום כניס\יציאה וכיוון תנועה על איכות האוויר ואקוסטיקה.
26. תנאי להפעלת החניון יהיה גמר פיתוח ושיקום נופי ואמצעי הטיפול במי הנגר.
27. יש לקבוע כי בחניון תהייה הכנה לאוטובוסים חשמליים ל100% טעינה חשמלית.
28. יש לקבוע כי מעל גג החניון יוצבו פאנלים סולארים על כל תכסית הגג עבור ניצול וייעול השטח ע"מ להתגבר על המחסור באנרגיה בקיים כבר היום בעטרת.
29. 16. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור המשרד להגנת סביבה על ביצוע בדיגום המתוכנן ושחרור השטח.
30. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר גאופיטים לאשור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

31. הדברת מינים פולשים תבוצע ע"פ הנחיות רט"ג בליווי אגרונום ותנאי להיתר בנייה יהיה הצגת אישור רט"ג לביצוע ההדברה ע"פ ההנחיות.
32. לשחוח הודעות אישיות לחלקות המצרניות מדרום.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 23 : 1317205

פרטי התכנית

מספר תכנית	1317205
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחים ובינוי לבניין מגורים מאושר ברחוב קורא הדורות 13
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

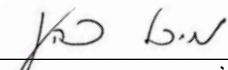
החלטת הוועדה

מכיוון שמדובר על תכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

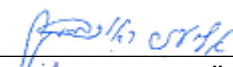
הוועדה התרשמה שלא מדובר בחריגה משמעותית ואין מניעה לאשר את התכנית

1. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
2. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
3. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
4. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבנייה 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 והבנייה תשכ"ה 1965.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 24 : 1319045

פרטי התכנית

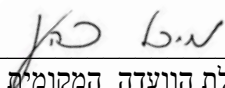
מספר תכנית	1319045
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד, הוספת ממ"דים והגבהת גג רעפים ברחוב אביעד 12.
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יש לסמן את כל החריגות בתחום המגרש להריסה- לכיוון הרחוב חלקה 94 ממערב ולכיוון חלקה 63 ביעוד שב"ץ מדרום. הפלישות לשטחי הציבור יהרסו בפועל כתנאי להפקדה, ובפרט לשטח הדרך, שכן מדובר ברחוב צר ממילא שהגדרות הפולשות מצרות אותו יותר, דבר שגרם להסטת המיסעה על חשבון השצ"פ הסמוך.
2. בתחום החלקה בשטח החצרות ישנן מספר רב של סככות וסגירות יש לסמן את כל חריגות הבניה להריסה, תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסה בפועל של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר .
3. לפי GIS בגבול המערבי והצפוני של החלקה ישנם עצי ברוש משמעותיים יש לסמנם לשימור, במידה ומרחק מגזע העץ לקו בניין קטן מ- 3מ' יש לספק סקר עצים.
4. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בוגרים כלפי המרחב הציבורי (המעבר בשטח החום והרחוב)
5. לבחון חלופה שתציע את הממ"דים בחזית אחורית ולשמור על חזית קדמית נקיה ושימור עץ בוגר במקום בתיאום עם מחלקת התכנון
6. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום דודי שמש יהיה צמוד לגג רעפים לפי הנחיות מרחבית
7. יש לסמן תוכנית פיתוח צבעונית כולל מפלסים כמקובל.
8. יש לקבוע סטיה ניכרת לגובה הבינוי ולמספר יח"ד.
9. יש להשלים חו"ד וצוות בקרה תכנון פיזי.
10. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
11. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
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.

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


מנהלת הוועדה המקומית

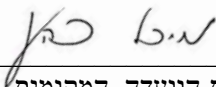
יו"ר הוועדה המקומית

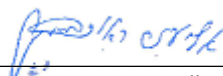
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 25 : 1335298

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1335298
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מקור חיים 56
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

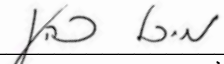
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 26 : 1297423

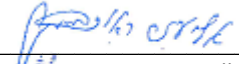
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1297423
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד הגדלת ותוספת מרפסות וארקדה למסחר, רח מלאכי 4 ירושלים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

<u>מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</u>	
1.	תוספת ארקדה: מוצעת בניית מרפסת מוגבהת רחבה ע"ג עמודים תמירים בחזית שהוגדרה בתיק התיעוד כבעלת הערכיות הרבה ביותר (חזית מזרחית לרח' מיכה). הבינוי המוצע בחזית זו פוגע בערכים האדריכליים וההיסטוריים של חזית זו ומציעה באופן שאינו מקובל מרפסת על עמודים. יש לבטל את העמודים ולצמצם את המרפסות בהתאם לבחינה הנדסית בתיאום עם מחלקת התכנון.
2.	התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
3.	שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
4.	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.
5.	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.
6.	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.	<u>גג רעפים חדש</u>: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
8.	<u>תשריט</u>: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.

