

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2024/9 מתאריך 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד

הבהרות:

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

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

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

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

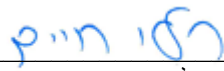
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 1 : 1177336

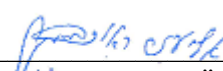
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1177336
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בניין בשכונת א טור, ירושלים.
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. מאחר והתקבלה חו"ד מבית המודל כי גבול המודל אינו כולל את אזור הפרוייקט יש להסיר דרישה כי תנאי להפקדה יהיה הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר וכי תנאי להיתר יהיה הכנת מודל מפורט.
2. יתר הסעיפים מהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.


מנהל הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 2 : 1288190

פרטי התכנית	1288190
מספר תכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בליליוס - הכניסה לעיר, תוספת שטחים למתחם
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

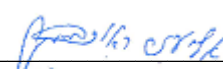
1. לצמצם את זכויות הבניה לתוספת של 500 מ"ר בלבד בהתאם למגבלות הסמכות הקיימת לקידום התכנית בסמכות הוועדה המקומית – כ 300 מ"ר עבור הגדלת צורכי ציבור וכ 200 מ"ר עבור שימושים של מסחר/ תעסוקה. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון יש לתקן את נספח הבינוי ולהראות את התוספת המבוקשת בקונטור אדום בהתאם למקובל.
2. יש להראות נספח בינוי לבניין B - ב 1:250. הנספח ב 1:500 שהוצג אינו קריא די.
3. התכנית מציעה הגבהה של הבניין הקיים בכ- 9 מ', מתוכם גובה הקומה הטכנית הינו כ 6 מ'. יש לצמצם את גובה הקומה הטכנית למינימום הנדרש.
4. יש לסמן את גובה הקומות בחתכים. (כולל הגובה של הגלריות – הקומות המוצעות החדשות).
5. בישיבת תאום תכנון פנימית עם אגף מבני ציבור עלה עלי כי בחתך ב'ב' הצביעה אינה נכונה – הגלריה שמעל קומת הקרקע (מפלס 1 בחתך) צריכה להיות צבועה בחום. כמו כן – חסרה תכנית למפלס זה, יש לתאם עם מחלקת התכנון.
6. יש להציג תכנית לכל מפלס, כולל מפלס שישי למסחר המוצע בגג ולחלל הטכני בגג.
7. יש לתאם ולאשר את כל התיקונים הנ"ל מול מחלקת תכנון.
8. מרחב ציבורי- הכיכר הפנימית האורכית של מתחם הקריה המחוזית ומתחם בליליוס יתוכננו כרצף אחד של חלל ציבורי פתוח ללא גדרות. יש לוודא תאום בין מתכנני הנוף של שני המתחמים. כן לתאם את מפלסי הפיתוח לרח' יפו ולשד' שז"ר בתיאום צוות התכנון של פרוייקט הכניסה לעיר באמצעות חברת "עדן".
9. חזית מסחרית חובה – על רחוב יפו בלבד.
10. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.
11. יש לתקן בטבלה 5 את נושא השטחים המוצעים: יש להתייחס בטבלה 5 לבניין B בלבד, לכתוב את השטחים המאושרים בטבלה 5 מתוך תכנית מאושרת 614909 - המתייחסות לבניין B בלבד ולהוסיף על כך 500 מ"ר בלבד).

13. ייקבע כי תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.
14. השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. על אף האמור ככל שתתאפשר בהתאם לדין הקנייה בדרך נוספת של השטח הציבורי לידי הרשות המקומית הא תתאפשר במסגרת תכנית זו. שטחי הציבור יהיו בנגישות מלאה ובחיבור למפלס הכיכר הפנימית
15. תנאי להיתר בניה יהא תיאום תכנון השטח הציבורי עם המחלקה למבני ציבור ובכלל זאת מיקום חניות לשטחים הציבוריים.
16. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
17. 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 298, 265, 158 בגוש 30107.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 3 : 1072818

פרטי התכנית	1072818
מספר תכנית	1072818
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה ותוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד. רח זכרון יעקב 10
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף מהסיבות הבאות:

- לדחות את ההתנגדויות לעניין דחיית התכנית הוועדה סבורה כי מדובר על הרחבות בינוי סטנדרטיות ומקובלות בהרחבות דיור בסביבה ובכפוף לסימון וטיפול בעברות הבניה והבהרת נושא ההסכמות , אין מניעה לאשר את התכנית.
- לקבל חלקית את ההתנגדות כי לא היה רוב נדרש לקידום התכנית המוצעת- חתימות מגישי התכנית ובעלי העניין בקרקע נבחנו ע"י הלשכה המשפטית ואושרו בהתאם לתקנות. לאור ההתנגדויות שהוצגו בדיון וככל וחלק מהדיירים שהסכימו לתכנית חזרו בהם מהסכמתם, נדרשת בחינה מחודשת לעניין ההסכמות. תנאי למתן תוקף יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות, בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית..
- לקבל את ההתנגדויות לעניין כי קיימות בבניין עברות בניה רבות כולל פיצול דירות משמעותי ועברות בנייה אחרות , יש לסמן בברור במסמכי התכנית את כל עברות הבנייה הקיימות כולל סימון של כל פיצולי הדירות הקיימים בתיאום עם מחלקת התכנון, תנאי לתחילת עבודות של כל היתר בניה יהיה הריסה בפועל של כל עברות הבנייה בדירות הכלולות בהיתר הבנייה.
- לדחות את ההתנגדות לעניין סימון להריסה של תוספת בנייה קיימת בפועל בחלק הדרום מזרחי של החלקה על מקלט קיים, מדובר בתוספת בנייה שנמצאת חלקה

בתחום התכנית, חלקה בחלקה אחרת וחלקה בתחום שטח ציבורי פתוח, אין כל הצדקה תכנונית או אפשרות להכשיר תוספת זו.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדות שלא ניתן לאשר את התכנית כיוון שלא קיימת כעת הסכמת בעלים בקומות הקרקע בכניסה א' באופן שיחייב בניה על עמודים בקומות שמעל, בניגוד למדיניות העירייה** - התכנית קובעת שלביות ביצוע באופן שהבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל, קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה שמעליה. מודגש בזאת כי לא תותר בניה על עמודות, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

יש לתקן את הפסקה השניה בשלביות הביצוע באופן שלא תותר בניה על עמודים.

6. **לדחות את ההתנגדות בנוגע להכשרת בינוי ללא היתר במסגרת תכנית להרחבות ותוספת קומה** - המטרה של התכנית היא הרחבה של יח"ד הקיימות וחיזוק יח"ד ותוספת ממ"ד לאחרות ותוספת מחסנים. במסגרת תכנית חדשה, נדרש עורך התכנית להציג את הבינוי הקיים והמאושר ובכלל זה להסדיר בינוי ללא היתר.

7. **לדחות את ההתנגדות שאישור התכנית המוצעת תמנע קידום תכנית להתחדשות עירונית** - התכנית המוצעת נבחנה ומקובלת תכנונית. אישור התכנית אינו מונע קידום של תכנית להתחדשות עירונית בהמשך. ככול והדיירים מעוניינים לקדם תכנית להתחדשות עירונית הם יכולים לפעול לקידומה.

8. **לדחות את הטענה שאישור התכנית תמנע התכנות של התחדשות עירונית עקב אי התכנות של היזם להלום את התמורות עבור מגישי התכנית המוצעת** - כתוצאה מאישור התכנית המוצעת יתכן ויגדלו התמורות שיוכלו לבקש בעלי הדירות שדירותיהם הורחבו, בתכנית התחדשות עירונית שתקודם בעתיד. תכנית כזו טרם הוגשה ולא ניתן למנוע קידום תכניות להרחבה וחיזוק מבנים.

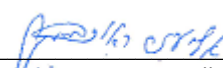
9. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית המוצעת אינה נותנת פיתרון לרעידות אדמה** - במסגרת היתר הבניה יבחן הצורך בחיזוק הבניין על פי התקן.

10. **לדחות את הטענה כי התוספות המוצעות בחזיתות צפון ודרום, מונעות חנייה ליד כניסה ח' וכניסה א'** - אין חניה מאושרת בתחום המגרש. שימוש בפועל בשטחי המגרש לצורך חניה אינו יכול למנוע את האפשרות להרחבות דיור עבור הדיירים בבניין.

מעבר לכך- התוספת המוצעת בחזית צפונית אינה מצמצמת באופן משמעותי את היקף השטח הפנוי בחלקה המשמש לחניה, והתוספת המוצעת בקדמת החזית הדרומית ברובה אינה במפלס הרחוב. התוספת נשענת על עמודים שיורדים למפלס הקרקע בסמוך למדרגות הקיימות היום בפיתוח החלקה, באופן שמצמצם במעט את השטח הפנוי לחניה בתחום החלקה ביחס לקיים בפועל.

11. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 4 : 1142249

פרטי התכנית	1142249
מספר תכנית	1142249
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם הצעירים, דיור להשכרה, פסגת זאב
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף:

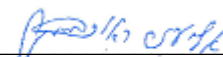
1. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין מצוקת חנייה ברחוב - התכנית אושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית והתכנית המצויה בתחילת רחוב דוד ניב מאפשרת חתך ראוי הכולל הסדרה של חניות ממזמנות ומדרכות רחבות.. בנוסף יש לאפשר בהוראות התכנית הקמת 70 מקומות חניה ציבוריים
2. לדחות את ההתנגדות בעניין השכרה לטווח ארוך - הוועדה סבורה שלאור מורכבות וגודל הפרויקט תקופה של 10 שנים לשכירות היא מספקת.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין רעש ולכלוך בעת ביצוע בתכנית - כחלק ממסמכי התכנית הוגש נספח איכות הסביבה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המסמך מול המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות לעניין צמצום מטרדים בשלב הבניה.
4. לקבל את ההתנגדות לבדיקה ארכיאולוגית – שטח התכנית נמצא באתר עתיקות. יש לכלול בהוראות התכנית סעיף עתיקות כמקובל בבניה במגרשים ריקים.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין שקצב הבניה בשכונה אינו תואם את קצב פיתוח התשתיות והתכנית תביא לשינוי באופי השכונה: התכנית היא אחת מתכניות האינפילים שנקבעו בתכנית המתאר לשכונה כשטחים לפיתוח עירוני כולל, הן ממוקמות לאורך צירים ראשים ומשתלבות כחלק אינטגרלי של הרקמה הבנויה של השכונה. קידום התכנית מהווה יישום של תכנית המתאר ואין בה כדי לגרום להעמסה על התשתיות או לשינוי אופייה של השכונה, יש לציין כי היקף הבניה החדשה בשכונה נמוך משמעותית משכונות אחרות ברחבי העיר
6. לדחות את ההתנגדות בעניין שמדובר באזור עמוס מאוד מבחינה תחבורתית וכי תוספת של 520 יח"ד עלולה לייצר כאוס תחבורתי - התכנית נבחנה ואושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית. התכנית מוצעת בכניסה לרחוב הצמוד לציר רק"ל שהוא עתיר תחבורה ציבורית. מדיניות הוועדה המחוזית ומשרד התחבורה, כפי שבאה לידי ביטוי בתכניות ובהחלטות שקודמו והתקבלו בשנים האחרונות, מכוונת באופן ברור לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית בהיקף נרחב והסתמכות עליה כמענה לצרכי התחבורה, לעיתים גם על חשבון נוחות השימוש ברכב הפרטי. מדיניות זו אינה ייחודית למחוז ירושלים ומהווה שינוי סדר עדיפויות לאומי להעדפת תחבורה מקיימת ושוויונית, יעילה ובטוחה, שאינה מזהמת ואינה כרוכה בפיתוח על חשבון שטחים פתוחים או בהפיכת רשת הרחובות העירונית לכבישים סואנים. בשכונת פסגת זאב קיים ומתפקד הקו הראשון של הרק"ל בירושלים. קו זה התברר במרוצת תקופת הפעלתו כמוצלח ביותר. בנוסף,

- לאור המחסור ביח"ד בעיר וקידום תכניות להתחדשות עירונית, הועדה המקומית רואה חשיבות ליצירת מאגר של דיור להשכרה בעיר.
7. **לדחות את ההתנגדות לעניין הגדלת צפיפות יח"ד לדונם ונפח הבינוי ביחס לתכנית המאושרת –**
 התכנית נבחנה תכנונית ונמצאה ראויה. מדובר בתכנית חדשה שתואמת את מדיניות הועדה ומנצלת באופן יעיל את משאב הקרקע על ידי תוספת של יח"ד ושימושים נוספים לשכונה בקרבה גדולה לציר הרק"ל.
8. **לדחות את ההתנגדות לעניין אי התחשבות בתושבי השכונה, שינוי דמוגרפי שיגרום גם לעזיבת תושבים את העיר –** תוספת בניה ויח"ד הם חלק מהתפתחות של עיר בסדר גודל של ירושלים. שינויים דמוגרפיים שכוללים גם עזיבה של אוכלוסיות והגעה של אוכלוסיות חדשות, הם חלק מהתפתחות טבעית של השכונה והעיר. תוספת יח"ד בתכנית זו תגדיל את מלאי הדירות להשכרה לטווח ארוך ויח"ד ואף דיור מוגן, ותאפשר לאוכלוסיות הגרות בשכונה לגדול ולהמשיך לגור בשכונה בלי צורך להגר ממנה.
9. **לדחות את ההתנגדות שהועדה המחוזית תפעל לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב, לעצירת אישור תכניות נוספות מלבד יוזמות להתחדשות עירונית בפסגת זאב, עד שיושלם תכנון תכנית 996140 לעיבוי ציר רק"ל ביקותיאל אדם –** אין לקשור אישור תכניות או מימושו בהתקדמות תכנון או ביצוע תשתיות תחבורה אחרות או בפיתוח כלל שכונתי של מבני ציבור או שטחים פתוחים. מדובר בתכניות נקודתיות שיועדו לפיתוח עירוני בתכניות המתאר של השכונה, הן צפויות להתממש באופן הדרגתי ולאורך שנים ואין בהן לכדי להפר את האיזון השכונתי. יש לציין כי ישום של מגרשים ריקים הוא פשוט יותר מביצוע של פרויקטים של פינוי בינוי שהם מורכבים יותר.
10. **לדחות את ההתנגדות לעניין שאישור כמות גדולה של יחידות דיור עלולה לשנות את האופי השקט של הרחוב –** התכנית מציעה השלמה של הרקמה הבנויה בשכונה, משתלבת בה ותואמת את מדיניות הוועדה בדבר ניצול מיטבי של משאב הקרקע והמשך פיתוח השכונה על ידי תוספת יח"ד ושימושים נוספים. התכנית ממוקמת לאורך ציר תחבורה ראשי ובסמיכות לקו הרכבת הקלה ולמוקדים משמעותיים בשכונה ותורמות לפיתוחה כשכונה עירונית מעורבת שימושים. לשם מתן מענה תכנוני ראוי לצורכי השכונה והעיר, יש לאפשר המשך תכנון ופיתוח בר קיימא שמשמעו עיבוי הבינוי העירוני והגדלת הצפיפות העירונית על בסיס תשתיות קיימות ותשתית הסעת המונים בעיר.
11. **לדחות את ההתנגדות לעניין חריגה בגובה המבנים –** לאחר בחינה של מספר חלופות תכנון, וקבלת התייחסות המנהל הקהילתי של פסגת זאב הוצע לקדם את התכנית על פי חלופה הכוללת 3 בניינים בגובה של 22 קומות וביניהם בניינים נמוכים המגשרים על הפרשי הטופוגרפיה במגרש ומציעים בניה התומכת בכיכרות המוצעים, חלופה זו תאפשר הגדלה משמעותית של השטחים הציבוריים לטובת כל תושבי הרחוב.
12. **לדחות את ההתנגדות שהבינוי המוצע מסתיר את הנוף, שמש, כווני אוויר, לבנייני המגורים הקיימים ופוגע בריאה הירוקה ובעצים לשימור –** התכנית היא אחת מתכניות האינפילים שנקבעו בתכנית המתאר לשכונה כשטחים לפיתוח עירוני כולל ומציעה השלמה של הרקמה הבנויה בשכונה. הבינוי המוצע נבחן ונמצא ראוי מבחינה תכנונית. התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח בהמשך לשני שצ"פים מאושרים מצפון ומדרום לשטח התכנית. שטח זה יכלול שטחים מגוננים ונטועים. התכנית מסמנת כחמישה עצים לכריתה, ושבעה עצים לשימור בצמוד לגבול התכנית המזרחי. בשלבי הביצוע נקבע שתנאי להיתר ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כשצ"פ וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, הכולל מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל גג החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. לרבות נטיעת עצים בוגרים, לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על-קרקעי לרבות חובת נטיעת עץ בוגר חלופי תמורת כל עץ בוגר המוצע בתכנית לעקירה לאישור מהנדס העיר, או מי מטעמו. תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים, יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.

13. **לדחות את ההתנגדות לעניין שינוי פרוגרמה מדיור מוגן וסתירת רוח רעיון האינפילים ח.**
התכנית אינה מבטלת את השימוש לדיור מוגן ואף מחייבת כי היקף הדיור המוגן לא יפחת מ 20% לפחות אחוז מיחידות הדיור.
14. **לדחות את ההתנגדות לעניין קביעת פרוגרמה לשטחי ציבור – במסמכי התכנית הוטמעו דרישות של המחלקה למדיניות התכנון להפרשות לצרכי ציבור בשטח בנוי עבור שימוש לקהילה / חברה / ורווחה, בית כנסת, מקבץ 3 כיתות מעונות יום, 3 כיתות גן ילדים ו שתי דירות קלט לעולים.**
15. **לדחות את ההתנגדות לביצוע רישום תלת מימדי של בעלות על הפרשות מבונות לצרכי ציבור,**
השטחים הציבוריים הבנויים במבנה ירשמו בתקנון בית משותף בהתאם לחוק.
16. **לדחות את ההתנגדות לעניין קביעת גינת משחקים בשטחי השצ"פ - התכנית מגדירה בין השימושים לשצ"פ גם מתקני משחקים.**
17. **לדחות את ההתנגדות לעניין היעדר תשתיות ומחסור בצרכי ציבור בשכונה – בנוסף לשימושים לצרכי ציבור שהוגדרו בתכנית בהתאם לדרישה להפרשות לצרכי ציבור של המחלקה למדיניות התכנון כתוצאה מתוספת יח"ד המוצעת בתכנית, התכנית ממקמת בסמוך למקבץ מוסדות ציבור, מרכז החיים של השכונה, הכולל: מתנ"ס, היכל תרבות, קאנטרי, מרכז ספורט, מועדון נוער, בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום ועוד.**
18. **לדחות את ההתנגדות לעניין שאין צורך במרכז מסחרי נוסף בשכונה - התכנית קובעת מסגרת תכנונית לשטחי מסחר ותעסוקה ושטחים לצרכי ציבור במיקום מרכזי בשכונה ובסמוך לתוואי רכבת קלה.**
19. **לדחות את ההתנגדות לעניין מתן הגדרה בתקנון שהדיור המוגן יהיה יוקרתי ולא ציבורי - אין אפשרות לקבוע זאת במסגרת תכנית בניין עיר.**
20. **לדחות את ההתנגדות לעניינים הבאים: מחסור בנקודת חלוקת דואר ייעודית, התחשבות אקולוגית וסביבתית (התקנת פאנלים סולריים ושסתומי בריחת מים), התחשבות בחזות ואסטטיקת השכונה, דאגה לרווחת הדיירים בפרויקט, הגברת תדירות הרכבת הקלה - נושאים אלו אינם קשורים להוראות שניתן לשלב התב"ע.**
21. **לדחות את ההתנגדות לעניין גביית היטל השבחה מהבניינים הסמוכים – דיירי הבניינים הסמוכים לא נדרשים בתשלום היטל השבחה והיטלי סלילה כתוצאה מאישור התכנית.**
22. **לדחות את ההתנגדות לעניין צמצום שטח השצ"פ בתכנית 317149 – שטח התכנית צומצם ביחס לתכנית 317149 באופן שהוצאו ממנו רוב השטחים המאושרים כשטח ציבורי פתוח ואינה משנה את היעוד בהם. בנוסף, התכנית מפרישה שטח נוסף עבור שצ"פ, ובצורה זו מגדילה בפועל את השטחים המאושרים לשצ"פ. במסגרת הנספח הנופי (נספח מס' 4) המצורף למסמכי התכנית, מוצג תכנון של שצ"פ המשכי בתחום התכנית ובשטחים הגובלים בה מצפון, דרום ומערב. נספח זה מהווה נספח רקע ואינו מחייב.**
23. **לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול וסתירה לתכנית 317149 -מדובר בתכנית חדשה, אשר מבטלת את התכנית הקודמת וקובעת יעודים, שימושים זכויות והוראות בניה כחלק מהליך תכנוני בהתאם לחוק התו"ב.**
24. **לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת שימושים וביטול דיור מוגן ומיצוי תוקף תכנית 317149 – התכנית אינה מבטלת את השימוש המאושר לדיור מוגן בתכנית 317149, אלא קובעת שימושים נוספים לדיור להשכרה לטווח ארוך ומגורים, שהם שימושים נדרשים לעיר מתפתחת בירושלים. כמו כן, זמן משוער לביצוע התכנית אינו סעיף מחייב, ומשמעותו הערכה בלבד של זמן למימוש התכנית. משתאושר במקום תכנית חדשה, סעיף זה לא יהיה רלוונטי.**
25. **לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת שטחי בניה מכוח סעיף 14 לתיקון 101 לחוק התו"ב – סעיף 62א(א)14 קובע היקף תוספת שטחי בניה בסמכות הועדה המקומית. התכנית המוצעת הינה בסמכות הועדה המחוזית ואין רלוונטיות לסעיף זה.**

26. **לדחות את ההתנגדות לעניין ירידת ערך הנכסים**, התכנית המוצעת תואמת למדיניות התכנית והוועדה סבורה כי היא ראויה, ניתן להגיש תביעות לפי סעיף 197 על ירידת ערך בהתאם להוראות החוק.
27. **לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית לשינויים בהוראות התכנית לעניין: הוספה של שימושים בשצ"פ – העברת מתקנים טכניים, פתחי כניסות אוויר בשטחי השצ"פ, קביעת מפלס הכניסה לעת מתן היתר הבניה, שינוי גבולות תשריט ונספח תלת מימד לעת היתר בניה, קביעת פתרון אשפה לעת מתן היתר הבניה – לא יותר מיקום חדרי שנאים והעברת מתקנים טכניים בשטחים המיועדים לשצ"פ.**, לאור העובדה שקוו הבניין הקדמי הוא אפס לכל חזית הרחוב יש לתאם מיקום אחד של כ 80 מ"ר שיאפשר נגישות למתקנים כגון צובר גז בתת הקרקע התיאום עם מהנדס העיר בשלב היתר הבניה. המתחם נשען על דרכים קיימות, ולכן יש לקבוע אל מפלס הכניסה כעת, ובהתאם למפלס רחוב דוד ניב. תיקבע גמישות של 0.50 מ', בהתאם למקובל. גבולות נספח התלת מימד יקבעו במסמכי התכנית באופן מחייב ובתיאום עם אגף נכסי העירייה, ויהיו תנאי למתן תוקף. פתרון האשפה יתואם מול אגף תברואה ויהיה תנאי למתן תוקף.
28. יש לתקן את סעיף 6.8.2- בדרך כלל קובעים שבעת רישום הבית המשותף תיוחד הבעלות בשטחים הציבוריים לרשות המקומית שכן רישום בית משותף זה תהליך שיכול לקחת זמן ארוך כשנתיים עד שלוש לאחר איכלוס המיבנים,
29. יש לרשום שהחזקה בשטחים הציבוריים המבונים תועבר לרשות המקומית עם מתן תעודת גמר (על מנת שיופעלו הנכסים הציבוריים על ידי העירייה) ואילו רישום הבעלות יהיה לעת רישום הבית המשותף שזה הליך ארוך יותר ורחוק יותר.
30. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 5 : 1179316

פרטי התכנית	1179316
מספר תכנית	
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	מתחם בית ספר למל
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

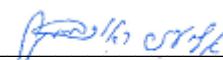
החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית והוועדה המחוזית אישרו חריגה במספר הקומות המוצע באזור זה מ 6 קומות ל 8 קומות לאור התרומה המשמעותית של התכנית לשטחים לצורכי ציבור ושימור הבניינים הקיימים ויזירת שטחים ציבורים משמעותיים בתחום התכנית.
2. החלטת הוועדה המחוזית קבעה:
3. גבול התכנית יהא בהתאם לגבול שהוגש לתנאי סף.
4. גובה הבינוי יקבע ל- 8 קומות. יצוין כי החריגה לעניין גובה הבינוי מתבנית הבנייה כפי שאושרה במע"ר צפון (עד 6 קומות בציר ישעיהו) מתאפשרת מאחר ומדובר במבנה לצרכי ציבור ובשל תרומתה של התכנית ליזירת שטחים פתוחים נרחבים. התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים עבור מוסד לצרכי ציבור בשטח משמעותי של התכנית.
5. עוד יצוין כי במדיניות תכנית האב למע"ר צפון נקבע כי בתכניות אשר מציעות מבנים לצרכי ציבור ניתן יהיה לחרוג מגובה הבינוי כפי שנקבע בתכנית האב.
6. יקבעו במסמכי התכנית הוראות שימור מפורטות לעניין מבנים לשימור בהתאם לנקבע בתכנית אתרים ומונומנטים לשימור(אל גע וללא תוספות) יתווספו לעניין זה להוראות התכנית סעיפי שימור, גם בנוגע לשילוב בורות המים בבינוי המוצע, בתיאום עם לשכת התכנון.
7. הבקשה לצמצום של הקו הכחול והוצאת הבניינים לשימור מתחום התכנית מסיבות קנייניות מונעת את שימור הבניינים, מונעת את קביעת ייעוד הקרקע שלהם לצורכי ציבור ופוגעת בשטחים הציבורים הפתוחים והרשת המעברים שהוצאו בתכנית ולכן שומטת את הקרקע מההחלטה לאפשר תוספת של 2 קומות במבנים המוצעים.
8. לאור העובדה שלא ניתן מבחינה קניינית לכלול בקוו הכחול את כל החלקה יש לתקן את התכנית ולצמצם את הקו הכחול כפי שמוצע בתכנית המתקנת.
9. לאור צמצום הקוו הכחול והפחתה משמעותית של השטחים לצורכי ציבור יש להקטין את מספר הקומות המוצע בתכנית לשש קומות בהתאם למדיניות בסביבה.
10. לחילופין יש להגדיל בצורה משמעותית את ההפרשה המבונה לצורכי ציבור ולקבוע אותה ל 800 מ"ר עבור שימושים ציבוריים לחינוך בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.

11. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירת השטחים המבונים לצרכי ציבור בתחום התוכנית ע"ש עיריית ירושלים.
12. הפרשה ציבורית בהיקף כזה מצדיקה את החריגה במספר הקומות ל 8 קומות בהתאם למדיניות של ע"ר צפון המאפשרת חריגה במספר הקומות בתמורה להפרשה ציבורית משמעותית.
13. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 6 : 973958

פרטי התכנית	973958
מספר תכנית	
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	עמק רפאים 6 - מלונאות ומגורים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מהתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים :

- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא חריגה ממדיניות תכנית אב למושבות לרבות חריגה בנושאי זכויות הבנייה, גובה בינוי, תכסית הבינוי, קווי בניין וכן הטענות בנוגע להסתרת המבנה לשימור:** התכנית מציעה את הסבת המבנה ההיסטורי לטובת שימוש שהינו סמי ציבורי לטובת מלונאות לצד בניית מבנה מגורים בן 6 קומות. הסבת המבנה ההיסטורי למלון בנוסף להגשתו לציבור, יאפשר אף את חיזוק המקטע הצפון מזרחי של רח' עמק רפאים שהינו מקטע המאופיין בתיירות ושימושי מלונאות.

לאחר בחינת מסי' חלופות תכנון וועדות התכנון סברו כי החלופה של בינוי מבנה המגורים בן 6 קומות ונסיגה מחזית מהמבנה לשימור עדיפה מחלופה בה המבנה מסתיר את המבנה לשימור. החלופה המופקדת מציעה נסיגה של 6.5 מ' מחזית המבנה ההיסטורי, נסיגה המאפשרת שימור של נצפות מקסי' מרח' עמק רפאים כלפי הבניין לשימור כאמור. כמו כן, התכנית נמצאת בצומת רחובות אשר יכול להכיל את גובה הבינוי המוצע של 6 קומות. יחד עם זאת, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית במסגרת הדיון בהפקדת התכנית, יש לצמצם את היקף שטחי הבנייה העיקריים למגורים לעד 75% בנייה בהתאם למאושר כל זאת ללא תוספת זכויות בגין הקלות. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

מטעמי שימור צמצום הזכויות יוצע באמצעות נסיגה של 2 מ' של אגף המגורים החדש מהחזית הדרומית של הבניין לשימור.

בקומת הקרקע של המבנה הראשי, יש לחדד במסמכי התכנית כי יוצעו שימושי מסחר ושימושים נוספים אשר יהיו פתוחים לציבור.

יש לקבל הבהרות בנוגע לשטחים העיקריים המוצעים בתת הקרקע עבור המלון ומבנה המגורים. ביחס לכך, לא תותר חצרות אנגליות כל שהן אלא באישור מח' שימור.

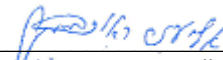
ביחס לנושא קווי הבניין-
- הבינוי בקו אפס כלפי רח' מאיר ומיכאל סגן כהן הינו מקובל- בשל חתך ורוחב הרחוב (כ-16 מ') וכן בשל השימושים המוצעים לטובת מסחר ומבני ציבור המתאימים לקו בניין אפס.
- הבינוי המוצע בחזית האחורית צפון מערבית יוצע בקווי בניין של 3 מ', למעט במקומות שבהם נשמרו חלקי בניה היסטוריים (פינות המבנה) דהיינו ברוחב המבנה הראשי
- כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות המרפסות. בהתאם לכך, יש לבטל את סעיף 4.1.2(ד') (ג'), המאפשר בינוי של מרפסות מעל זכות הדרך כלפי רח' מאיר ומיכאל סגן כהן.
- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא העצים:** תחילה יצוין שעל מנת לאפשר את הבינוי המוצע נדרשת עקירה של חלק מהעצים הקיימים בתחום המגרש. יחד עם זאת, על מנת לשמר כמה שיותר עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בחלקה, ולאפשר נטיעת עצים בוגרים חדשים כאופייני לשכונה, יש לצמצם את תכסית קומות המרתף והחנייה לתכסית מבנה המגורים שמעל לקרקע בלבד. כמו כן, יש לשמר את העצים הקיימים בחלק הצפון מזרחי של התכנית. יש לקבוע סעיף נטיעות עצים בוגרים חדשים בתחום המגרש בתיאום מול אגף שפ"ע.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא התנועה והחנייה:** יש לתכנן מקומות חנייה בהתאם לתקן מופחת למבנה לשימור, עבור שימוש מלונאות ומסחר יינתן פטור מלא. לחלופין ניתן לאפשר פטור חנייה מלא לכל השימושים בהתאם לסמיכות ציר רק"ל, תח"צ ורכבת כבדה מתוכננת, ה. ככל שיוצע פתרון חנייה, חפירת החניון תותר רק בתחום קונטור מבנה המגורים שמעל לקרקע ללא חפירה תחת החצרות הקדמיות או הבינוי ההיסטורי. מתקן החנייה יוצע בתחום קווי הבניין ומסת הבינוי בלבד.
7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע להפרשות המוצעות לצרכי ציבור:** ההפרשה המבונה המוצעת בתחום התכנית נקבעה ע"י מח' מדיניות תכנון תוך התייחסות למיקום וצרכי האזור והוועדה סבורה כי מדובר על שימוש ראוי, יש לציין כי התכנית לא תוסיף מגורים מעבר למאושר ולכן לא נדרשת הפרשה ציבורית מעבר למוצע.
8. **בהתאם לחוות דעת מחלקת נכסים יש להוסיף לתקנון:** השטח הציבורי ייוחד לרשות המקומית הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
9. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושאי השימור:** התכנית מציעה שימור יחסית מלא של המבנה ההיסטורי וזאת לאחר בחינה ותיאום מול מח' שימור, וועדת שימור ויועצת השימור של הוועדה המחוזית. יחד עם זאת-
1. תיק התייעוד שהוגש חסר במידע, למשל: חסר מידע בשרטוט האדריכלי מצב קיים של קומה 2 של המבנה הראשי. בנוסף קיימת אפשרות להימצאות בור מים נוסף תחת המבנה, נדרשת בחינה מפורטת של הנושא מול מח' שימור. יש להשלים את החוסרים בתיק התייעוד ולקבל את אישור מח' שימור כתנאי למתן תוקף לתכנית.
2. לא תותר תוספת בנייה מעל חדר המדרגות שנבנה בשלב הבניה היסטורי מוקדם ולא תותר תוספת בניה מעל אגף דו קומתי מקורה גג רעפים ארבע שיפועים הנמצא בחלק הדרום מערבי של המבנה.
3. יש לבחון פתרון שיאפשר אור ואוורור טבעי לחזית אחורית של הבניין לשימור שהפכה לחזית פנימית ושמירה על מאפייני הבניה הקיימים ריצוף אבן והפרש מפלסים קיים חצר אחורית מקורית שנשמרה.
4. ביחס לחפירה המבוקשת תחת אגפים היסטוריים בבניה מסורתית של קירות אבן נושאים קמרונות המצויים בחלקו האחורי, יש להגיש חו"ד מהנדס שימור כתנאי למתן תוקף המוכיחה כי ניתן לבצע חפירה מבוקשת ללא פגיעה במבנה קמרונות לשימור והמפרטת תנאים ותכנון הנדסי שימורי ראשוני. יש לקבל על כך את אישור מח' שימור.
5. נספח הבינוי מציג נתונים חסרים או חלקיים ביחס למצב קיים, שייתכן ומיועדים להריסה - חסרה תכנית קומת מרתף/יסודות, חסר תיאור מהלך מדרגות בחזית אחורית קיימת, התייחסות חלקית למכלול תוספות בניה היסטוריות בחלק האחורי של הבניין הראשי, חסרה פריסת גדרות, חסרה התייחסות לשימור חללים פנימיים ופרטים, חסרה מדידה ואין התייחסות ברורה בנספח בינוי להתערבות מוצעת בבור מים צפון מזרחי, חסרה תכנית חפירה/חציבה, חסרה חזית צפון מערבית, יש להשלים את כל הפרטים החסרים בתיאום מול מח' תכנון עיר ומח' שימור כתנאי למתן תוקף לתכנית.
6. לא תותר חלוקת משנה בחדרי הקמרונות.
7. יבוצע תיאום עם מח' שימור בנוגע לתכנון המפורט להיתר, לרבות לחללים בעלי ייחודיות יוצאת דופן והבטחת שימושים מעין ציבוריים בהם וכן הבטחת הגישה אליהם כאמור לעיל.
8. יש לעדכן את ניסוח סעיף 6.14 בדבר חיזוק המבנים 38 באופן הבא: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנים עפ"י תקן ישראל ת"י 413. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטות חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים.
9. הרחבה/תוספת הבניה תיבנה בסגנון ומרכיבים התואמים את הבניה ההיסטורית. לא תותר בנית קיר מסך אלא שימוש בחומרי בניה התואמים את המבנה ההיסטורי: אבן, נגרות אמן, ברזל וזכוכית וכיוצ"ב. החומרים הסופיים יתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
10. יש להוסיף התייחסות מפורטת לשימור ושיקום חלל פנימי בור מים תת קרקעי הבנוי בטכנולוגיית בניה מסורתית נושא קמרון חבית המרוצף בחלקו העליון בריצוף אבן מקורי קיים לשימור ושיקום. להבהיר האם והיכן מוצעת גישה.
11. החצרות הקיימות יישמרו ללא ריצוף חדש. יותרו שינויים פונקציונליים כגון יצירת נגישות וכו'.