9. נספח הביטוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 27 : 1321389

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1321389
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מבנה מגורים ושצ"פ , בית חנינה , ירושלים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תותר הקמה של מבנים עד 10 קומות מעל הקרקע, ב – 320% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. בהתאם למדיניות לשכונה, שיעור הפרשה בקרקע לצרכי ציבור יעמוד על 30% מינימום. קווי הבניין יהיו 4 מ' מגבולות המגרש. יש לתקן את קווי הבניין המוצעים בתכנית.
2. התכנית מציעה שצ"פ בחלק הצפון מערבי של המגרש בצמוד לדרך המאושרת. השצ"פ המוצע מלבני ומוארך. יש לתכנן שצ"פ בצורה רגולרית בצד המערבי של התכנית בצמוד לדרך המאושרת.
3. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.
4. השצ"פ מתוכנן כרחבת כניסה לבניינים. אין להציע מדרגות וכניסות לבניין על חשבון שטח השצ"פ.
5. הבינוי המוצע מציג בניין צר וארוך עם מספר כניסות. בחלק מהכניסות שתי יח"ד בלבד. יש להציע בינוי אחר לשני בניינים נפרדים, לאחר תיקון צורת השצ"פ.
6. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
7. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
8. התכנית מצויה בתחום אתר טבע עירוני נחל עטרות (צפון). תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע מקדמי למחלקה לאיכות הסביבה, על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מספר 101-0292870.
9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
10. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת נספח ביצוע סביבתי ופירוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
11. מוצע חניון תת קרקעי משותף עם כניסה ויציאה נפרדות מהרחוב. יש לתכנן כניסה ויציאה אחת מהחניון.
12. חניה תוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. יש לקבל אישור אגף תושיה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות כניסה ויציאה מהחניון וחיבור לדרכים קיימות ומאושרות. 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.

13. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.
14. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
15. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
16. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
17. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
18. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח. ראו חתך ב-ב, חזית מזרחית.
19. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
20. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
21. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
22. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
24. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
25. בהתאם לחוות הדעת של יחידת הממ"ג, גבולות התוכנית חוזרים למגרש 17 ממזרח ולמגרש 19 מדרום (תב"ע 7461). יש לתקן את גבולות התוכנית באופן שיותאמו לגבולות מגרש 15 א' בהתאם לתכנית 7461.
26. יש להוסיף הוראות רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה:
27. תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
28. חלוקה ו/או רישום
1. 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.
2. 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.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
29. הפקעה
לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
30. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע כבישים, שפ"ע עצים, איכות הסביבה.
31. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

32. 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.

33. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל, רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושייה, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המחלקה למדיניות התכנון.

הערה:

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

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

הוראות התכנית:

34. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.

35. סעיף 4.1.2 ב' חניה – יש להוסיף שהחניה תתוכנן בתחום המגרש בלבד. יש להסיר סעיף 4.1.2 ב (ג) "במידה ותידרש קומת חניה נוספת תת קרקעית, תוספת השטח התת קרקעי לא תחשב במניין הקומות וזכויות הבנייה".

36. סעיף 7.2 – יש לציין מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים.

נספח הבינוי:

37. יש לסמן את הבניסה לחניון.

38. בנספח הבינוי נראה שיש 2 קומות בתת הקרקע ולא 3 כפי שמצוין בטבלה 5, יש לתקן.

39. יש לסמן מרפסות בהאטצ' מרובעים.

מ.ל. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 28 : 1187269

פרטי התכנית

מספר תכנית	1187269
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית רחוב בוליביה 5-7, ירושלים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

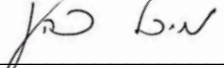
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