12. לא יותר פירוק והרכבה של המבנה ההיסטורי. בהתאם לכך, יש לתקן את סעיף 6.2(ה') מאפשר עבודות פירוק והרכבה מחדש בבניין לשימור בהתאם לשיקול ההנדסי. יש להשלים את כל ההערות הנ"ל ולקבל את אישור מח' שימור כתנאי למתן תוקף.

11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושאי מטרדי רעש, זיהום אוויר, חסימת אור והיזק ראיה כתוצאה מתוספת שימוש למלונאות ובשל מיקום בעייתי של שטחי התפעול של המלון ובניית מבנה המגורים בצמוד לבתי המתנגדים וכי הדבר יגרום לפגיעה באיכות חיי המתנגדים:** מדובר על בינוי עד למרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש וזאת על מנת לאפשר את תפקוד המלון. מרחק זה הינו סביר ומקובל תכנונית. כמו כן, גובה הבינוי המוצע נבחן ונמצא מקובל כאמור. בנוגע לטענות בנושא איכות הסביבה, המערכות השונות יוצעו תוך עמידה בתקנים, בתקנות והנהלים העירוניים וזאת בתיאום מול מח' איכות הסביבה. יש לקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי לפתיחת תיק היתר בנייה. כמו כן, יש לקבוע הוראות מתאימות בתקנון התכנית בתיאום מול מח' איכות הסביבה.
12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לירידת ערך:** היקף הבינוי המוצע בתכנית מקובל מבחינה תכנונית כאמור. יחד עם זאת, ככל שימצא לנכון, ניתן לנסות ולפעול למיצוי טענות המתנגדים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
13. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 7 : 714642

פרטי התכנית

מספר תכנית	714642
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תחנות הקו הכחול
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

1. לקבל את כל ההתנגדויות לעניין התחנה המוצעת ברחוב עזרא- התחנה המוצעת תבוטל וכל מסמכי התכנית יצומצמו בהתאם.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות שהוגשה ע"י ועד גאולה לעניין היחס בין תכנית מתאר 62 לתכנית המוצעת ולטענה כי התכנית מציעה להחליף סעיפים בתכנית מתאר 62 מבלי לקבוע אילו סעיפים.
כפי שמקובל בכל התכניות החדשות, התכנית החדשה מחליפה את תכנית מתאר 62 ותקנון התכנית יתוקן בהתאם.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות שהוגשה ע"י ועד גאולה לעניין מספר הקומות בבינוי המוצע וגובה המבנים בשטח ההתארגנות.
אין צורך במספר קומות או גובה קומות במבנה כניסה תת קרקעי לתחנת רכבת, גובה מבנה הכניסה מצוין בנספח הבינוי, אך למען הסר הספק על התכנית לקבוע בסעיף 5 את מס' הקומות מעל הקרקע לקומה אחת ואת קווי הבינוי לקו 0, הן למבנה הכניסה לתחנה והן לשטחי ההתארגנות.
4. לקבל חלקית את ההתנגדות שהוגשה ע"י ועד גאולה לעניין שסעיף 19.1 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא יוצאו היתרי בניה על פי תוכנית זו אלא על פי תוכנית מפורטת. התוכנית שלפנינו אינה תוכנית מפורטת מהסיבות הבאות:
 - א. לא נקבע מפלס כניסה קובעת לתחנות.
 - ב. אין מספר קומות או גובה קומות וקווי בניין למבנים בתוכנית.
 - ג. אין מספר קומות או גובה למבנים בשטח ההתארגנות.
 - ד. אין מיקום מדויק למבנים בשטח ההתארגנות בניגוד לסעיף 16.2 לתמ"מ 29/1.
 - ה. נספח הבינוי לתחנת שטראוס לא ברור כי הוא מציג בינוי לדרגונעים בקומה אחת בלבד ללא מוצא.
 - ו. סעיף 4.1.1(ג) מאפשר כל מתקן לשימוש הנוסעים. זו הגדרה רחבה מדי שמאפשרת גם הקמת עסקים בתחום התחנות כאמור בסעיף 6.27(ד)(1) לתקנון. סעיף 4.1.1(ד) מאפשר כל מתקן תשתית, זו הגדרה רחבה מדי המאפשרת כל תשתית בניגוד לסעיף

16.1 לתמ"מ 29/1 המאפשר באזור תחזוקה ותפעול רק תשתיות הנדרשות למטרות הרכבת הקלה.

ז. סעיף 4.1.2(ב)(2) קובע כי שינוי במיקום מסוף מתע"ן (תחנה) העולה על 10 מ' מהקבוע במסמכי התוכנית יכול להיעשות בהליך לפי ס' 149 לחוק. סעיף זה אינו חוקי שכן הוא סותר את הדרישה שהתוכנית תהיה מפורטת מספיק כדי שניתן יהיה לדעת מה עומד להיבנות מכוחה והיכן. המתנגד מפנה לדנ"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיר.

סעיף 145(ז) קובע כי כדי שניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוחה של תוכנית היא צריכה לכלול את כל הנתונים הבאים: ייעודי קרקע, חלוקה למגרשים או חלקות, קווי בניין, גובה או מספר קומות, ושטחי בניה. בסעיף 145(ח) כתוב שעל אף האמור בס"ק ז' מוסד התכנון רשאי לתת היתר לעבודה שאופיה אינו דורש את כל הפרטים הנ"ל גם אם חסרים פרטים כאמור (שאינם רלוונטיים בשל אופייה של העבודה). לאור הוראות סעיפים 145(ז) ו- 145(ח) התוכנית שלפנינו היא תוכנית מפורטת.

א. לפי ס' 145(ז) לא צריך לקבוע מפלס כניסה כדי שהתוכנית תהיה תכנית מפורטת.
ב. לאור החריג האמור בסעיף 145(ח), מכיוון שמדובר בשטחי התארגנות ובמבנים זמניים שבתוכם הביצוע יפורק, אין צורך בקביעת גובה וקווי בניין למבנים בשטח התארגנות. למעלה מהצורך סעיף 6.30 קובע הוראות לגבי שטחי התארגנות. למען הסר ספק ההתנגדות התקבלה חלקית כנאמר בסעיף הנ"ל.
ג. סעיף 16.2 לתמ"מ 29/1 לא רלוונטי לעניינינו שכן הוא עוסק בשטחי תחזוקה ותפעול (ראו ההערה בסעיף 1.22 לעיל). בכל מקרה אין חובה לקבוע מיקום מדויק של מבנים בתוך שטח התארגנות.
ד. נספח הבינוי ברור מספיק. אין צורך לפרט בנספח בינוי את כל הבינוי הפנימי ובוודאי שאין צורך לפרט מיקום מדויק של דרגנועים בתוך המבנה.
ה. אכן סעיף 4.1.1(ג) מאפשר גם עסקים לשימוש הנוסעים. אין בכך הגדרה רחבה מדי. זו הגדרה ברורה ומקובלת.

סעיף 4.1.1(ד) אכן מאפשר כל מתקן תשתית כל עוד אינו מפריע להקמת התחנה. גם זו הגדרה מקובלת. סעיף 16.1 לא רלוונטי לתוכנית שלפנינו שכן היא לא כוללת שטחי תחזוקה ותפעול (ראו הערה 1.22 לעיל).
ו. אין כל מניעה להכניס סעיפי גמישות בתוכנית. מכיוון שמדובר בשינוי במיקום של תחנה תת קרקעית אין בכך משום שינוי שסותר את הדרישה שהתוכנית תהיה מפורטת. פסק הדין בעניין הרצליה אינו רלוונטי כלל לעניינינו. הוא עוסק במקרה שבו דחו סקר סיכונים לשלב הרישוי, דבר שאינו דומה כלל לעניינינו.

מענה להתנגדויות ועד גאולה ע"י הרב נתן קרמר:

5. לדחות את ההתנגדות לעניין של רוב רובם של בני השכונה הקיימת נמנים על בני "העדה החרדית".

. תחנות יחזקאל ושטראוס אמורות לשרת את אזור המגורים שמשתרע מקו רחוב בר אילן, דרך מתחם שנלר ועד הדוידקה במערב, ועד שדרות חיים בר לב במזרח, מצומת שמואל הנביא בצפון ועד לצומת יפו-קינג ג'ורג' בדרום. מרחב זה מכיל שכונות רבות כמו שכונת הבוכרים, גאולה, זכרון משה מקור ברוך ועוד. במרחב הזה התושבים נמנים על מיגוון חוגים וחסידיות, ורובם אינם בני החוג של העדה החרדית. יצוין כי אין קשר בין "העדה החרדית" לבין רוב הציבור החרדי בירושלים המונה כרבע מיליון תושבים.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין שוועד גאולה הוא הגוף היחיד שמייצג את תושבי השכונה (ס' 5-6).

ועד גאולה הינו עמותה שנוסדה בשנת 2007. לפי הנתונים ברשם החברות רשומים בעמותה 4 חברים בלבד. ועד גאולה לא נבחר לייצג את תושבי השכונה ואיננו מייצג את תושבי השכונה. בשכונה פועל מנהל קהילתי בוכרים גאולה, שפועל בשכונות: הבוכרים, גאולה, מאה שערים, מקור ברוך, כרם אברהם, בית ישראל, נווה צבי, שנלר וזיכרון משה. אלה בדיוק השכונות הרלוונטיות לתוכנית שלפנינו. המינהל הקהילתי נבחר בבחירות פתוחות ושוויוניות ואם כבר הוא מייצג את השכונה הרלוונטית הרבה יותר מועד גאולה. למותר לציין כי המנהל הקהילתי שותף בתכנון ולא הגיש התנגדות לתוכנית.

7. לדחות את ההתנגדות לעניין שהשכונה הוקמה על ידי אנשים חרדים אדוקים שהקפידו לאורך כל השנים לשמור על צביון ואורח חייהם (ס' 17).

השכונות הרלוונטיות לא הוקמו על ידי "אנשים חרדים אדוקים" ואף לא על ידי אנשי העדה החרדית. השכונות הוקמו על ידי אנשים מקרב התושבים היהודיים של העיר העתיקה שרצו להיטיב את תנאי חייהם ועל כן יצאו מחומת העיר העתיקה והקימו שכונות מודרניות מחוץ לחומותיה. גם לאחר קום המדינה גרו בשכונות אלה מגוון רחב של קהילות ובהם גם אנשים חילוניים ומסורתיים וגם דתיים וחרדים רבים שאינם מזדהים עם העדה החרדית. האופי של השכונות הרלוונטיות משתנה כל הזמן, וגם היום הוא כולל מגוון רחב של קהילות מקהילות חסידיות שנמנות על הזרמים המרכזיים באגודת ישראל ועד לקהילות המזוהות עם העדה החרדית אשר מרוכזות בשולי השכונה (שכונת שומרי החומות באזור ישיבת תולדות אהרן ובחלק המזרחי של שכונת מאה שערים).

8. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתחנות יהרסו את מרקם וצביון השכונה בכך שהתחנות יביאו לשכונה אנשים מחוץ לשכונה שאינם תואמים לאופי, לצביון ואורח חייהם של תושבי השכונה ויכניסו לשכונה השפעות ומושגים שאינם תואמים את אופי השכונה.

כבר היום יש קווי תחב"צ העוברים בשכונה והם מתוכננים להמשיך ולפעול. הקו הכחול מקשר ריכוזים חרדיים מאזור רמות, דרך צומת בר אילן למע"ר החרדי ובכך נותן מענה לתושבים חרדים רבים בשכונה שאינם בני העדה החרדית. הקו אף יאפשר חיבור קל בין התחנה המרכזית המשנית בשכונת סנהדריה שבה קווים המקשרים את השכונות החרדיות של בית שמש עם ירושלים ובכך תיתן מענה גם לאנשי העדה החרדית שחלקם גרים ברמת בית שמש וחלקם בירושלים. התוכנית תאפשר גם נסיעות קצרות טווח שיחזקו את הקשרים הפנימיים בשכונה, אנשים מחוץ לשכונה

יכולים להגיע גם ברגל וברכב ולא רק ברכבת הקלה שמטרתה מתן שרות לכל האוכלוסייה בירושלים ויש לציין כי האוכלוסייה בשכונות אלה היא אוכלוסייה שמשתמשת בתחבורה ציבורית בהיקף נרחב.

9. לדחות את ההתנגדות לעניין שלא נעשה תיאום עם גורמים המייצגים את השכונה (ס' 22).

. להלן פירוט בנוגע לשיתוף הציבור שנעשה על ידי אנשי קשרי קהילה של הרכבת הקלה בנוגע למקטע זה של הקו הכחול:

עוד בתחילת התכנון, משנת 2016, נעשתה עבודה מעמיקה של שיתוף ותכנון תוך ליווי והתיעצות מתמדת עם יועצים וגורמים חרדים, כולל בבחרי ציבור, ראשי קהילות באזור, נציגי התושבים, סוחרים והמוסדות הגובלים והמושפעים. פירוט חלקי של עבודת קשרי קהילה הנמשכת עד היום.

יצוין כי בניגוד לקווים אחרים, מקטע זה הינו תת"ק ולפיכך השפעתו הסביבתית על הגובלים מוגבלת וחלקית, ותכנון זה התקבל בברכה על ידי הגורמים המקומיים. למעשה בקשת כמה חוגים בעדה החרדית הייתה לעשות תכנון דומה גם בקו הירוק, אין זה המקום להרחיב בכך. אבל העלאת דרישה הפוכה בקו הכחול אינה עניינית.

עבודת קשרי קהילה כללה בין היתר את הפעולות הבאות:

שיתוף התוכנית עם מינהל הקהילתי בוכרים:

החל מהתאריך 06.07.16 ובשורה של מפגשים שוטפים. המפגשים האחרונים נערכו בתאריכים 08.06.22, 24.10.22 סקירה חוזרת (בשל מינוי מתכנן חדש) בתאריך 13.03.23 יצוין כי גם במהלך שנה זו נערכו מפגשים נוספים ומנהל הפרוייקט נמצא בקשר הדוק ורצוף עם המתכנן האורבני של המינהל הקהילתי.

שיתוף התוכנית עם בבחרי ציבור חרדים:

התוכנית הוצגה עם תחילת תכנונה לסגרה"ע בזמנו יוסי דייטש ומחזיק תיק התחבורה שלמה רוזנשטיין. במהלך השנים גם הוצגה התוכנית לסגרה"ע אליעזר ראובברגר, ליוחנן וייצמן וצבי אסולין ומחזיק תיק התחבורה דוד זוהר.

שיתוף התוכנית עם מנהלי העדה החרדית:

ביום 4.8.2016 ממש עם תחילת התכנון, נערכה ישיבה במשרדי העדה החרדית בירושלים בהשתתפות מנכ"ל העדה החרדית יעקב רוט, מנכ"ל צות תוכנית אב נדב מרוז, סגן ראש העיר יוסי דייטש, מחזיק תיק התחבורה שלמה רוזנשטיין, הרב דוידוביץ חבר ועד גאולה הרב רבינוביץ - מנהל קהילתי בוכרים ויצחק הורוביץ מצוות תוכנית אב. בישיבה סוכם:

- א. לא יהיו כניסות לתחנה בכיכר השבת. ניתן לקבוע כניסות לתחנות בציר, במרחק מה מהכיכר.
- ב. הוצעה כניסה מוסכמת באזור ככר הבנקים.
- ג. בתחנות שעל ציר יחזקאל שטראוס, לא תתקיים פעילות מסחרית
- ד. הכניסה לתחנות תתאפשר אך ורק למטרות נסיעה והן יינעלו לאחר שעת הפעילות
- ה. דייטש ורוזנשטיין ישותפו בהליך התכנון כדי לוודא ביצוע ההסכמות ולקבוע מיקומי כניסות.
- ו. העדה החרדית וועד גאולה יסירו את התנגדותם לביצוע התחנות.

למותר לציין כי צוות תכנית אב לתחבורה עמד בהסכם אך ועד גאולה וחלק מאנשי העדה החרדית לא עמדו בהסכמות אלה.

קשר עם ראשי העדה החרדית נמשך עד היום ויש בו גורמים שעד היום אינם מתנגדים לה.

שיתוף התוכנית עם רבנים:

התוכנית הוצגה בפירוט לרבנים וראשי ישיבות באזור המקטע לאורך השנים 2018-2024. כולל ראש ישיבת אור החיים הרב ראובן אלבז, ראש ישיבת קמניץ הרב יצחק שיינר ז"ל, בן ראש ישיבת אהבת שלום הרב יעקב הלל. וכך גם לנציגי חצרות חסידיות באזורי העבודות הצפויות. שיתוף התוכנית עם סוחרים: נערכו מפגשים שוטפים לאורך השנים 2019-2024 עם סוחרים גובלים, כולל סוחרים באזור כיכר בלומנטל, בני ברית, בנק לאומי בכיכר השבת ועוד.

שיתוף התוכנית עם מוסדות גובלים:

נערכו מפגשים לאורך השנים 2019-2024 עם המוסדות הגובלים באזורי העבודות כולל: ת"ת סדיגורא, ת"ת בני תימן, בית כנסת לוצק, סניף ישיבת רש"י, ת"ת חיי עולם, הנהלת הקדש בוכרים, הנהלת הקדש בתי ורשא, ישיבת אהבת שלום, בי"ס לומדה, ההסתדרות, הנהלת ישיבת בריסק, סמינר שוחר טוב, בית חב"ד-גוטניק, מרפאות הדסה, מרפאה כללית, בי"ח ביקור חולים ועוד.

שיתוף תוכנית עם דיירים גובלים

נערכו פגישות פרטניות עם נציגי ועדי הבית ודיירים בכל המקטעים הגובלים לאורך השנים 2019-2024

10. לדחות את ההתנגדות לעניין אם תאושרנה התחנות רבני העדה החרדית יורו להחרים את

הרכבת הקלה באופן גורף והדבר יפגע באנשי הקהילה של העדה החרדית שלא יוכלו להשתמש ברכבת הקלה בכלל, בעוד שאם יבוטלו התחנות יוכלו אנשי הקהילה להשתמש בתחנות בביקור חולים (הכוונה כנראה לתחנת יפו מרכז), שמואל הנביא וכביש 1 (דרך בר לב) – ס' 24-25.

מטרת התכנית היא לאפשר שימוש ברכבת הקלה לאוכלוסיות הסובבות כאשר המרחקים בין התחנות הם כפי שמקובל כדי לתת מענה מיטבי, ביטול התחנות לא יאפשר לאוכלוסייה שימוש ראוי ומיטבי ברכבת הקלה. כל מי שלא יהיה מעוניין בכך יוכל לבחור שלא להשתמש בכלי תחבורה זה.

11. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי הצפיפות בשכונה לא מאפשרת למקם את הכניסות לתחנות בתחום השכונה (ס' 32).

התחנות הן תת קרקעיות. פתחי הכניסה והיציאה לתחנות אינם תופסים מקום רב ועל כן אין כל מניעה למקם אותם בתוך השכונה והם לא יוסיפו באופן משמעותי לצפיפות בשכונה. יש לציין כי צפיפות גבוהה משרתת מצוין את התחבורה הציבורית ומאפשרת שימוש גבוה בה.

12. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהתכנית גורמת לביטול מקומות חנייה בשכונה (ס' 35-36).

התוכנית אושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה ועיריית ירושלים. התוכנית לא נועדה למתן פתרונות חניה. בפועל קיימים היום 183 מקומות חנייה + 3 חניות נכים ובמצב החדש קיימים 130 מקומות חניה + 3 מקומות לנכים. כך שבסך הכל נגרעים 53 מקומות חנייה שהם פחות משליש ממקומות החנייה הקיימים.

ככלל בכל תוכניות הרק"ל נעשה ניסיון לשמור על לפחות 50% ממקומות החניה הקיימים, וכפי שניתן לראות בתוכנית שלפנינו שומרים על הרבה למעלה מכך.

אחת המטרות המרכזיות בכל הקמת הרשת של הרכבות הקלות היא הגברת השימוש בתחבורה ציבורית והקטנת השימוש ברכבים פרטיים ולכן הפחתה מסוימת במקומות החנייה היא סבירה והגיונית בנסיבות העניין.

13. לדחות את ההתנגדות לעניין החשש שהתחנות ימשכו גורמי שוליים כגון הומלסים וכדומה (ס' 37).

החשש הזה הועלה בפני נציגי צתא"ל על ידי מנהל העדה החרדית עוד בפגישה שנערכה באוגוסט 2016. כפי שסוכם בפגישה זו, תחנות התת"ק נסגרות הרמטית מחוץ לשעות הפעילות כך שלא ישהו בהם דרי רחוב. במהלך היום תהיה אבטחה ובקרה על הנכנסים.

14. לדחות את ההתנגדות לעניין שמטרת תוכנית הרק"ל לאפשר ציפוף הבניה לאורך ציר הרק"ל. מטרה זו אינה רלוונטית לשכונת הבוכרים – גאולה, בין משום שמדובר בשכונות לשימור ובין משום שיש מגבלות בניה של התוואי התת קרקעי ולכן אין הצדקה לתחנות בשכונה (ס' 38-42).

מטרתה הראשית של תוכנית הרק"ל היא לאפשר מערכת הסעת המונים יעילה בין מוקדים עירוניים שונים. שכונת הבוכרים – גאולה היא מוקד עירוני חשוב ושוקק, הן של מגורים והן של מסחר ותעסוקה, ועל כן יש חשיבות רבה לתחנות שישרתו את המוקד הזה. לעניין ציפוף הבנייה – המדיניות שאושרה בוועדה המחוזית וקבעה את הבניה לאורך צירי הרכבת הקלה קבעה מפורשות שבאזור זה גוברת המדיניות הקיימת של מע"ר צפון מתוך מטרה לשמור על השכונות ההיסטוריות ש לירושלים ולכן במקרה זה המדיניות של הרק"ל לא חלה בציר זה.

15. לדחות את ההתנגדות לעניין הטיעון-שאלה מדוע בעמק רפאים לא עשו תוואי תת קרקעי בטענה שהתחנות התת קרקעיות יקרות ואילו כאן עושים הרבה תחנות למרות שהן יקרות (ס' 43).

הסיבה שלא עשו ברחוב עמק רפאים קו תת קרקעי לא נוגעת לעלות התחנות. הסיבה הייתה תכנונית-הנדסית ונגעה קודם כל לתוואי הקרקע (בעמק רפאים תוואי מישורי יורד ואילו ביחזקאל שטראוס תוואי של עליות ומורדות שמתאים הרבה יותר לתוואי תת קרקעי), ולאחר מכן לגודל הפורטלים שיידרשו (בתוואי מישורי הפורטלים ארוכים יותר ומהווים מפגע אורבני קשה יותר) ולתשתיות בתת הקרקע.

בכל מקרה התוואי של הרכבת בציר זה כבר אושרה והיא לא נושא לדיון בתכנית זו.

16. לדחות את ההתנגדות לעניין שלא נבדקו מיקומים חלופיים לתחנות והאם המרחק בין התחנות עומד בסטנדרטים שנקבעו בקווי רק"ל אחרים בעיר (ס' 44).

תכנית 101-178129 לקו הכחול של הרכבת הקלה קבעה את מיקומי התחנות במקטע התת קרקעי. מיקומי התחנות מוגדר בתשריט היעודי הקרקע כ"תחום להקמת תחנה" על פי התקנון.

מיקום התחנות בתת הקרקע מוכתב משיקולים הנדסיים מורכבים הכוללים התחשבות במיקום פורטלים, רדיוסים ושיפוע הקו והצורך במרחקים קבועים בין התחנות התת"ק, אשר

נקבעו ואושרו כבר בתכנית הראשית של הקו הכחול 101-178129 לכן סוגיית בחינת החלופות לא רלוונטית כאן. כל החלופות כבר נבחנו, נבחרו ואושרו בהליך אישור תכנית 178129. יש להדגיש כי תכנית דגן בוחנת רק כניסות לתחנות הקיימות, אשר כאמור כבר אושרו בתכנית הראשית והן מושפעות מהתכנון המפורט אשר דורש דרגנועים, מעליות וכיוב'. ישנם שיקולים מגבילים המחייבים את הנ"ל להיות בקרבה מקסימלית לתחנה המאושרת. לנושא סטנדרטים של מרחק בין התחנות: מדובר בטענה אשר לא רלוונטית היות והסטנדרט למרחק בין תחנות על קרקעיות ותחנות תת"ק אינו זהה מלכתחילה, לכן ההשוואה מתייתרת. המרחקים בין תחנות תת"ק הרבה יותר גדולים ע"פ סטנדרט, כמו כן מיקומי התחנות בתת הקרקע נקבעו כבר בתכנית הראשית, זו תכנית שכאמור אושרה והופקדה.

17. לדחות את ההתנגדות לעניין כי כל הקמת רשת המתע"ן נולדה בחטא, כי לא בחנו חלופה טכנולוגית של BRT (ס' 45).

בד"ח אורבני על מערכת הסעת המונים בירושלים, שהכינו ארי כהן, אלינער ברזקי וישי ספרים, והוגש בספטמבר 1998 נבדקו החלופות של BRT ו-LRT (רק"ל) והומלץ על חלופת הרק"ל, בין היתר משום ש LRT מעביר פי 3 יותר נוסעים מ-BRT. הקו הכחול על מערכיו הוא חלק ממערכת הרק"ל במטרופולין ירושלים. הטכנולוגיה למערכת הרק"ל נקבעה בתממ/1/29 ובה נקבע השימוש ברכבת קלה ובכל מקרה נושא זה כבר הוכרע והמערכת נמצאת בביצוע.

18. לדחות את ההתנגדות לעניין שבהוראות התכנית לא מפורטת שיטת החפירה של התחנות התת קרקעיות ולכן לא ניתן להתייחס להשפעות של החפירה על כל המשתמע מכך (ס' 47).

התחנות נקבעו בתכנית הקו הכחול. התוכנית שלנו עוסקת רק בכניסות וביציאות לתחנות. שיטת החפירה של הכניסות והיציאות לתחנות מצוינת בתסקיר הסביבתי – קידוח כלונסאות וחפירה/חציבה עם כלי צמ"ה.

19. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתוכנית סותרת את תמ"מ 29/1 שקובעת כי "לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית לרצועת מסילה אלא לאחר שהוצגה בפניו שילובה והשתלבותה של התכנית עם אמצעי תחבורה שונים". לפיכך התוכנית הופקדה שלא כדין (ס' 49-51).

ראשית התוכנית שלנו היא לא תוכנית לרצועת מסילה אלא לפתחי יציאה של תחנות הרק"ל. על כן הסעיף בתמ"מ 29/1 כלל לא חל על התוכנית שלפנינו. מכל מקום הטענה שגויה גם לגופה שכן ניתן לראות בתוכנית התנועה את הממשק עם קווי האוטובוס והנת"צ ברחובות שסמוכים לתחנות יחזקאל ושטראוס.

20. לדחות את ההתנגדות לעניין שלא הופקד עם התוכנית תסקיר השפעה על הסביבה בניגוד לתקנה 6(א) לתקנות התסקירים ולסעיף 17.1 לתמ"מ 29/1 (ס' 54-52).

התוכנית דגן עוסקת בפתחי כניסה ויציאה לתחנות תת קרקעיות. תוכנית כזו לא חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה לפי תקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה). סעיף 17.1 לתמ"מ 29/1 קובע כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה כאשר מדובר ב-

"תכנית מפורטת לרצועת מסילה ולאזור תחזוקה ותפעול". רצועת המסילה ותוואי המסילה נקבעו בתכנית הקו הכחול. על כן, לדעתנו, לא היה צריך להכין לתכנית שלפנינו תסקיר השפעה על הסביבה גם לפי תמ"מ 29/1. למרות זאת ולמעלה מהצורך הוכן תסקיר לתוכנית כניסה לתחנות בלבד והוא אושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. בגלל טעות אנוש התסקיר לא הועמד לעיון הציבור בשלב הפרסום הראשון ועל כן בוצע פרסום נוסף שבמסגרתו הועמד התסקיר לעיון הציבור.

21. לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף 17.4 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא תאושר תכנית לרצועת

מסילה אלא אם תתייחס התוכנית ותכלול הוראות ומסמכים בנוגע למניעת ומזעור מפגעים בשלב ההקמה ובשלב התפעול (ס' 55).

סעיפים 6.8-6.12 לתקנון התוכנית כוללים התייחסות והוראות רבות בנוגע למניעת ומזעור מפגעים הן בשלב ההקמה והן בשלב התפעול.

22. לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף 17.6 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא תאושר תכנית למנהרה שתשמש לצורכי מערכת הסעת המונים מסילתית מתחת לבינוי קיים או מאושר או בסמוך לו

אלא על סמך ממצאים של בדיקה גיאוטכנית שתקבע את ההיתכנות ההנדסית של כרית מנהרה ואת האמצעים הדרושים למניעת נזקים למבנים קיימים ולצמצום מפגעים לגביה לרבות מרעש, רעידות וזיהום אוויר (ס' 56).

כאמור לעיל התוכנית לא כוללת מנהרה לצורכי מערכת הסעת המונים. התוכנית כוללת כניסות ויציאות לתחנות שבנייתן מחייבת קידוח כלנסאות וחפירה / חציבה עם כלי צמ"ח בדומה לכל חפירה של מרתף לבניין בעיר. על כן הסעיף הנ"ל בתמ"מ 29/1 לא חל על התוכנית שלנו. הושלם סקר גיאוטכני מקיף בשלב התכנון המפורט בכל מקרה התוכנית כוללת בסעיפים 6.10-6.11 הוראות בנוגע למניעת רעש, רעידות ומפגעי אבק בשעת ההקמה.

23. לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף 17.7 לתמ"מ 29/1 קובע כי לא תאושר תכנית המאפשרת בניה מעל לקטע של מערכת הסעה מסילתית במנהרה או בסמוך לה אלא לאחר שהוצגו ממצאים של בדיקה גיאוטכנית... (ס' 57).

ראו תשובה בסעיף 23 הנ"ל.

24. לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף 16.2 לתמ"מ 29/1 קובע כי בתכנית ייקבע מיקומו המדויק, גבולותיו והתכליות המותרות באזור תחזוקה ותפעול (ס' 59).

סעיף 16.2 לתמ"מ 29/1 לא רלוונטי לתוכנית שלפנינו שכן היא לא קובעת אזור תחזוקה ותפעול. בכל מקרה התוכנית קובעת באופן ברור את גבולותיה והתכליות המותרות בתחומה.

25. לדחות את ההתנגדות לעניין ההחלטה על הפקדת התוכנית התקבלה בהיוועדות חזותית בניגוד לדין שכן החוק שמאפשר היוועדות חזותית פקע (ס' 68).

בהתאם לחוות דעת היועמ"ש למינהל התכנון עו"ד תדמור עציון ניתן לקיים ישיבות בהיוועדות חזותית גם לאחר פקיעת החוק.

26. לדחות את ההתנגדות לעניין שעל פי תיקון 89 לחוק התוקף של "נספח שמירה על עצים

בוגרים" צריך להיות מחייב ולא מנחה (ס' 70).

- אין קביעה של פיצוי הולם בגין עצים לכריתה (ס' 74).

- השארת שאלת הפיצוי לשלב הרישוי שולל את שיתוף הציבור בנושא (ס' 75).

- הפגיעה בעצים היא פגיעה קשה בטבע העירוני ובסביבה (ס' 76).

תיקון 89 הכניס לחוק התכנון והבניה את סעיף 83. סעיף זה קובע כי "בתשריט התוכנית יסומנו העצים הבוגרים". ס"ק ג אף קובע כי "היו בתחום התוכנית עצים בוגרים לא יאשר מוסד התכנון את התוכנית אלא לאחר שבחן את הצורך בשמירה עליהם במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים". אין כל משמעות אם העצים הבוגרים מסומנים בתשריט או בנספח מנחה ובלבד שמוסד התכנון הכיר אותם, היה ער לקיומם ושקל את הצורך בשמירה עליהם. נושא הפיצוי בגין עצים לכריתה מוסדר במסגרת רישיון כריתה מול פקיד היערות ולא בשלב התוכנית.

27. לדחות את ההתנגדות לעניין שאין אישור ממחלקת שימור למרות שהתוכנית מאפשרת

עבודות כריה בסמוך למבנים לשימור (ס' 72). הסקר הפיזי הנדסי שימורי אמור להיות

מוטמע כבר בשלב התכנון ולא בשלב הרישוי (ס' 72-73).