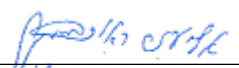
- לאחר שנבחן תכנון כולל לכל המרחב הסובב שבין רחובות בוליביה ושטרן, הובהר כי התכנית המוצעת יכולה להתקדם בנפרד אך כחלק מראיה כוללת. התכנית מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית, כאשר התכנית הנוכחית תורמת באופן משמעותי למרחב הציבורי ולצרכי הציבור באמצעות הפרשת שטח בהיקף של כ-1.5 ד' עבור הרחבת השצ"פ וחיבורו לרחוב בוליביה באמצעות הגדלת המפתח אליו.
- על מנת לטייב את השדרה הירוקה במפלס הביניים בין הרחובות, שהיום אינה מתפקדת בשל העדר קישוריות, יש לכלול בקו הכחול את החלקות 165 ו-169 ביעוד מבני ציבור ממזרח לתוכנית המוצעת. בחלקה 169 קיימים 2 גנ"י, במסגרת התוכנית יש להציע בינוי חלופי לגנים אלו בתחום תא שטח 101, ולסמן חלקות אלה ביעוד שצ"פ. הרחבה זו תאפשר פיתוח שצ"פ משמעותי במקום מעברים צרים. לצורך כך הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה.
- יש להסתכל על שצ"פ בתא שטח 201 בראיה מרחבית כוללת ולהציע שצ"פ במפלס אחד לאורך התוכנית באופן שיוכל להתחבר לתוכניות הסמוכה מדרום מס' 1192871 ותוכנית מאושרת מס' 624627 מצפון (בשלב ביצוע) ליצירת שצ"פ פנימי אורכי, איכותי ויעל בין רחובות בוליביה ואברהם שטרן. יש להציג תכנית פיתוח המציגה את הקישוריות לכל התכניות הסובבות ומציגה תכנון רציף של שצ"פ רחב ככול הניתן ובמפלס אחד שהבניינים משני צידיו מייצרים את הטיפול בטופוגרפיה.
- התוכנית מציעה 3 מבנים צמודי דופן לרחוב בוליביה בגובה משתנה של 10 עד 16 קומות ובינוי צמוד דופן לשצ"פ בתא שטח 201 לאורך הגבול המזרחי של התוכנית בגובה של 10 קומות מעל המפלס המוצע של השצ"פ תוך שימוש בהפרשי טופוגרפיה. יש לבטל את הבינוי העולה מעל השצ"פ בשני המבנים המרקמיים עם 2 יח"ד בקומה עבור הרחבת המרחב הציבורי ומתן מענה לחצרות הנדרשים של מבני הציבור, תכנון של בניינים הכוללים 2 יחידות דיור היא לא יעילה ומבזבזת שטחי שרות שלא לצורך ופוגעת באפשרויות של פיתוח מרחב ציבורי רחב ככול הניתן.
- התוכנית מציעה קו בינוי 0 - יש לקבוע קו בניין 3 לכיוון השצ"פ לאורך הגבול המזרחי של התוכנית לקבוע נסיגה של הבינוי ולהימנע ממבנה של 20 קומות בקו 0 לשצ"פ צר. – ניתן להציע זאת באמצעות שינוי הבינוי או סיבוב של הבניינים.

6. בהמשך לסעיף הקודם, התכנית מציעה מכפיל גבוה יחסית. יש לבחון את התקן השמאי וככל הניתן לצמצם את נפחי הבינוי בהתאם.
7. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.
8. התוכנית מציעה כניסה לחניה מהחלק הצפוני והגבוה של רחוב בוליביה, על מנת ליעל את החניון ולהקטין נפחי חפירה יש לאפשר אופציה של כניסה לחניון מכיוון מזרח (מתחת לשצ"פ המוצע) מרחוב שטרן בהתאם לקידום תוכנית התחדשות עירונית במקום שיוגשו בעתיד, לאחר ייצירת חיבור האמור הכניסה העליונה תבוטל ותוכל לשנות את השימוש בשטח זה לשטחים עיקרים לצורך ייצירת דופן רחוב במקום רמפת לאורך הרחוב.
9. התוכנית מציעה הפרשה ציבורית עבור מעונות במפלס 2- עם חצר צרה ולא שימושית מתחת למפלס הרחוב. על השטח הציבורי להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת ועם גישה ברורה ומזמינה ממפלס הרחוב
10. לפי חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון יש להוסיף להפרשות המבונות של מעון יום, גן ילדים בשטח 130 מ"ר עיקרי ו-175 מ"ר חצר ובית כנסת בגודל 300 מ"ר.
11. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
12. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים, הוראות לעריכת התוכנית רשומות בהערות טכניות.
13. תנאי להפקדה יהיה אישור אישור מחלקת נכסים.
14. בסעיף 6.4 חלוקה ורישום יש להוסיף בסעיף קטן 4 "לרבות ההפרשות המבונות".
15. יש להסיר את סעיף קטן 6 מסעיף 6.4 בדבר הפקעה. במקומו יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח:
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.
16. ככל ומדובר בתוספת שטחים לרישום בתלת מימד. יש לפצל את מגרש השצ"פ 2ל מגרשים: מגרש אשר נרשם במלואו ע"ש העיריה ומגרש התלת מימד בו השכבה העליונה תירשם ע"ש העיריה. בנוסף, יש להתייחס לסוגיות שונות כגון חנייה בתת הקרקע הציבורית, העברת תשתיות, שיפוי בגין נזילות עתידיות וכד'
17. הכניסות לבניינים יוצעו בתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן את בנספח הבינוי את מפלסי הכניסה של הבניין המרכזי והדרומי בהתאם.
18. התכנית מציעה בינוי קומות חניה מעל הקרקע. בהמשך לדרישה לעיל לפלס את השצ"פ, יקבע כי קומות החניון לא יחרגו מעל פני הקרקע לכיוון מפלסי השצ"פ. יש לתקן את המסמכים בהתאם.
19. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטייה נכרת. יש לבטל את סעיף 4.1.2 א 6 לעניין הצמדת גינות פרטיות לדירות.
20. התוכנית קובעת בסעיף 4.2.1 כי שטחי שצ"פ ישמשו לחצר למעון יום, למחוק סעיף זה. שטחי שצ"פ יהיו נקיים מבינוי ופתוחים לציבור
21. בתחום התוכנית לפי תצ"א ישנם עצים בוגרים רבים, יש להוסיף למסמכי תוכנית סקר עצים מעודכן כמקובל, סקר העצים שהועבר ע"י עורך משנת 2020 לא תואם את הקו הכחול של

- התוכנית המוצעת וסימון עצים לשימור לא תואם לנספח בינוי. יש לסמן בתשריט עצים לפי סקר עצים.
22. יש לפעול לשימור העצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש, כמו למשל הברושים הקיימים בחלק הדרומי של המגרש מגורים, יש לקבוע קו בניין תת קרקעי במרחק של 3 מ' מהגזע.
23. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
24. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.
25. יש להוסיף לחניון חניות להפרשות הציבוריות בהתאם לתקן. יש להפריד בין החניות של השימושים השונים.
26. רחוב בוליביה הינו רחוב מרכזי בשכונה לאור תוכניות פינוי בינוי רבות במרחב ותוספת יח"ד משמעותית יש להציעה הרחבה של חתך רחוב ל-17.5 מ' בתיאום עם התוכניות המקודמות ממערב. תוכנית מס' 1075902 המסמנת שצ"פ לאורך צד מערבי של רחוב ותוכנית 1048420 המסמנת הרחבת מדרכה מערבית באמצעות זיקת הנאה. חתך יכלול רחוב עם חניות לאורך רחוב בצד אחד, לסמן שביל אופניים יש להבטיח רוחב מדרכות של 3 מ', ולהוסיף מפרץ העלאה והורדה עבור שטחים ציבוריים. יש לתאם ולאשר עם צתא"ל.
27. יש לאפשר חזית מסחרית חלקית לרחוב בוליביה
28. בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
29. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
30. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי
31. סעיף ב' בהוראות טבלה 5 לא תואם הוראות 4.1.2 א – יש לבטל
32. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
33. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים, אגף פיתוח אסטרטגי
34. יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנון בבניין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.
35. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
36. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

37. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.
38. לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות.
39. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
40. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: המחלקה לאיכות הסביבה, המחלקה לעבודה קהילתית, אגף מבני ציבור, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חח"י, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע, התחדשות עירונית, מחלקת היטל השבחה, תוכנית אב לתחבורה
41. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד)
42. תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
43. להוסיף הוראות לקרן תחזוקה ל 10 שנים לפחות.
44. 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.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 29 : 1185578

פרטי התכנית

מספר תכנית	1185578
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב חזקיהו המלך 39-45
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה כריתת 43 עצים, כריתה משמעותית ביחס לשכונה כאשר מוצע לשמר רק עץ אחד בתחומה. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. בהתאם לעקרונות הני"ל, על מנת לשמר את העצים הקיימים ברח' חזקיהו המלך שיוצעו בתחום השצ"פ המוצע כאמור לעיל, נדרשת נסיגה של החניון בלפחות 3 מ' מתחום העצים.
2. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים בהתאם.
3. קווי הבניין יסומנו באופן הבא : 4 מ' כלפי הרחובות לצורך יצירת חצרות קדמיות בהתאם לאופי השכונה ולצורך שמירה על העצים הקיימים לכיוון רחוב חזקיהו המלך , 3 מ' כלפי השצ"פ ו-4 מ' כלפי מבני המגורים השכנים ממערב.
4. 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. יצוין כי לפי בדיקה נראה כי הבינוי המוצע אינו עומד בעיקרון זה.
5. יש לחלק את מגרש השצ"פ ל-2 מגרשים ולוודא כי אחד המגרשים יוצא נקי לבעלות העיריה, ללא בינוי בתת הקרקע או מעליה, ושטחו לא ייפחת בהיקף השטח בבעלות העיריה במצב הנכנס.
6. יש לבחון קניינית את הכניסה לחניון דרך פורטל חנייה קיים מרח' דוסתאי בשצ"פ טדי למגרש צמוד. לזיקת מעבר לרכב דרך שטח ציבורי נדרש אישור מעבר מיוחד מאגף נכסים. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור נכסים לנושא הני"ל.
7. תמהיל דיוור : 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
8. תותר הצמדת דיווריות לכ-20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיווריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיוורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד, הדיוורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיווריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיוורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיוור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

בינוי ופיתוח :

9. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
10. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
11. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.
12. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

13. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
14. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
15. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
16. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

17. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, נדרשת הפרשה מבונה עבור שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. על כיתות גני הילדים להיות לכיוון השצ"פ במפנה דרומי.
18. כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור 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. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס אכלוס. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

תנועה וחנייה:

19. בתיאום עם תושבי"ה, יש להגיש נספח תנועה כחלק מתהליך הפקדת התכנית.
20. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.
21. מאחר ושטח התכנית סמוך לציר הרק"ל ברחוב בן זכאי, ניתן לאפשר הפחתה של תקן החנייה עבור מגורים לתקן חנייה ביחס של 1:1.5 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, על מנת להבטיח מקומות חנייה לאורחים, ייקבע תוספת של 10% מיח"ד עבור חניית אורחים.
22. יש להציג פתרון חניית העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות.

תשתיות:

23. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבינוי.
24. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
25. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
26. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

נכסים:

27. 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) מול מחלקת נכסים.
28. ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
29. יש לצרף סעיף הפקעה כללי כמפורט להלן: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
30. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף הנכסים.