בתחום התוכנית אין מבנים לשימור. קיים סקר הנדסי שימורי של האתרים לשימור הסמוכים לגבולות התוכנית אשר הוכן לצורך תכנית הקו הכחול. למרות זאת ולמען הזהירות נקבע בסעיף 6.29 כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה מכוח התוכנית הינו קבלת אישור מחלקת השימור וכי במסמכי היתר הבניה יוטמע הסקר הנדסי שימורי שבוצע במסגרת תוכנית הקו הכחול וכן נקבעו הוראות נוספות בעניין. ככל שנידרש על ידי מחלקת השימור נבצע סקרים נוספים על פי הצורך בשלב הרישוי.

28. לדחות את ההתנגדות לעניין שהועדה המקומית הצטרפה כמגישת התוכנית בהחלטה מיום

29.12.2020, בתנאי (על בסיס קבצי שמע של הדיון) שעד לדיון להפקדה בוועדה המקומית

ייערך שיתוף ציבור שינוהל על ידי חברי המועצה, תכנית אב לתחבורה וצוות התכנון.

שיתוף הציבור צריך להיעשות עם בני העדה החרדית המהווים את רוב תושבי המקום. הדבר

לא נעשה עד היום ועל כן הצטרפות הועדה המקומית איננה כדין והגשת התוכנית איננה

בדין (ס' 77-78).

החלטת הועדה המקומית מאושרת על ידי הוועדה בתום הדיון ופתוח לעיון החברים ולא על ידי קבצי השמע של הדיון. בנוסף הועדה המקומית דנה בתוכנית ביום 3.11.2021 והמליצה על הפקדתה מבלי להזכיר כלל את התנאי של קיום שיתוף ציבור שינוהל על ידי חברי המועצה. מכאן שהוועדה המקומית עצמה מעידה על עצמה שלא דובר בתנאי להצטרפותה כמגישת התוכנית. בשום שלב בדיונים בוועדה המקומית או בוועדה המחוזית לא טענו נציגי הוועדה המקומית כי הצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התוכנית הותנתה בתנאי כלשהו.

לגופו של עניין נעשה שיתוף ציבור רחב ביותר, לרבות בשיתוף חברי מועצת העיר ואנשי העדה החרדית (ראו ס' 1.5 לעיל). בנוסף, בני העדה החרדית אינם רוב תושבי המקום (ראו ס' 5 לעיל)

29. לדחות את ההתנגדות לעניין שהפקדת התוכנית לא פורסמה ב"עיתון נפוץ" (ס' 80).

הפרסום נעשה בהתאם להנחיות של לשכת התכנון המחוזית בהתאם לרשימה של עיתונים נפוצים.

30. לדחות את ההתנגדות לעניין שהפקדת התוכנית לא פורסמה בעיתון המתאים למרחב

התכנון המקומי המתאפיינת באוכלוסייה חרדית מובהקת בניגוד לסעיף 1א(א)(3) ולסעיף 89א לחוק – הפניה לעת"מ 1034/09 דוד בצלאל נ' הועדה המחוזית (ס' 81) הפרסום בעיתונים חילוניים ובעיתון בערבית נעשה בחוסר תום לב כדי למנוע את המידע מהמגזר החרדי (ס' 83).

"מרחב תכנון מקומי" מוגדר בסעיף 13(א) לחוק כשטח שעליו הכריז שר הפנים כמרחב תכנון מקומי. מרחב התכנון המקומי של ירושלים חופף, פחות או יותר, את שטחה המוניציפלי של ירושלים. מרחב התכנון של ירושלים לא מתאפיין אפוא באוכלוסייה חרדית מובהקת. הוא כן מתאפיין בלמעלה מ- 10% מהאוכלוסייה שהם דוברי ערבית. על כן, לפי הוראות ס' 1א(א) הפרסום נעשה בעיתון ערבי ולא נעשה בעיתון חרדי. פסק הדין בעניין דוד בצלאל לא עוסק כלל בשאלת הפרסום הראוי למגזר החרדי ואינו רלוונטי לטענה בסעיף זה. בכל מקרה הפרסום הרלוונטי הוא זה שנעשה על גבי שלטים באתר ולראיה התכנית לא נסתרה מעיני הציבור.

31. לדחות את ההתנגדות שהפקדת התוכנית פורסמה בעיתון א-סינרה הנפוץ רק בצפון הארץ

(ס' 82).

החובה היא לפרסם בעיתון בערבית ולא דווקא כזה המופץ באותו מרחב תכנון. העיתון א-סינרה הוא אחד משני העיתונים הנפוצים במגזר הערבי. בשנת 1983 החל להופיע בעיתון ארצי, המופץ בכל רחבי ישראל)

32. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהתוכנית לא פורסמה כדין שכן השלטים הוסרו זמן

קצר לאחר הצבתם, הם לא פורסמו על גבי שלט במשרדי העירייה או בכניסה למשרדים הראשיים של העירייה ואף לא על לוחות מודעות בשכונה.
לפי פסק דין דוד בצלאל כאשר הפרסום נעשה על ידי חברה חיצונית לא עומדת לה חזקת תקינות המעשה המנהלי (ס' 91-84).

הועדה המחוזית, בישיבתה מיום 8.11.22, דרשה לקיים הליך פרסום עפ"י סעיף 106ב לחוק בטרם תחליט סופית על מתכונת התוכנית הסופית ועל אישורה הסופי. הפרסום התבצע ב 18.11.22. ישנן הוכחות הפרסום של ההודעה עפ"י סעיף 106ב לחוק בעיתונות (מעריב הבוקר 17.11.22, מעריב ירושלים 18.11.22 עיתון אל סינרה 18.11.22) שהתקבלו מחברת הפרסום אדי שבצעה את הפרסום עבור תוכנית אב לתחבורה. כמו כן ישנן הוכחות באמצעות צילומים, אשר ניתן לעיין בהן, בשטח מלוחות מודעות בשכונה, גדרות ומעקות. הפרסום בוצע עפ"י הנחיות שקבלו ממחלקת בקרת תכניות ומלשכת התכנון המחוזית.

בנוסף, לפי התצהיר של מתקין השלטים, השלטים פורסמו ב-17 אתרים שונים בסמיכות לאתר התוכנית. לפי התצהיר הם היו במקומם עד שהוסרו על ידי המתקין אין בחוק הגדרה מהו "לוח מודעות בשכונה". התקנת שלטים ב-17 אתרים שונים בסמיכות לאתר התוכנית, שכוללים גדרות וקירות בשכונה עונה על ההגדרה של "לוחות המודעות בשכונה". הפרסום הרחב של השלטים באתר עצמו מחפה על כך. בניגוד לציטוט מפסק הדין בעניין דוד בצלאל כאשר היזם הוא גוף ציבורי (עירייה / עמותה עירונית) אז גם כאשר הפרסום נעשה על ידי חברה פרטית חלה על החברה חזקת התקינות. החברה הפרטית היא שליח של היזם ועל כן חזקת התקינות נקבעת לפי זהות השולח ולא לפי זהות השליח.

33. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שתקופת ההתנגדויות נפלה בחגים, רוב המתנגדים

גילו את התוכנית באיחור ולא נותר להם זמן להגיש התנגדות (ס' 95-93).

התוכנית פורסמה פעמיים, בפעם השנייה לאחר החגים (ב 21.11.2023). למתנגדים היה זמן מספיק להגיש התנגדות. בניגוד לפסק הדין בעניין דוד בצלאל ולפסק הדין בעניין חנה חאלף המצוטט שם, במקרה שלפנינו המתנגדים ידעו על התוכנית והיה להם זמן מספיק להגיש התנגדות ועל כן אין לקבל את טענותיהם בעניין הפרסום ואין כל מקום להורות על הפקדה מחדש של התוכנית.

מענה להתנגדויות עמותת תושבי גאולה ע"י הרב נתן קרמר:

34. לדחות את הדרישה לשלוח את כל המידע בדואר אישי לכל אחד מהמתנגדים החתומים.

לפי סעיף 106(ג) לחוק אם יש התנגדויות זהות במהותן (ולאו דווקא זהות באופן מלא ברמה מילולית) מוסד התכנון רשאי להזמין ולשמוע רק מספר מתנגדים שלדעת מוסד התכנון מייצגים את העניין המהותי המשותף. מכאן שבמקרה כזה מוסד התכנון יכול לתת את ההודעה בדבר ההחלטה בהתנגדויות רק לאותם נציגים. לפי תקנה 25(ג)(3) לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו) תשמ"ט – 1989 אם ראה יו"ר ועדת שלא ניתן להמציא למתנגד מסמכים במסירה או במכתב הוא רשאי להורות על המצאה בהדבקת מודעה במענו של המתנגד או בפרסום מודעה ברשומות או בעיתון או בכל דרך אחרת שתיראה לו.

35. לדחות את ההתנגדות בטענה שהצטרפו מוסדות דת הפעילים בתוכנית.

נעשה שיתוף ציבור גם עם מוסדות דת בתחום התוכנית ראו סעיף 9 לעיל.

36. לדחות את ההתנגדות בטענה כי התסקיר לא נערך לפי תקנות התכנון והבניה ושלא הוכנה

והופקדה טיוטת תסקיר.

לתכנית הוכן תסקיר השפעה על הסביבה שנבדק ואושר על ידי משרד להגנת הסביבה. התכנית אכן הופקדה בהתחלה בטעות אנוש ללא צירוף התסקיר, ולכן נקבעה תקופת הפקדה נוספת לפי הכתוב בחוק לתקופת הארכה שכללה זמן עיון ולמידת התסקיר עבור הציבור.

37. לדחות את ההתנגדות בטענה כי מורכבות התוכנית מצדיקה תקופת התנגדות של 3 חודשים

ולא קצרה מכך, מה עוד שהתקופה שניתנה נפלה בתוך חגי תשרי.

להזכיר כי תכנית דנן בוחנת אך ורק מיקומי כניסות לרצפי רק"ל מאושרים בתכנית הקו הכחול. תכנית דנן לא מורכבת במיוחד ולא מצדיקה תקופת התנגדויות מעבר למצוין בחוק. בכל מקרה, עקב אי העלאת התסקיר למבא"ת נעשה פרסום נוסף, שכלל את החשיפה של התסקיר לפי סעיף 106 ב' כך שבכל מקרה היה זמן מספיק להגיש התנגדות גם אחרי חגי תשרי.

38. לדחות את ההתנגדות בטענה שהדיונים שהם מסמכי רקע לתוכנית לא פורסמו לציבור,

כנדרש לפי התקנות.

הטענה לא ברורה. כל מסמכי הרקע לתוכנית צורפו לתוכנית.

39. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי יש פגם בגורם שהגיש את התסקיר, כי הא אינו

הגורם שהגיש את התוכנית.

הגורם שהגיש את התסקיר הינו גורם המוסמך לערוך תסקירים. הוא הגיש את התסקיר ליזם התוכנית שרשאי להגיש את התסקיר למוסד התכנון שבוחנת אותו ומאשרת אותו.

40. לדחות את ההתנגדות בטענה שאין סמכות לעיריית ירושלים להגיש את התוכנית הזו כי

הנושא לא אושר במועצת העיר.

ראו התייחסות בסעיף מס' 29 לעיל.

41. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהתסקיר אינו מתאר ומשקף באופן נכון ומלא את

נתוני הסביבה הקיימת, חסרים נתונים לגבי בחירת החלופות, וכן שהתסקיר מאפשר

גמישות רבה מדי לשלב ההקמה.

הקריטריונים לבחינת החלופות נקבעו באישור המשרד להג"ס. הכניסות לתחנות נקבעו באזורים ציבוריים קיימים והמופע שלהם על פני הקרקע מצומצם יחסית. נקבעו הוראות בתקנון גבי אישורי מחלקת השימור והממשק עם מבנים לשימור איכות הסביבה וכו'. החלופות המועדפות נקבעו בתאום עם המנהל הקהילתי וגורמים עירוניים להשתלבות מיטבית בסביבה.

42. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי לא ברור האם התסקיר אושר ע"י המשרד להגנת

הסביבה, ובעקבות זה הגישו המתנגדים טיוטה של התייחסות לתסקיר.

התסקיר אושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. בהליך התכנוני המשרד להגנת הסביבה מוציא חו"ד סופית. במאי 2022 התקבל מכתב ע"י יו"רית הועדה המחוזית ממשרד להגנת הסביבה כי מולאו כל הדרישות והתנאים של המשרד והתסקיר התקבל ואושר כמלא מכאן שמבחינת המשרד להגנת הסביבה אין מניעה להפקיד את התכנית. משמע, שהתסקיר נבדק ואושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. כמו כן, הוכן נספח אשר מתייחס במרכז לכל סעיפי ההתנגדויות לתסקיר תשובות ענייניות וניתן לעיין בו לפי דרישה.

43. לדחות את ההתנגדות בטענה שהתסקיר שפורסם לוקה בחסר, דורשים שהוועדה המחוזית תחייב את היזם בתשלום הוצאות של הליך ההתנגדות.

התסקיר אינו לוקה בחסר ואין כל נימוק המצדיק פסיקת הוצאות.

44. לדחות את ההתנגדות בטענה שחברי הוועדה המקומית כלל לא דנו בתסקיר וזה לא הובא לידיעתם לפני ההפקדה. לפיכך הכרעת הוועדה המקומית פגומה כי הם מגישי התוכנית.

התסקיר היה חלק ממסמכי הרקע לתכנית וכל חבר וועדה מקומית שרצה יכול היה לעיין בו.

45. לדחות את ההתנגדות בטענה שבפני הוועדה הוצגו נתונים מוטעים ביחס לרוחב רחובות ישא ברכה (12 מ' במקום 6 מ') ועזרא (20 מ' במקום 11 מ').

טענה לא רלוונטית היות והתחנה ברחוב עזרא וישא ברכה מתבטלת הרחובות נותרים ללא שינוי.

46. לדחות את ההתנגדות בטענה שבפני הוועדה המחוזית לא עמדו כל המסמכים הנדרשים טרם שהחליטו על הפקדה ולא בבחנו חלופות.

בפני הוועדה המחוזית עמדו כל המסמכים הנדרשים. אם יו"ר הוועדה המחוזית היה סבור שנדרש מסמך נוסף כלשהו לצורך התכנית הרי שבסמכותה לדרוש כל מסמך.

47. לדחות את ההתנגדות בטענה שלא ברור מדוע לעכב את ביצוע תוכנית 101-0178129 של הקו הכחול שבה נקבע מיקום לתחנות, בכך שקובעים מיקומים חדשים.

התכנית לא מעכבת את תכנית הקו הכחול.

48. לדחות את ההתנגדות בטענה שלא ברור למה מוסדות התכנון התעלמו מהמלצות המחלקה לאיכות הסביבה של העירייה ואישור הפקדה.

מוסדות התכנון מוסמכים להתייחס להמלצות המחלקה לאיכות הסביבה של העירייה לפי שיקול דעתם.

מענה להתנגדויות שירותי בריאות כללי ע"י אור בטט:

49. לדחות את ההתנגדות בטענה שישנה פגיעה בנגישות המרפאה בשל גריעת מקומות חנייה (ס' 11-19).

פרויקט הקו הכחול ייצר מערכת הסעת המונים אשר בהפעלתה תייצר מענה לאלפי נוסעים ביום, אותם נוסעים ייהנו ממערכת יעילה, מדויקת ונגישה אשר תייתר במקרים רבים שימוש באמצעי תחבורה אחרים.

למרות זאת, תנועת האוטובוסים לאורך ציר יחזקאל-שטראוס לא אמורה להשתנות באופן משמעותי כך שהמענה שניתן על ידי תחבורה ציבורית אף יתעצם במקביל לירידת נפחי

התנועה ברכב פרטי ברחובות השכונה. להלן טבלת מאזן חניה קיים ומוצע (מקומות חניה מוסדרים) מתוך מענה להתנגדות מס' 1:

במצב זה מיקום כניסות לתחנות הרכבת במקום מתחמי חנייה ציבוריים לרכב פרטי הוא מתבקש והכרחי ובהכרח יביא לשיפור מידי בהיבטים של זיהום אויר, נגישות וחווית המרחב לכל באי השכונה.

תכנון הכניסה לתחנת יחזקאל גורע כ 18 חניות תקניות ולא אך בתמורה הוא מייצר למרפאה נגישות על ידי תחנה של מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים ובכך מגדיל מאוד את הנגישות למרפאה.

בשל הפחתת העומס התחבורתי ברחוב יחזקאל ניתן יהיה להגיע למתחם ברכב פרטי ולהוריד נוסעים ביתר קלות מהמצב היום. יש שוב להדגיש ששורת רחוב עזרא איננה רלוונטית היות ולא תכנון זה ירד מהפרק.

להדגיש כי רחובות מוסיוף, יואל, הבוכרים נשאר במאזן זהה או כמעט זהה. לדוגמה, בבני ברית יורדת סה"כ חנייה אחת. אכן בכיכר הבנקים על יחזקאל מתבטלות 18 חניות, אבל ישנו שיפור משמעותי בנגישות לתחבורה הציבורית היות וממוקמת שם כניסה לתחנה. יצוין שהתוכנית אושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה.