איכות הסביבה:

31. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת השלמת התיאום וקבלת אישור מח' איכות הסביבה. במסגרת התיאום נדרש להתייחס להערות להלן:
32. המסמך לא בחן את ההצללות על חצרות גני הילדים המוגדרים ביעוד מגורים, המחלקה מבקשת להשלים את הבדיקה לטובת בחינת חשיפה לשמש ולהציע שינויים תכנוניים במקרה הצורך.
33. יש לקבוע הנחיות לקביעת אמצעים אדריכליים למיתון הרוח ולחזור על הבדיקה לעת מתן היתר בנייה.
34. יש להטמיע את ההמלצות להוראות התכנית המופיעות בפרק ה' במסמך הסביבתי.

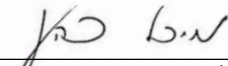
35. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור מח' איכות הסביבה.
36. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
40. המחלקה מתנגדת סעיף 4.2.2 א' המאפשר שימוש של מבני עזר, מתקני תשתית ומבנים הנדסיים בשצ"פ.
41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים.
42. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מח' איכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
43. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה ואגף שפ"ע.
- עצים:**
44. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. 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.
45. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
- כללי:**
46. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
47. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
48. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
49. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת
50. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
51. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
52. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
53. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
54. 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.
55. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34.
56. לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
57. השלמת חוו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, חח"י, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות ואיכות הסביבה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
58. תנאי להפקדה חוות דעת של מנהל רווחה לדוח חברתי.
59. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
60. 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.

הוראות התכנית :

61. יש לבחון את הערה ז' לטבלת זכויות הבנייה מס' 5, פתרון המיגון יהא בצורת ממ"דים ככל הניתן.
62. יש לתקן מספר יח"ד מבוקש ל170 בטבלת מס' 5 בהתאם למבוקש בפועל.
נספח הבינוי :
63. יש להטמיע סקר עצים על גבי תכנת הפיתוח.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 30 : 1239078

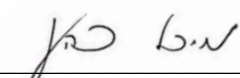
פרטי התכנית

1239078	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
תוספת קומה עליונה ותוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות בלוי 37	מהות הבקשה
2024/8	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית	קוד החלטה

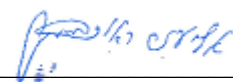
החלטת הועדה

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

1. לדחות את ההתנגדות לעניין בניה בגג המשותף ופגיעה בזכויות הדיירים שיש להם חלק בגג המשותף – התכנית מציעה הרחבות לבניין הקיים, לצורך קידום התכנית נדרשים 33% הסכמה של בעלי הבניין. לתכנית הוגשו 33% הסכמות בהתאם לחוק ואושרו ע"י היועץ המשפטי של הועדה המקומית.
 2. לדחות את ההתנגדות לעניין הסדרת מקום אשפה בתחום החלקה בעקבות סיור במקום על ידי אגף תברואה, נקבעה שאין מניעה לאשר את התכנית שלא מציעה יחידות דיור נוספות.
 3. לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת הקומות אשר תגרום להסתרת השמש והחשכת הבניין הסמוך שאול המלך 40 - הבינו מוצע בהתאם למדיניות האזור, עפ"י תכנית מתאר 2000 ניתן לבנות 6 קומות במגרשים עד 1 דונם כמוצע בתכנית דגן. יצוין, כי תוספת הקומה השישית בבניין נשוא התכנית הינה מידתית ביחס לבניין המתנגדים אשר הינו בניין בן 5 קומות.
 4. לדחות את ההתנגדות לעניין קרבה יתרה של הבינו לבניין המתנגדים בשאול המלך 40 - עיקר התוספת מוצעת הינה כלפי הרחוב ובמרחק מספק מחלקת המתנגדים. קיימת חריגה מינורית נקודתית מקו בניין של 3 מ' כלפי חלקת המתנגדים בחזית המערבית, אך מאחר והבינו המוצע הינו בתחום קונטור הבניין הקיים, אין מניעה לחריגה המינורית הנקודתית.
 5. לקבל חלק מההתנגדות לעניין חניית הדיירים נשוא התכנית בבניין השכן בשאול המלך 40 – התכנית אינה מציעה תוספת יח"ד אלא הרחבות, כך שלא נדרש מקום חניה נוסף בבניין. יחד עם זאת התכנית אינה מצגיה את מלוא החניות המאושרים בבניין. יש להציג את מס' החניות המאושר בהיתרים בתחום התכנית.
 6. מעבר לכך, הטענה של שימוש בחניות בניין השכן אינה תכנונית, ניתן לפנות לערכאות המתאימות בנושא.
 6. לקבל את ההתנגדות לעניין הסרת מילים תמ"א 38 בסעיף 4.1 לעניין חיזוק מבנים – מדובר בתכנית להרחבות בהליך תב"ע ולא בהליך תמ"א 38, אין מניעה להסיר מסעיף 4.1 חיזוק מבנים את המילים "תמ"א 38", יתר הסעיף לעניין הצורך בחיזוק מבנים עפ"י תקן ישראלי 413 ימשיך לחול.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 31 : 1159300