סבלת מצאי חניה עפ"י שימושים				
שימוש		+ חניה קיימת		חניה מוצעת
רכב פרטי	רכב נכה	רכב נכה	רכב נכה	רכב נכה
שטראוס				
0	1	0	1	0
יחזקאל				
0	0	0	18	0
0	5	0	1	0
פיתוחי חותם				
0	21	9	23	8
שמואל הנביא				
1	8	1	14	1
גולדה מאיר - סנהדרין				
1	20	1	42	1
0	0	0	1	0
בני ברית				
0	8	0	9	0
0	0	0	1	0
0	2	0	0	0
אבינב				
0	7	0	7	0
0	0	0	2	0
+ עזרא				
0	4	1	6	0
הבוכרים				
0	28	0	29	0
מיוסף				
1	10	0	13	1
יואכ				
0	11	0	11	0
סה"כ				
3	130	3	183	3
0	1	0	1	0
0	0	0	2	0
0	7	0	3	0

50. לדחות את ההתנגדות שגרעת חניות נכים מול המרפאה – חשוב עבור מטופלים שלא יכולים להגיע באמצעות מערכת הסעת המונים ולאנשים עם מוגבלויות. יש לסמן חניית נכים

במסמכי התוכנית (ס' 20-21).

הרכבת הקלה היא אמצעי התחבורה הציבורית הנגיש ביותר לאנשים עם מוגבלויות בישראל. היא כוללת פתחים רחבים במיוחד ויציאה במפלס אחד עם התחנה כך שהיא יכולה לשמש גם אנשים המתניידים על כסא גלגלים.

כחלק מהתכנון ישמרו מספר מצומצם של חניות לרכב פרטי ובמסגרת הסדרי התנועה חלק מהן יוגדרו כחניות נכים. חניות אלה אשר ישמשו את אלו אשר אין ביכולתם להתנייע בתחבורה ציבורית ולתפעול שוטף של השכונה.

כפי שאף נאמר בהתנגדות, אישור יועץ נגישות הוא תנאי להיתר בנייה. אין כל הגיון לאשר חניית נכים בשלב התוכנית כאשר התכנון להיתר טרם הושלם. רק בשלב התכנון להיתר ניתן לאתר בצורה המדויקת ביותר את המקום המיטבי לחניית נכים.

51. לדחות את ההתנגדות אין לאשר את התוכנית עד שיוכן תסקיר סביבתי שיקבע הוראות ברורות למטרדי רעש, כתוצאה מחפירת הכניסה. המטרדים יגרמו לפגיעה בעבודת המרפאה (ס' 22, 24, 28).

חפירת הכניסה לתחנה אינה שונה מחפירת חניון סטנדרטי בכל בניין שנבנה בעיר. על כן אין כל הצדקה לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה, ואכן על פי תקנה 2 לתקנות התכנון ובנייה (תסקירי השפעה על הסביבה) אין כל חובה לערוך לתוכנית תסקיר. לטעמנו גם תמ"מ 29/1 לא מחייבת תסקיר השפעה על הסביבה לתוכנית שלפנינו שכן מדובר בתוכנית לתחנות תת קרקעיות ולא תכנית לרצועת מסילה – ראו סעיף 1.18 לעיל. בכל מקרה הוכן לתוכנית תסקיר והוא הופקד לעיון הציבור בפרסום השני. כמו כן, על ידי יועצי התכנית, הוכן מסמך אשר נותן מענה לכל השאלות וההתנגדויות בדבר עריכת התסקיר בצורה עניינית וניתן לעיין בו לפי דרישה.

52. לדחות את ההתנגדות יש להכין נספח ביצוע אקוסטי לנושא מניעת מטרדי רעש בשעת ההקמה כבר בשלב התוכנית ולא רק בשלב הרישוי (כפי שנקבע בס' 6.10 לתקנון) כדי להבטיח שביצוע עבודות החפירה לא יגרמו למטרדי רעש שישתקו את עבודת המרפאה (ס' 23, 25).

חפירת הכניסה לתחנה אינה שונה מחפירת חניון סטנדרטי. מטרדי הרעש צפויים להיות כמו בכל מקרה בעיר שבו בונים בניין מגורים. כמו בכל בניין רגיל גם בתוכנית שלפנינו אין הצדקה ואין הגיון לקבוע את הנספח למניעת מטרדים בשלב ההקמה בהוראות התוכנית. נספח למניעת מטרדים בשלב ההקמה נגזר מהתכנון להיתר ולביצוע ועל כן יש לקבוע אותו כתנאי לשלב הרישוי כפי שנעשה בס' 6.10 לתוכנית.

53. לדחות את ההתנגדות בטענה "ראו בג"ץ 5598/00 עיריית הרצליה נ' רשות שדות התעופה (ס' 26)".

פסק הדין בעניין הרצליה עוסק בהחלטה של המועצה הארצית לעגן בתוכנית מתאר ארצית שדה תעופה קיים (שדה התעופה בהרצליה) ללא תסקיר השפעה על הסביבה למרות ההוראה המפורשת בתקנות התסקירים. למרות זאת בית המשפט קבע שהפגם אינו מהותי ויורד לשורש ההחלטה ועל כן לא פסל את ההחלטה. פסק הדין איננו רלוונטי לעניינינו.

54. לדחות את ההתנגדות בטענה "ראו בג"ץ 9409/05 אדם טבע ודין נ' הועדה הות"ל (ס' 27)".
בג"ץ אדם טבע ודין עסק באישור תוכנית לכביש ארצי (כביש 9) כאשר בתסקיר לא בוצעה בדיקת חלופות. אין קשר בין פסק דין זה לעניין שלפנינו.

55. לדחות את ההתנגדות בטענה שהתוכנית תפגע בגישה למרפאה לצורך לקיחת מבחנות למעבדה, תפגע ביכולת לקבל ציוד ואספקה באופן שוטף ותפגע בגישה לרכב חירום (ס' 29-33).

בכל הנוגע למצב לאחר ביצוע התוכנית, התוכנית מאפשרת גישה תחבורתית למרפאה לרבות גישה לרכב חירום וגישה תפעולית. על פי סעיף 6.24 (ה) תנאי לבקשה להיתר בניה הינו הגשת תשריט המראה את הסדרי התנועה המאושרים.

בכל הנוגע לאפשרות גישה תחבורתית בשלב ההקמה, נקבעו בסעיף 6.31 הוראות בנוגע לנגישות ותפקוד הרחוב והוראה א' נקבע כי "ישמרו כניסות ויציאות לשימושים בהתאם לתכניות הסדרי תנועה זמניים".

אין מקום לקבוע הסדרי תנועה כבר כעת בשלב התכנית.

56. לדחות את ההתנגדות לעניין שחסימת רחוב בני ברית יפגע בתפקוד המרפאה: הגעת עובדים ומטופלים וכן הספקה (ס' 34-38 וכן ג3 – מפנים לטענות אלה כפי שנטענו בעניין תחנת יחזקאל).

ראו ההוראות הכלליות בתוכנית המבטיחות את הגישה בשלב ההקמה ובשלב ההפעלה. הסדרי תנועה לא נקבעים במסגרת תכנית אלא בשלב הביצוע.

57. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי התוכנית פוגעת באינטרס הציבורי של התושבים לקבל טיפול רפואי. יש לתת קדימות לאינטרס הציבורי בנגישות לטיפול רפואי על פני אישור התכנית במתכונתה הנוכחית (ס' 39-42).

התוכנית לא פוגעת באינטרס הציבורי בנגישות למרפאות אלא נותנת לו מענה, הן בשלב ההקמה והן בשלב ההפעלה. הנגישות למרפאות באמצעות תחנות רק"ל שנמצאות ממש בסמוך לפתח המרפאות רק תשפר את הנגישות, בוודאי לציבור שברובו משתמש בתחבורה ציבורית. הרק"ל מונגשת לאנשים עם מוגבלות בצורה טובה מאוד כך שגם מהיבט זה התכנית משפרת את המצב.

מענה להתנגדויות "נעלי גלית" ע"י שרה בלומה לפקוביץ:

58. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי נגרעו שטחי חנייה ללא פתרונות חלופיים. מגרש החניה שמשמש לקונים ולספקים יילקח לטובת אתר ההתארגנות ואח"כ עבור התחנה עצמה ובכך תהיה פגיעה בקהל הצרכנים של החנות.

התוכנית לא פוגעת באינטרס הציבורי בנגישות לחנות אלא נותנת לו מענה, הן בשלב ההקמה והן בשלב ההפעלה. הנגישות לחנות באמצעות תחנות רק"ל שנמצאות ממש בסמוך לפתח החנות רק תשפר את הנגישות, בוודאי לציבור שברובו משתמש בתחבורה ציבורית. הרק"ל מונגשת לאנשים עם מוגבלות בצורה טובה מאוד כך שגם מהיבט זה התכנית משפרת את המצב.

59. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התחנה תסתיר את החנות מהרחוב ובכך ייגרם הפסד לקוחות.

התכנית מפתחת מרחב ציבורי נעים, נגיש ומזמין יותר מאשר החניון הקיים היום. גם מיקום תחנת רק"ל בצמוד לחנות תגביר את החשיפה לחנות ולא תקטין אותה.

מענה להתנגדויות בזאר שטראוס 19 ע"י שלום אמסלם:

60. לדחות את ההתנגדות לטענה כי נגרעו שטחי חנייה ללא פתרונות חלופיים. מגרש החניה שממשש לקונים ולספקים יילקח לטובת אתר ההתארגנות ואח"כ עבור התחנה עצמה ובכך

תהיה פגיעה בקהל הצרכנים של החנות.

כאמור בסעיף לעיל, התכנית מפתחת מרחב ציבורי נעים, נגיש ומזמין יותר מאשר החניון הקיים היום. גם מיקום תחנת רק"ל בצמוד לחנות תגביר את החשיפה לחנות ולא תקטין אותה.

מענה להתנגדויות א.א.י יהושע סחר ומזון ביחזקאל 9:

61. לדחות את ההתנגדות לטענה כי נגרעו שטחי חנייה ללא פתרונות חלופיים. מגרש החניה שממשש לקונים ולספקים יילקח לטובת אתר ההתארגנות ואח"כ עבור התחנה עצמה ובכך

תהיה פגיעה בקהל הצרכנים של החנות.

כאמור בסעיף לעיל, התכנית מפתחת מרחב ציבורי נעים, נגיש ומזמין יותר מאשר החניון הקיים היום. גם מיקום תחנת רק"ל בצמוד לחנות תגביר את החשיפה לחנות ולא תקטין אותה. הנגישות לחנות תתבצע באמצעות תחבורה ציבורית מצויינת ולא באמצעות רכב.

מענה להתנגדויות דיירי הבית המשותף שטראוס 19 ע"י עו"ד מרים מרגלית:

62. לדחות את ההתנגדות לטענה כי חלקה 111 היא חלקה פרטית שהופקעה ללא תמורה מבעלי הזכויות בחלקה 121 (המתנגדים) לצורך מגרש חניה לבניין בחלקה 121. אם העירייה

רוצה לשנות את השימוש בחלקה עליה להחזיר אותה לבעלים המקורי מכוח סעיף 196

לחוק התכנון והבנייה.

הטענה נדחתה בהחלטה בהתנגדויות 101-0764746 בסעיף 39 להחלטה. מעבר לכך נוסף כי "מכר ללא תמורה" משמעותו שהחלקה עברה לבעלות עיריית ירושלים בהסכמה ולא בהפקעה. מכיוון שההעברה בוצעה בשנת 1961 קשה לשחזר את הנסיבות אולם העובדה שלא היה צורך בהפקעה מעידה על כך שהדבר בוצע בהסכמה.

יתכן שההסכמה נובעת מכך ששולמו פיצויים ויתכן שההסכמה נובעת מכך שנתנו פיצויים בעין על ידי שיוך כל זכויות הבניה שהיו על חלקה 111 לחלקה 121. מכל מקום סעיף 196 לחוק התכנון והבנייה לא חל על המקרה שלפנינו.

גם אם המתנגדים סבורים כי יש בידיהם להוכיח את טענתם אין בכך כדי להוות נימוק טוב להתנגדות לתוכנית. עליהם לפנות לקבלת סעדים קנייניים בהליכים המקובלים לעניין זה (פנייה לבית משפט לביטול הפקעה והשבת הקרקע).

המתנגדים לא הוכיחו כי החנייה נועדה לטובת בעלי הזכויות בחלקה 121 או שלבעלי הזכויות בחלקה 121 יש איזו שהיא זכות בחלקה 111.

63. לדחות את ההתנגדות לטענה כי יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי בבאי נמצאת בניגוד עניינים אישי על פי סעיף 47 לחוק לאור המעורבות האישית שלה באישור תכנית 101-0764746 ותוכנית זו.

ראשית, סעיף 47 לחוק התכנון והבניה עוסק בניגוד עניינים מוסדי ולא בניגוד עניינים אישי. מכל מקום למיטב ידיעתנו יו"ר הוועדה המחוזית לא נמצאת בניגוד עניינים, לא אישי ולא מוסדי. כל המעורבות שלה בשתי התוכניות נבעה מתפקידיה כמתכננת המחוז וכיו"ר הוועדה המחוזית. העובדה שהיא עסקה, במסגרת תפקידה בתוכניות הללו לא מונעת ממנה בשום היבט, מלדון בהתנגדויות לתוכנית שלפנינו.

64. לדחות את ההתנגדות לטענה כי נציגי עיריית ירושלים בניגוד עניינים בשל העובדה שעיריית ירושלים היא מגישת התוכנית. העובדה שהם דנו בהפקדת התוכנית מהווה ניגוד עניינים "הזועק לשמיים". - נציגי עיריית ירושלים דנים בתכניות במסגרת תפקידם ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ואים בכך כל ניגוד עניינים.

65. לדחות את ההתנגדות לטענה לעניין שמטרתה האמיתית של התוכנית היא לבנות בחלקה בניין למשרדי הרק"ל ולמערכות התפעול של הרק"ל.

הטענה איננה נכונה. מטרת התוכנית שלפנינו היא לאפשר כניסה ויציאה לתחנת שטראוס. המתנגדים מערבים כאן טענות כנגד תכנית 101-0764746 שאין להן מקום כאן, ולמעשו כבר נדחו על ידי הוועדה המחוזית.

66. לדחות את ההתנגדות לטענה כי כל זכויות הבנייה בחלקה 111 שייכות לחלקה 121, והחלקה היא ביעוד אדום – אסור לפיתוח.
אין כל מניעה לשנות את יעוד החלקה מ-"אדום" (דרך מוצעת) לכל ייעוד אחר שהוועדה המחוזית תמצא לנכון, ואף לקבוע לה שטחי בנייה בהתאם. **כאשר בכל מקרה ייעוד הקרקע המוצע בתכנית הוא ייעוד ציבורי.**

67. לדחות את ההתנגדות לטענה לעניין כי ההליך התכנוני כלל הטעיות ומצגי שווא. הכוונה הייתה להחיל את התוכנית על חלקה 40 ולא על חלקה 111. התוכנית נועדה לאפשר להסתדרות להשתלט על חלקה 40.
טענות אלה הן כנגד תכנית 101-0764746 ונדחו כולן. הן לא רלוונטיות לתכנית שלפנינו.

68. לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין התכנות לביצוע התוכנית משום שלא התייחסו בה לתוכנית 996 ו-996א.

תכניות 996 ו-996א הן תכניות מתאר מקומיות בדיוק ברמה של התוכנית שלפנינו. על כן התוכנית שלפנינו יכולה לשנות אותן ואין בהן משום מניעה לאישור או לביצוע התכנית שלפנינו.

69. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התוכנית מבטלת את כל החניה.

ראו המענה לענין היקף ביטול החניות בתכנית כולה ומאזן החנייה המצורף בסעיף 50.

70. לדחות את ההתנגדות לטענה לעניין כי תנאי לביצוע התוכנית הוא קבלת אישור משפטי.

לא ברור באיזה תנאי ובאיזה אישור מדובר. יתכן ומדובר בתנאי לתוכנית 101-0764746.

71. לדחות את ההתנגדות לטענה לעניין כי תנאי לביצוע התוכנית הוא הסדרת חניות נכים לבניין.

לא ברור באיזה תנאי ובאיזה אישור מדובר. יתכן ומדובר בתנאי לתוכנית 101-0764746.

72. לדחות את ההתנגדות לטענה כי לא נבחנו חלופות. יש חלופות טובות יותר שפגיעתן מינורית

(נספח ז'). ככל הנראה מדובר בחלקה 40 (שצ"פ עירייה ליד בית ההסתדרות) ובחלקה 75

בצומת הרחובות שטראוס ובני ברית בכניסה לקופ"ח מכבי.

בשלב התכנון הראשוני נבחנו כל האפשרויות לאורך הקו, ונקודות הכניסה לתחנות התת"ק נבחרו בקפידה ככאלו אשר הינן מתאימות מבחינה הנדסית / ביקושים / סטטוטוריקה / ונקודות עניין קרובות. מיקום התחנות התת"ק נקבע על פי מאפיינים הנדסיים בתכנית הקו הכחול הראשית ובהתאם לה נקבעו הכניסות לתחנות במרחקים סבירים לגישה לתחנות. מיקום הכניסה מכיכר נעמית אינו מאפשר מיקום מעלית היות ותנאי השטח (טופוגרפיה, עיקול בדרך וייעודי קרקע קיימים) מגבילים מאוד את שטח הפעולה, הצוות נדרש בכל זאת לאפשר גישה לתחנת התת"ק במעלית לרווחת הנוסעים ולכן נבחרה הכניסה הנוספת אשר נמצאת גם בסמיכות לנקודות עניין מושכות קהל לאורך הרחוב.

מענה להתנגדות התושבים:

חנה ויוסף דב אטיק, אחינועם ומרדכי איזמן, שמואל ורחל אקלימי, שרה ושמואל אנשין, שרה ארנטל, משה ומרים שוטלנד, נתן ברנדסדורפר, אברהם ושרה גולדברג, מנדל ודנה גולדברג, יואל ופייגה גנזל, שרה ומיכאל הורוביץ, שרה ארנטל, יחזקאל ושרה וואלעס, גבריאל ולובה לוברבום, צבי אלימלך לייפער, פנחס מונדרר, משפחת פרידמן, זלדה ואלטר קויפמן, משפחת קרישבסקי, משפחת רבינוביץ, משפחת רזנבלט, משפחת רוטמן, מלכה שוורץ

מיקום: דוד 4: מנחם ופרל אקשטיין, צבי הולס, יואל וברכה קרויס, יהודה ושרה רזנבורג, הלל ולאה רוטמן

הבוכרים 4: יוסף ומלכה בטלמן, משה לייב ומלכה לוי, יהודית רובין, צבי ודבורה שטרן, בנימין שישא

מוסיוף 1 פינת עזרא: נחום ושנדל פרידמן

מוסיוף 9: שמואל ושרה פרידמן

עזרא 12: יעקב ברלין, מרדכי ולאה קליינר

יחזקאל 29: מתתיהו ודבורה שוורץ

ישא ברכה 39: משה גפנר וגוטה פערל, עליזה דינו

ישא ברכה 41: שמואל ומרגלית שניאורסון

73. לדחות את ההתנגדות לעניין כי דורשים לקבל הודעות בדואר רשום ולא בדואר אלקטרוני.

בתוכנית שאיננה תכנית איחוד וחלוקה אין חובה לשלוח הודעות אישיות. מדובר במעמסה טכנית שלא ברור אם מוסדות התכנון מסוגלים לעמוד בה והחוק אינו מחייב זאת.

74. לדחות את ההתנגדות לטענה כי לפי תסקיר הסביבה שנערך, פתרון חלופי לסובלים

ממטרדים במהלך עבודות הכרייה יהיה דיור חלופי. כדיירים מוגנים בנכס – טוענים שתישלל

מהם זכות ההגנה לפי חוק הגנת הדייר כתוצאה מכך.

בהתאם לחוות דעת משפטית דיור חלופי לתקופת ביצוע העבודות לא מהווה עילת פינוי של דיירים מוגנים.

ככלל פתרונות בשלב הביצוע למפגעי רעש ינתנו על פי נספחי הביצוע הסביבתיים ובהם יבחן פתרון פרטני לכלל הדירים כולל מיגון אקוסטי דירתי ומרכזי שהייה יומיים. כמו כן, על ידי יועצי התכנית הובן נספח אקסל מקיף אשר מתייחס לכל טענות כנגד התסקיר וניתן להציגו ככל ועולות שאלות נוספות.

75. לדחות את ההתנגדות לטענה כי ישנם ליקויים בתסקיר ההשפעה על הסביבה בפרק

השוואת החלופות – אין התייחסות לכמות אנשים שייפגעו ממטרדי רעש. חוששים ממטרדי

אבק בשעת ההקמה.

התסקיר אושר ע"י המשרד להגנ"ס. בנספחי הביצוע המפורטים בשלב התכנון המפורט יערכו בדיקות מפורטות ויינתן פתרון מתאים.

76. לדחות את ההתנגדות לטענה כי החלופה הנבחרת לכניסות לתחנת יחזקאל אינה טובה כי

רחוקה משוק הבוכרים כמוקד ביקוש.

תנאי השטח מיקום התחנה התת"ק ומאפייני השטח מגבילים מאוד את החלופות הנוספות. החלופה נבדקה ואושרה ע"י הוועדה.

77. לדחות את ההתנגדות לטענה כי מצטרפים גם לכול הטענות שנטענו מטעם עמותת תושבי

גאולה ע"י הרב נתן קרמר.

ראו המענה המפורט לעיל להתנגדות מס' 1. תוכנית התנועה אושרה ע"י יועץ התנועה לוועדה.

78. לדחות את ההתנגדות לעניין שמיקום התחנה צמוד לנכס יגרום למטרדים בשלב ההקמה

ובשלב ההפעלה, ללא התייחסות בתסקיר הסביבתי.

התסקיר אושר ע"י המשרד להגנ"ס בשלבי התכנון המפורט יוגשו נספחי ביצוע סביבתיים ויינתן פתרון למפגעי סביבה להקמה והפעלה.

79. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי התוכנית מבטלת את הגישה למקורות החנייה של

הנכס.

ימצא פתרון לגישה לחנייה בשלב הביצוע בשיתוף הדיירים. במצב הסופי יש גישה לחנייה. ציון כי תוכנית התנועה אושרה ע"י יועץ התנועה לוועדה ועיריית ירושלים.

מענה להתנגדויות נציגי סוחר השכונה ע"י עו"ד יעקב ולנשטיין, במקום כניסות לתחנת יחזקאל:

80. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהרק"ל עלול להביא איתו אוכלוסיה מחוץ לשכונה, מה שיגרום לשינוי באופי העסקים שאינם מתאים לאוכלוסיה שחיה במקום.

ראו התשובה להתנגדות מס' 1.

81. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהמוסדות באיזור שוכנים כיום ברחובות שקטים במרכז השכונה והכניסות החדשות לתחנה יגרמו לרחובות להפוך להומים.

לא ברור מה הפגיעה הנטענת. להערכתנו הרק"ל יסיע בפיתוח המסחרי בעקבות האפשרות לגישה של אוכלוסיות נוספות מרחבי העיר למוקדי המסחר שבשכונה.

82. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שהנ"ל יגרום להרחקת המוסדות והחצרות החסידיות מהמקום, דבר שיפגע בעסקיהם שבנויים על אותה אוכלוסייה והתיירים הבאים לחצרות אלה. לטענת ידוע להם על מוסדות שהועתקו למקומות אחרים בירושלים או מחוצה לה, והתוכנית תגרום לעוד שכאלה.

התחנות הן בתת הקרקע וכניסות נמצאות בסמיכות לרחובות הקיימים ולכן לא נראה שתהיה פגיעה משמעותית באזורי מגורים ובמוסדות ציבור. קשה לראות קשר בין הרק"ל לבין העתקת מוסדות ציבור לאזורים אחרים.

83. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שתקופת העבודות צפויה להתארך בשל כך, וגם מכך העסקים יסבלו בדומה למה שעבר על בעלי העסקים ברחוב יפו.

תקופת העבודות תהיה ארוכה אולם לכל אורכה ישמרו גישות לעסקים לקונים ולפריקה וטעינה. יש להציג פתרונות גישה ופריקה.

84. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי לא ניתן פתרון הולם לספקים עבור פריקה וטעינה. יש להציג פתרונות ספקים - במסגרת הסדרי התנועה.

85. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה כי לא הוצג פתרון עבור פינוי אשפה וקרטונים.

יש להציג פתרונות פינוי אשפה - יוצג במסגרת היתרי הבניה במטרה לשמור גל פתקוד תקין של השכונה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 8 : 1244920

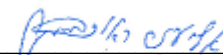
פרטי התכנית

מספר תכנית	1244920
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש בן 8 קומות ופיתוח שצ"פ, בית חנינא
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר שטחים ציבוריים, היות ומדובר במגרשים כלואים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בקצה שכונת בית חנינה, שלא יושבים בצמוד לדרך מאושרת ואין אליהם גישה לרכב, ולשנות יעודם לשטח ציבורי פתוח כדי לייצר גינת כיס ובכדי לשמור על עצים בוגרים קיימים.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 9 : 1026889

פרטי התכנית

מספר תכנית	1026889
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה במתחם בין רח' אלקבץ גרייבסקי וסמטת ברנוביץ, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. התכנית תכלול איחוד וחלוקה כפי שמוצע בתכנית המתקנת במטרה לאפשר את קיום הרמפה המוצעת כירידה לחניה בתחום חלקת המגורים בלבד.
2. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ויכללו הוראות לעניין איחוד וחלוקה ונספחים בהתאם.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 10 : 1261064

פרטי התכנית

מספר תכנית	1261064
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת 75 יח"ד למתחם אפרסמון בשכונת גילה
מספר ועדה	2024/9
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 תוסיף שימוש של בית כנסת בתא שטח 901 בהתאם לתיאום שנעשה עם האגף למבני צבור.
2. קווי בניין יתואמו עם מחלקת התכנון.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 11 : 1329796

פרטי התכנית	1329796
מספר תכנית	
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית רח יפו 157,159 ורח שערי צדק א1 א1ב
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לצורך בחינה של נושא ההסכמות לתכנית של הבעלים של בניין המשרדים הכלול בתכנית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 12 : 1069764

פרטי התכנית

מספר תכנית	1069764
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית סן מרטין 4-6, ירושלים.
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית להלן:

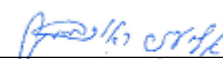
1. **לקבל את ההתנגדות ביחס לטענות בנושא חלופת "היפוך הפרמידה" הכוללת תכנון התנועה ברח' אלמליח, תכנון השצ"פ בצומת וסימון עקירת עצים מרובה בשטח השצ"פ הקיים וכן לרח' סן מרטין:**
2. חלופה זו תפחית את עומסי התנועה ברחוב אלמליח, תפחית את עומסי התנועה בכניסה לשכונה ובצומת הרחובות סן מרטין ואלמליח.
3. כמו כן, החלופה תמנע תמרון חד בצומת הרחובות סן מרטין ואלמליח. על ידי עידון תימרון הרכבים בצומת ניתן לשמר את העצים בשצ"פ הקיים. בהתאם לכך יש לסמן לשימור את כל העצים בתחום השצ"פ הקיים, יש להרחיב עד כמה שניתן (בהתאם לתימרון הרכבים בצומת) את שטח השצ"פ על חשבון החנייה העילית הקיימת.
4. חניון התת"ק בהתאם לכך לא יתוכנן תחת שטח השצ"פ ושטח הרחבת השצ"פ על מנת לשמר על העצים הקיימים וליצור אדמה גננית ראויה לשתילת עצים בוגרים בשטח החנייה העילית.
5. לחזית סן מרטין, שטח חניון התת"ק לא יתוכנן בקו 0 לזכות הדרך, יש לצמצם שטח החניון במרחק ראוי מרצועת העצים בזכות הדרך. בהתאם לכך, תסומן כל רצועת העצים בזכות הדרך לשימור.
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענות בנושא מכפיל יח"ד גובה לאזור:** מכפיל יח"ד עומד על 4.7. לפי בחינה מכפיל זה חריג ביחס לתכניות אחרות להתחדשות עירונית שקודמו בשכונה, כאשר מכפיל של 3.5 הינו המכפיל הממוצע. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעות באמצעות הקטנת מספר הקומות בבניינים המוצעים.
7. **לדחות את ההתנגדות לנושאי הצגת תכנית האב בפני הציבור:** הליך התכנון של תכנית האב הסתיים לפני כמה שנים וזאת לאחר תהליך ארוך של שיתוף ציבור שכונה ועל כן לא ניתן להציגה לציבור בשלב זה. יצוין כי מסמכי התכנית לרבות החלטות הוועדה המחוזית מפורסמים באתר מידע תכנוני של מנהל התכנון.
8. **לקבל את ההתנגדות לנושא הלכתיות על פי תכנית האב לנושא השביל:** התכנית מציעה מעבר שביל להולכי רגל המסומן כזיקת הנאה בחלקו בתחום מגרש המגורים ובחלקו בשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. יש לסמן מעבר זה בתחום חלקת המגורים בייעוד שביל ולאפשר בהוראות התקנה של אמצעים מכנים לגישור על הטופוגרפיה הקיימת מהציר הראשי לשכונה. אין לסמן זכות מעבר רגלי בשטח למבני ציבור
9. **לקבל חלקית את כל ההתנגדויות לנושא הפרוגרמתי, עבודת הפרויקטור וההפרשות הציבור המוצעות:**
 1. לאור תוספת יח"ד בתכניות המקודמות בשכונה, יש צורך בהפרשות מבונות כגון גני ילדים, מעונות, בתי כנסת ותרבות ופנאי ועוד, בדגש לשטח חום נפרד ומבוקש לבית ספר. לאור זאת, הנושא הפרוגרמתי ברמה השכונתית נבחן באופן שוטף ע"י מח' מדיניות תכנון ובהתאם לראיה השכונתית בכל תכנית מוצעות הפרשות לצרכי ציבור בהתאם לצורך ונתוני התכנית. בהתאם לכך, התכנית בנדון מציעה שטח ציבורי מבונה והן בקרקע.

2. לגבי הטענה כי מתווספים מבנים ומעבים מבנים קיימים לבתי ספר אחרים בשכונה כגון גבעת גונן ובכך אין צורך בבית ספר נוסף, יש לציין כאמור, בהתאם לבחינה הפרוגרמטית ברמת השכונה עולה כי יש צורך בבתי ספר נוספים בשכונה.
 3. יש להסיר בסעיף 6.12 (ד') את הקביעה כי ההפרשות המבונות ייבנו ברמת מעטפת.
 4. ביחס לשימושים המוצעים בייעוד מבני הציבור, לצורך הגמישות יש לעדכן את השימושים ביחס לבית הספר לשימוש מבית ספר לשימושי חינוך.
 5. לנושא תוספת 13 יח"ד (מגורים מותנה) ולנושא עידכון פרוגרמה בהתאם להגדלת מס' יח"ד ל 308 מדובר בתוספת מינורית שאינה אמורה להשפיע על המענה הפרוגרמטי שנקבע.
10. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא פרסום תכנית לקוי:** הנושא ייבחן על ידי לשכת התכנון המחוזית.
11. **לדחות את ההתנגדות לנושא גובה הבינוי חורג ממדיניות תכנית האב:** תכנית האב סימנה בהיקף של השכונה אפשרות לבניה של מגדלים.
- בהתחשב בכך שהתכנית מציגה שטח מבונה משמעותי לצרכי ציבור וכן הפרשה ציבורית בקרקע, וועדות התכנון סברו כי קיימת הצדקה תכנונית למימוש היקפי הבנייה באמצעות בינוי גבוה יותר מהקבוע במדיניות. קידום התכנית בבניה בגובה של 12 קומות לא היה מאפשר להציע את ההפרשה המבונה הציבורית שהינו בעל חשיבות רבה ולא היה מאפשר את ביצוע הפרוייקט מבחינה כלכלית, לאור תהליכי ההתחדשות עירונית המקודמים באזור.
12. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי סביבה כגון הצללה וחסימת אור ואוויר ופגיעה בירידה בערך הנכס:**
התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות. בחינה מפורטת לנושאים הנ"ל מול הגורמים המקצועיים הרלוונטיים תיערך בשלב היתר הבנייה וכי יינתנו פתרונות בהתאם לצורך.
למרות זאת ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
13. **לדחות את ההתנגדות לנושאי החלטות הוועדה המחוזית לתכנית האב מתייחסת להיקפי בינוי לא נהירים ותכנון תנועתי:** תכנית האב בסופו של דבר, הינה תכנית מנחה ולא מחייבת. במקביל לתכנית האב נוהלו דיונים בוועדה המחוזית בה הוחלט כי יוגשו תכניות מפורטות וכל תכנית תיבדק לגופה, בהתאם למענים פרוגרמטיים ותנועתיים וכל אלו תחת הנחייה של תכנית האב.
14. **לדחות את ההתנגדות לנושא תנועה ברחוב אלמליח, גישה לחניון תת"ק:** התנגדות זו מתייחסת בהתאם לחלופת "היפוך הפירמידה".
15. **לדחות את ההתנגדות לנושא שטחי שצ"פ, עקירת עצים והכנסת רח' אלמליח לתחום התכנית:** התנגדות זאת מתייחסת בהתאם לחלופת "היפוך הפירמידה".
16. **לדחות את ההתנגדות לנושאי איכות סביבה (הצללת יתר ומשטר רוחות), עומס תשתיות, נושאי תחבורה ורמת ציפוף:**
התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות.
כמו כן, התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הוספת עירוב שימושים של מסחר ושימושים ציבוריים, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון, בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמטי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרוייקטור השכונתי וזאת על מנת שמימוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.
17. **לדחות את ההתנגדות לנושא חזית עירונית רציפה נוספת לרח' אלמליח:**