פרטי התכנית

מספר תכנית	1159300
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הכשרת מבנה קיים בשכ ראס אלעמוד
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בנושא אולם קידושים שאינו חלק מאופי השכונה כשכונת מגורים, והמהווה היזק ראייה ורעש עבור התושבים הסובבים - על פי פרוגרמה למבנה בית כנסת, כל בית כנסת אמור לכלול אולם קידושים. יש להטמיע בהוראות התכנית כי אולם הקידושים לא ישמש לאירועים גדולים, ויונצל לאירועים קטנים לצרכי הקהילה. לא יותרו אירועים מסחריים אלא אירועים של בית הכנסת בלבד.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שיש לעמוד על ההחלטות וועדה שלא יאושרו במסגרת הרחבת המבנה מזגנים וחלונות לצד צפון. הבינוי המוצע יהיה בהתאם להחלטות הוועדה מחוזית להפקדת התכנית מתאריך 10.9.23 שמתייחסת לבינוי המוצע שקבעה ש "התכנית מציעה פתחים בגבול החלקה הצפונית (קו בניין "0") לכיוון בתי מגורים. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פתרון תכנוני המאפשר חדירת אור ואוויר לכל קומות המבנה ובחינת נסיגות בבינוי". חלונות בקומת הקרקע הקיימים ניתנו בהיתר 1969/402.
3. **לקבל את ההתנגדות** לכך שמסמכי התכנית אינם משקפים את המציאות של מה שקיים, מה שניתן בהיתרים ובינוי בחריגה. יש לסמן את חריגות הבניה במצב מאושר ובנספח הבינוי ולצייןם בהוראות התכנית.
4. לדחות את ההתנגדות לכך שאולם הקידושים יוביל לירידת ערך הקרקע. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית ואושרה על ידי הוועדה, ככל וירצו המתנגדים הם יכולים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
5. **לדחות** את ההתנגדות שהתכנית אינה מכילה הסדרי חניה הנדרשים לבאי צרכני האולם, ובפרט מקומות חניה עבור נכים לפי התקן הנדרש. בית הכנסת ישמש את תושבי השכונה שמתגוררים בטווח הליכה ברגל ולא יזדקקו לחניה בהיקף גדול באופן שיגרום להחרפת מצוקת החניה. בנוסף, אירועי בית הכנסת יהיו קטנים וישמשו את קהילת בית הכנסת.
6. **לדחות** את ההתנגדות לחריגה מגובה המקסימלי שסוכם עם היזמים ומפרה את ההסכמות הקודמות. ועדת התכנון לא מתייחסת להסכמים פרטיים בין יזמים לתושבים. התכנית הנ"ל נבחנה מבחינה תכנונית, והוועדה אישרה את התכנון המוצע.
7. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין אשפה – פתרון תברואה יוצג במסגרת היתר הבנייה.

8. לדחות את ההתנגדות לכך שאולם הקידושים מצריך שטחי פריקה וטעינה ושלוות השכנים תופרע בעקבות כך בימים ובלילות. אולם הקידושים, בשטח של פחות מ-65 מ"ר. נועד לאירועים קטנים לצורכי הקהילה, לאור כך, לא נדרש עבור הבית כנסת שטחי פריקה וטעינה מסדרים.
9. לדחות את ההתנגדות לעניין הריסת התוספת בחזית הבניין. בחזית הבניין קיים היום מדרגות ושער במצב ירוד. התכנית מסדירה את חזית הבניין כך שתייצר כניסה מתאימה ומכובדת למבנה בשימוש ציבורי.
10. לקבל חלקית את ההתנגדות שהתכנית הוגשה והופקדה בהיעדר הסכמת בעלי מקרקעין כיוון שעמותת "ועדת הכורדים בית הכנסת מגן אברהם" אינה קיימת ולכן אינה רשאית להגיש תכנית זו. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע, והדבר נבדק בתנאי הסף על ידי הוועדה המחוזית שהתכנית בסמכותה. יש לבדוק מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית את מעמד המגיש.
11. לדחות את ההתנגדות לעניין שלמתנגד ניתן היתר לפתיחת חלון כלפי צפון בקו אפס וכן נחתם הסכם פשרה משפטי לעניין פתיחת החלון כלפי צפון. אומנם ניתן היתר לפתיחת חלון ב-1965 טרם התקנות של חוק התכנון והבניה, אולם לא סביר לפתוח חלון בחלקה כל כך צרה ובינוי צמוד. יש הגיון תכנוני לאשר גם לבית הכנסת לבנות בקו אפס, כפי שבניין המתנגד נבנה. מרווח של פחות ממטר בין מבנים אינו הגיוני, קל וחומר פתיחת פתחים.
12. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התוכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

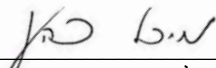
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 32 : 471ב

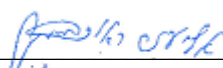
פרטי התכנית

מספר תכנית	471ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי בית כנסת ברחוב בוקסבוים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:	
1.	בשטח המגרש אושרה תכנית בינוי להקמת 3 בתי כנסת בלבד, בהתאם לתכנית 3357ב'.
2.	יש לקבל הרחבה של הקצאת השטח לעמותה ל – 400 מ"ר, ואישור אגף הנכסים, כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
3.	יש לקבוע חלוקת חובת פיתוח של השטחים המשותפים והמעברים. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פיתוח השטח לרבות נטיעות מחייבות של 5 עצים בוגרים בתחום המגרש.
4.	יש להחתים את כל 3 העמותות על הסכמה לתכנית זו, לרבות חלוקה לפיתוח השטח והמעברים (כפי שתכנית 3357ב' הוגשה ע"י 3 העמותות).
5.	יש לתקן ולהציג את החניה המאושרת עבור בתי הכנסת ברחוב, ביחס לתכנית הבינוי והיתרי הבניה המאושרים. יש להתאים את התכנית לפחים המוטמנים שהוצבו ברחוב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תושביה לעניין החניה.
6.	יש לבטל חצר אנגלית מתוכננת במפלס 8.91-. לא ברור למה נדרשת, מאחר ולא צמודה לבינוי מוצע במפלס זה. לא תותר חצר אנגלית לאוורור מפלס קומת המרתף.
7.	יש לסמן להריסה בתכנית ההעמדה את המבנים הארעיים המופיעים בתכנית המדידה בחלק הדרומי של המגרש. להוסיף כותרת לתכנית.
8.	גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'.
9.	יש לציין בתכנית ההעמדה ובכל תכניות הקומות וחתכים וחזיתות, את החלוקה בין בתי הכנסת (ציון האות) A, B, C.
10.	יש לתקן את הסה"כ בטבלת השטחים המפרטת את שטחי הבניה העיקריים ושירות בהתאם להיתרים מאושרים ושינויים מבוקשים בתכנית הבינוי.
11.	יש להשמיט סכימת חלוקת שטחים לכל בית כנסת – הסבר השטחים, שכן, חלוקה זו לא אושרה על ידי ועדת הקצאות.
12.	יש לתקן בטבלת גושים וחלוקות בכותרת תכנית המדידה את התכנית המאושרת החלה במקום – 1973ב'ד'.
13.	יש להוסיף תאריך עריכה לנספח הבינוי.
14.	יש לקבל אישור אגף מבני ציבור, אגף מבני דת, לתכנית הבינוי.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

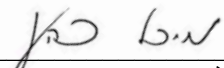
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 33 : 485ב

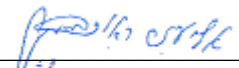
פרטי התכנית

מספר תכנית	485ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	שדרוג וקירוי בריכת ציפורי
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :	
1.	החנייה למתחם הבריכה בתחום חניה קיימת של מרכז ציפורי, ממערב למבנה הראשי. התוכנית כוללת נספח תנועה עם מאזן חניה לכלל הפרוגרמות במתחם. יש להציעה שתילת עצים ככל הניתן בתחום והיקף החניון
2.	יש לסמן חניית אופניים באזור הכניסה
3.	התוכנית מציעה הסדרה של קומה חדרי מכוונות במפלס 3- בדרום התוכנית. יש לסמן חיפוי אבן כדוגמת קירות פיתוח לחזית הקומה.
4.	להציעה מדשאה טבעית/ שילוב ריצוף כפי שמסומן בתוכנית בחלק המזרחי - מדשאה והצללות קיימות, אזור בו קיים לפי GIS דשא סינטטי
5.	יש להשלים חו"ד אגף תושייה, אגף מבני ציבור והמחלקה לאיכות סביבה בנושא תאורה


מנהלת הוועדה המקומית

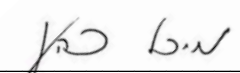

יו"ר הוועדה המקומית

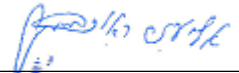
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 34 : 1241611

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1241611
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת שימושים וזכויות למקווה טהרה - מלחה, ירושלים
מספר ועדה	2024/8
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.	התכנית לא תקבע זכויות בניה.
2.	מטרת התכנית תהיה תוספת שימוש למקווה בלבד בקומת המרתף.
3.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

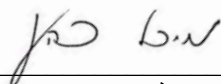
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 35 : 1235860