- רחוב אלמליח הינו כביש צר ואינו מתאים לסגנון של חזית מסחרית, על כן לחזית רחוב אלמליח מוצעות ההפרשות המבונות כגון חצרות מעון יום והפרשה לחברה וקהילה במפלס רחוב אלמליח ולא קיר תמך אטום כפי שנטען.
18. **לדחות את כל ההתנגדויות לנושאי מפגעי אתר בנייה:** נושאים אלו נבחנים בשלב הליך רישוי וכי העבודות יבוצעו בהתאם לתקנות והנהלים העירוניים.
19. **לדחות את ההתנגדות לנושא שימור מתחם רח' אלמליח:** מתחם הקוטגים של מתחם רחוב אלמליח אינו חלק מגבולות התכנית.
20. **לדחות את ההתנגדות לנושא זכויות מותנות:** קרן התחזוקה ל 10 שנים נלקחה בתחשיב של תקן 21 לטובת עלויות תחזוקת מגדלי המגורים. תוספת זכויות מותנות הינם לטובת הדיירים בכל הנוגע להקטנת עלויות האחזקה השוטפות וכן בעלויות התחזוקה לטווח ארוך בכל הנוגע לשבר ומנע.
21. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי הטמעת רוזטה ברח' אלמליח בנספח התנועה ותחנת אוטובוסים:** רח' אלמליח אינו חלק משטח התכנית ותחנות אוטובוסים לא כלולים בתחום התכנית.
22. **לדחות את ההתנגדות לנושא שיתוף ציבור לקוי:** נעשה שיתוף ציבור בתאריך 9.7.24 בו הוצג הפרויקט.
23. **לדחות את ההתנגדות לנושא פגיעה תכנונית בדיירים בפנים השכונה:** שכונת קטמונים ח – ט הינה שכונה המיועדת להתחדשות עירונית. כל חלקה ומגרש נבחנים לגופה בהתאם לתכנית מפורטת המוגשת כאמור לעיל.
24. בהתאם לחוות הדעת של מחלקת נכסים יש לתקן את הנושאים הבאים:
25. הפקעה
26. יש לשנות את סעיף ההפקעה:
27. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.
28. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
29. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
30. סעיף 4.2.2 ב' "רישום שטחים ציבורים": הוראות אלו שייכות ליעוד עירוני מעורב ולא ליעוד מבנים ומוסדות ציבור שירשמו על שם העיריה במסגרת האיחוד והחלוקה.
31. תנאי להפקדת התוכנית קבלת אישור אגף מבני ציבור למיקום, לכניסות וחצרות ההפרשות המבונות בתוכנית.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 13 : 1266014

פרטי התכנית

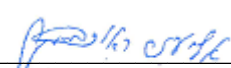
מספר תכנית	1266014
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הגדלת שטחי בניה ותוספת יח"ד חדשה ברח' נופי מדבר 18, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף 1 בהחלטה מיום 15/5/2024 : "עפ"י תיק פיקוח 2023/4764 - ככל הנראה קיימות 2 יח"ד דיור לא חוקיות במבנה ולא רק אחת כמוצג במסמכי התכנית. תנאי להפקדה יהיה אישור פיקוח על הבניה להתאמה מלאה של הבינוי הקיים לנספח בינוי. ככל הנדרש יש לסמן את יח"ד המוצעת- להכשרה. " **יבוטל. במקומו יבוא הסעיף הבא – תותר תוספת יח"ד אחת ותוספת דיורית בשטח של עד 50 מ"ר בלבד. הדיורית תתבסס על תשתיות יחידת הדיור המארכת לעניין חניה וממ"ד עם נגישות ברורה, והיא אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל – 1969. יש להוסיף להוראות התכנית הוראה לעניין זה.**
2. סעיף 2: בהחלטה מיום 15/5/2024 : "יש להציע ליח"ד החדשה- פתרון מיגון – חדר מחוזק או ממ"ד, בקונטור הבניין הקיים, בתאום מחלקת תכנון העיר. " **יבוטל. במקומו יבוא - יש להציע ליח"ד החדשה - פתרון מיגון – חדר מחוזק או ממ"ד, בקונטור הבניין הקיים, וחניה בתחום המגרש על פי תקן, בתאום מחלקת תכנון העיר.**
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.05.24 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

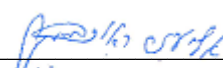
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 14 : 1358837

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1358837
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מעבר תת קרקעי להולכי רגל לבית חולים שערי צדק, רח' בייט, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית יחד עם תכנית אב לתחבורה לצורך יצירת המנהרה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 15 : 1096874

פרטי התכנית

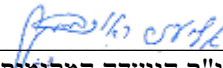
מספר תכנית	1096874
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה ציבורי במקומו, רח ים סוף 36
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. מסמכי התכנית יתוקנו למסלול של סמכות מחוזית, שכן לא ניתן לקדם את התכנית במסלול של ועדה מקומית מכוח סעיף 62א(א) 18, מאחר והתכנית החלה במקום לא קבעה זכויות בניה.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/07/2024 ימשיכו לחול ויהווה המלצה להפקדה לתכנית לוועדה המחוזית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 16 : 1335249

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1335249
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת דיור ותוספת קומות ברח' רמת הגולן 19, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. **סמכות מקומית** - התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 (א) א, יש להציג חישוב מפורט המוכיח כי התכנית אכן עומדת במסלול לפי סעיף 62א (א).
2. **תכנון**
3. **קומת מרתף** - התכנית מציעה שינויים בשטחים המאושרים כדלקמן:
 4. מחסן תת קרקעי מאושר, מוצע להעביר מעל הקרקע במקום שטחים עיקריים, לא מקובל. מחסן יהיה תת קרקעי במלואו.
 5. חדר הסקה מאושר, מוצע להעביר מיקום. מאחר והצורך בחדרי הסקה מתייטר, אין להציע שימוש ח. הסקה במיקום אחר, ניתן לבקש במקומו חדר טכני/ חדר משאבות וכו' ובתת הקרקע בלבד.
 6. מקלט – מאחר ומוצע ממ"ד עבורה היחידה, השימוש במקלט מתייטר, ניתן להציע בתחום המקלט שטחי שירות לפי הצורך במקום לחפור את אותם שטחי שירות במקום אחר.
 7. בחתך ב-ב יש להסיר קו אדום כתוספת מוצעת מחוץ לקונטור הבניין הקיים, שכן לא מוצע במקום הנ"ל שטח חדש.
 8. התכנית תציג שטחים עיקריים מקומת המרתף מעל הקרקע ותתאים את הגובה לתקנות 2.5 מ' מינימום עבור שטחים עיקריים. גובה הקומה עבור שטחי שירות כגון מחסנים, חדרים טכניים יהיה 2.20 מ'.
 9. **קומת קרקע** - התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי בחזית האחורית בתחום מרפסת זיז אשר בנויה על עמודים ללא היתר.
 10. באופן עקרוני בינוי על עמודים אינו מקובל, אבל מדובר בחזית אחורית בבית פרטי לכן אין מניעה לאשר את הבינוי על עמודים. יש לסמן את העמודים להכשרה, לחילופין להציג היתר.
 11. יש לתקן גרפיקה בתחום התוספת ולהסיר בתחומה את המילה מרפסת.
 12. יש לצבוע מרפסת זיז מוצעת הצמודה לתוספת.
 13. לא ברורה הגרפיקה בחזית המערבית אשר נראית כמו מרפסת זיז אבל לא מופיעה בתכנית הקומה, במידה ומדובר במרפסת זיז מוצעת, לא מקובל מאחר ולא שומרת על קו בניין של 3 מ' מחלקת השכן.

14. **חניה** – התכנית אינה מציגה חניה מאושרת בתחום המגרש, יש להציג מקום חניה עבור היחידה.
15. **עצים** – מוצע עץ לעקירה בחזית האחורית, מאחר ומדובר בעץ בוגר, יש להציע שתילת עץ בוגר חדש במקום העץ שמוצע לעקירה.
16. **הערות גרפיות**
17. שטח המגרש בסעיף 3.2 אינו תואם בין המצב המאושר למוצע, יש להתאים למצב המאושר.
18. חישוב שטחים: יש לציין כי השטח 207 מ"ר הינו עפ"י היתר ולא תכנית מאושרת. שטחי שירות מעל הקרקע אמורים להיחשב ב-50%. העמודה של שטחי שירות לא בהירה, יש להבהיר.
19. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של מח' תברואה
20. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
21. 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.
22. 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: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 17 : 1241090

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1241090
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברמת הגולן 19, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. **סמכות מקומית** - התכנית מקודמת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 (א) א, יש להציג חישוב בהתאם לפורמט המקובל המוכיח כי התכנית אכן עומדת במסלול לפי סעיף 62א (א).
- התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכנון ממוחשבות.
2. **עבירות בניה** – במקום קיים תיק עבירה מס' 23/5110 עם הליך משפטי בגין הרחבות בקומת המרתף ובקומת הקרקע.
- התכנית אינה מציינת כי מדובר בעבירות בניה או בהכשרה. היקף עבירות הבניה הקיים אינו משקף את המוצג בתכנית, היקף העבירות גדול יותר מהמוצג (כל החלל מתחת לבניין בשימוש למגורים).
- התכנית תציג את כל המידע באופן הבא:
3. בדברי הסבר שבהוראות יש לפרט את כל המידע בגין העבירות הקיימות.
4. בנספח הבינוי יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה/ אטימה או להכשרת שטחים שניתן לאפשר בלבד בתיאום עם מח' התכנון תוך עמידה במדיניות וסמכות.
5. לאור היקף עברות הבניה המשמעותי תנאי להפקדת התכנית קבלת דוח פיקוח כי העבירות הוסרו/ נאטמו.
6. **תכנון מוצע**
7. **קומת מרתף** - התכנית מציעה שינויים בשטחים המאושרים כדלקמן:
8. מוצע מחסן על קרקעי בשטח של כ 20 מ"ר עם כניסה חיצונית, לא מקובל. ניתן לאשר מחסן תת קרקעי בלבד עם כניסה מתוך היחידה.
- שטחי שירות מעל הקרקע לא מקובלים יש לשנות שטחים אלה לשטחים עיקריים טרם הוספת שטחים על הגג.
9. מוצע ממ"ד חדש, יש לצבוע בהתאם למקובל. מאחר ומוצע שטח מיגון חדש, שטח מקלט קיים מתייטר וניתן להציע במקומו חדר מכונות, או כל שטח שירות אחר הנדרש לצורכי הבניין בהתאם למותר עפ"י סעיף 62א (א).
10. התכנית מציעה חדר הסקה חדש בתחום החלל במקום המאושר, מאחר וכיום לא נדרש שימוש של חדרי הסקה לא מוצדק להציעו במקום אחר.

11. גובה קומת המרתף אינו מקובל, התכנית מציגה גובה של 2.95 מ' בתחום החלל שאמור להיות ללא שימוש תוך הגבהת רצפת ה-0.00 ו-2.45 מ' בתחום השטחי שירות המאשרים. יש להתאים גובה קומת מרתף למותר היתרים/ תקנות.
 12. קומות א' וב' – מוצעות שתי קומות בנסיגות אשר מקובלות למעט העמודים והקורות שלא מקובלים תכנונית, יש להסירם מהתכנית. ניתן לקדם פרגולות בשלב היתר.
 13. חניה – התכנית לא מציגה את החניה המאושרת בתחום המגרש, יש להציג בהתאם למאושר בהיתר.
 14. הערות גרפיות
בהוראות התכנית להסיר סעיף 2.2 (6) קביעת מס' יח"ד ל-2.
בטבלה מס' 5 לתקן ליח"ד 1 ולא 2 מאחר ותכנית מקודמת על חצי מחלקה וכוללת יח"ד אחת.
בטבלה 5 לתקן את שטח המגרש לחצי, הקו הכחול אינו כולל את כל החלקה.
בחתכים וחזיתות והדמיות יש לסמן את בניין השכן בהתאם לתכנית המקודמת 1335249.
 15. חוו"ד גורמים - יש להשלים חוו"ד של מח' תברואה ואגף שפ"ע תחזוקה .
 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.
 17. 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: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 18 : 1225895

פרטי התכנית

מספר תכנית	1225895
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- פארן 4, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה רואה חשיבות רבה בטיפול בדירורים במסגרת ההליך של התכנית ורואה חשיבות בהשלמת התהליך ובעבודה מסודרת בהתאם לנהלים וההנחיות בעניין זה - יש להשלים את העבודה החברתית מול מנהל קהילה ולעמוד בדרישות האגף כתנאי להפקדה.
2. **גבול התכנית** – לתכנית הוגשו שתי גרסאות לעניין הקו הכחול ממערב: הגרסה הראשונה כללה חלק משצ"פ בחלקה 60. הגרסה השנייה אשר עמדה בתנאי סף צמצמה את הקו הכחול והסירה את השצ"פ. מסמכי התכנית לא תוקנו במלואם בהתאם לחלופה שעמדה בתנאי סף, יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם. בנספח הבינוי להסיר את הפיתוח המוצע בתחום השצ"פ, לעדכן חתכים (כניסה לחניה שונתה), לעדכן את ההדמיות.
3. **קווי בניין** - בתשריט מצב המוצע קיימת אי בהירות בסימון מרחק קווי הבניין. יש לציין מרחק של קווי בניין עד גבול החלקה, 3 מ' לכל הפחות לכל החזיתות למעט החזית הקדמית.
יש לקבוע רוחב מדרכה של 3 מ' כלפי הרחוב, ניתן להציע קו בניין אפס עבור הבינוי כלפי החזית הקדמית מעבר למדרכה כאמור.
בתשריט מצב המוצע יש לציין קו בניין תת קרקעי.
4. **עצים** – התכנית מציעה עקירת רוב העצים בחלקה, העצים בעלי ערכיות בינונית ומעלה, כריתה מאסיבית של עצים תפגע משמעותית בסביבה.
1. יש לבחון צמצום של הבינוי בחניון התת קרקעי ממערב על מנת למנוע כריתת עצים בצד זה. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית.
2. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.
5. **מסחר**
 1. התכנית מציעה שטחי מסחר בהיקף גדול של כ - 4,061 מ"ר 96% מירביים. מאחר והתכנית נמצאת על ציר מרכזי פעיל ובקרבה למרכז מסחרי קיים. אין מניעה לאשר היקפי מסחר מוצעים.

2. מאחר וכל קומת הקרקע הינה בשימוש למסחר אין צורך בסימון של חזית מסחרית , ניתן להסירה.
3. גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
4. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה ופיתוח בר קיימה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
6. **הפרשה מבונה**
1. התכנית מציעה שטחים ציבוריים מבונים לא איכותיים בקומת המרתף. השטחים קבורים מתחת לקרקע ללא פתחי אוורור וללא חזיתות לרחוב, מיקום השטחים המבונים אינו מקובל. יש להציע שטחים מבונים אפקטיביים בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת, עצמאית ונגישה מהרחוב ובתיאום עם אגף מבני ציבור.
2. שימוש השטחים המבונים יהיה כדלקמן:
 1. 2 כיתות גני ילדים - כל כיתה 130 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר צמודה.
 2. מעון יום בן 3 כיתות בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות.
 3. גני הילדים יהיו עד כמה שניתן במפנה דרומי. החצרות של גני הילדים לא יופנו אל רמפת החניה.
 4. יש להציג במסמכי התכנית את ההפרשות המבונות ושטחן כולל שטחי חצרות.
 5. ניתן להציע שימוש בגג המסחר עבור חצרות של כיתות מעון / גן .
 6. ככול ויסתבר שלא ניתן לתת מענה לחצרות בתכנית יתואם שימוש אחר עם הוועדה המקומית בהיקפים דומים בשימושים שלא מצריכים חצר.
 7. יש לתקן הערה 3 לסעיף 5 בהוראות התכנית, באופן כזה שלא תתאפשר תוספת של יחידות דיור. כל יחידה מבוקשת אמורה לקבל התייחסות לעניין הפרוגרמה.
3. ההפרשות לצרכי ציבור ייחודו לעיריית ירושלים וירשמו ע"ש הרשות במסגרת רישום הבית המשותף.
7. **חניון**
1. הקמת חניון תת"ק בתכסית כמעט 100% אינה מקובלת, יש להציע 20% משטח המגרש כקרקע טבעית פנויה מבינוי המאפשרת חלחול.
2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
8. **בריקה/ מקווה** – התכנית מציעה בריכה ומקווה בקומת המרתף התחתונה של הבניין. עקב מיקומו המוצע של המקווה יש לקבוע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחלל המקווה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים.
- פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4 מ' מעל מפלס הרחוב ותהיה מרוחקת ממקורות זיהום ופתחי פליטה. מיקום הפתח יתואם ויאושר מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.
9. **תשתיות**
1. כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור 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.
2. תנאי להפקדת ההתוכנית יהיה הוכחת התכנון למיקום חדר שנאים בתת הקרקע לאישור חח"י.
 3. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר בתת הקרקע.
 4. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
 10. **הסדרי תנועה – יש לקבל חו"ד מעודכנת של הסדרי תנועה עבור החלופה המתוקנת עם כניסה לחניה ממזרח.**
 1. מעבר הולכי הרגל במרכז רמפה לא מקובל- יש לבחון חלופות נספות.
 2. המבנה לא יושב על ציר רק"ל ולכן יש לחשב את דרישת החניה לפי תקן חניה גבוהה.
 3. יש להוסיף תרשים סביבה והתמצאות לנספח התנועה.
 4. יש לסמן את החניות המוצאות ע"פ שימושים.
 11. **איכות הסביבה**
 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
 4. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה.
 12. **הערות טכניות**
 1. בתיאור התכנית יש להוסיף את מס' היחידות הקיים ואת המספר המוצע.
 2. חתכים - להרחיב חתכים עוד 10 מ' לכל הכיוונים, לתקן את החתכים להצגת החיבור לסביבה – לא ברור כלל.
 3. גובה הקומות יהיה על פי ההנחיות המרחביות – עד 3.5 מ' מרצפה לרצפה.
 4. סעיף 1.6 תוכנית 5166ב' צריכה להיות בכפיפות ולא החלפה.
 5. לא מופיע בתקנון כל התייחסות לחניות או לדרך. יש להוסיף התייחסויות אלה.
 6. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולא הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. לעניין זה יש להסיר סעיף 4.1.2 א 16 מהתקנון. הבניה תהיה