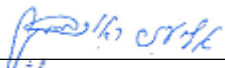
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1235860
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ברחוב מחניים 10, ירושלים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים:
2.	בקומת המרתף מוצעות חצרות אנגליות בצד הדרומי והמזרחי של קומת המחסנים לצורך שחרור עשן וחלונות לכוון החצר. לא ברור איזה עשן צריך לשחרר בקומת מחסנים. יש לבטל חצרות אלו. קומת מחסנים תהיה בלי חלונות.
3.	בהמשך לאמור לעיל, התכנית מציעה הרחבה של קומת המחסנים. מוצעים 5 מחסנים בגדלים שונים. יש לוודא ששטח מחסן לכל יח"ד יהיה בגודל של 8% ועד 20 מ"ר משטח הדירה.
4.	התכנית מציעה תוספת של 2 חניות במכפילי חניה עבור תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. תיאום פתרון חניה יעשה מול אגף תושייה ובאישורם.
5.	יש לסמן קו בניין בהתאם לבינוי המוצע והמאושר על גבי התשריט ונספח הבינוי. יסומן קו בניין וקו בניין תחתי – תת קרקעי.
6.	יש לתכנן מתקן לעגלת אשפה בנפח 1000. בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע פגישה נוספת לקביעת מיקום מתקן האשפה וגודלו מול אגף התברואה.
7.	יש להסיר סעיף 4.1 z בתקנון בתכנית – לא תותר גמישות של 1 מטר לגובה המבנה.
8.	יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת להוראות התכנית לעניין קווי בנין, גובה בינוי, מספר קומות, מספר יח"ד.
9.	בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין המאושר בתכנית המאושרת והיתר הבניה שהופק, למוצג במסמכי התכנית.
10.	ינטעו 2 עצים בוגרים בחזית המגרש ובתאום עם אגף שפ"ע.
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.	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.

14. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תושי"ה שפ"ע אחזקה.
15. הערה:
16. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
17. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הערות טכניות:
18. הוראות התכנית –
19. סעיף 1.4 יש להוסיף לפי סעיף בחוק.
20. סעיף 1.5.7 יש להשמיט מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות.
21. סעיף 1.7 – יש לציין תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית, תשריט מצב מוצע. יש לציין בנספח הבינוי כי הוא מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין גובה הבינוי.
22. סעיף 4.1.2 א – ס"ק 4 – יש לתאם אחוז חזיתות באבן מול אדריכל העיר. ס"ק 6 – יש לתקן את הסעיף ל – 8% משטח הדירה עד 20 מ"ר, בהתאם לתקנות.
23. סעיף 4.1.2 ו- ניהול מי נגר. יש לתקן ל – 20% בהתאם לסעיף הסטנדרטי.
24. יש להסיר את סעיף 4.1 ז' – גמישות להיתר.
25. יש להסיר סעיפים 4.1.2 א (1) (2) (3)
26. סעיף 5 – יש לתקן את טבלת זכויות והוראות בניה.
27. נספח הבינוי –
28. יש לסמן קווי בניין בתכניות חתכים וחזיתות.
29. יש להסיר את הסימון האדום ממכפיל החניה לחניות 1,2 המאושרות בתכנית 280099.
30. מידות התכנית אינן תואמות את המידות בתכנית המאושרת.
31. תשריט מצב מוצע –
32. יש לסמן קו בניין תחתון וקו בניין עליו.


מנהלת הוועדה המקומית

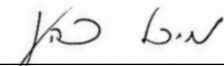

יו"ר הוועדה המקומית

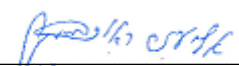
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 36 : 1238633

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1238633
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תיקון לתכנית מס' מק/6743 ברחוב אשר גולאק
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	הסעיף הנ"ל נקבע בהחלטת הוועדה מתאריך ה – 10.06.24 " יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת (גזוזטרה) בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד. " יתוקן באופן הבא: יש לקבוע בהוראות התכנית כי גזוזטרה מקורה (מרפסת) ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על השטח האמור, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבנייה ככול וניתן להוסיף שטחים בסמכות הוועדה המקומית..
2.	מרפסות בלתי מקורות לא יחשבו בזכויות הבניה ושלביות הביצוע שלהם תהיה בנפרד(כל אחת) מכל יתר התוספות המוצעות.
3.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15.05.24 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 37 : 1106178

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1106178
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	רח' הדף היומי 1 רמות, ירושלים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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 הועדה המחוזית, יש לבדוק את הנושא באמצעות הלשכה המשפטית של הועדה 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.
3. 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.
4. במסגרת היתר הבניה יש לבחון את החלונות המוצעות בתוספת המוצעת כך שלא תהיה הפניה של חלון מול חלון בבניין המתנגדים.
5. 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.
6. 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.
7. 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 הועדה המחוזית. תוספת של 2 חניות אינה משמעותית בהקשר העירוני.
8. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
תכנית מספר 38 : 1024272

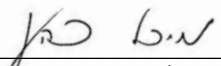
פרטי התכנית

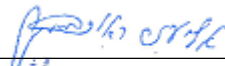
מספר תכנית	1024272
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת דרך חברון בצמתים: התנופה, אשר וינר ושמואל מאיר, ירושלים
מספר ועדה	2024/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 106ב מחליטים לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תתוקן בהתאם לסקיצה שהוצגה בדיון המציעה הרחבה של זכות דרך.
2. התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב.
3. הודעות ישלחו לחלקות שמהם מוצעת ההפקעה הנוספת.
4. הפרסום ייעשה לתקופה של 14 יום באמצעות הודעות שיחולקו בתיבות הדואר של הבניינים בחלקות אלה.
5. ככול ויתקבלו התנגדויות לפרסום, תשוב הוועדה ותדון בהם.
6. ככול ולא יוגשו שהתנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית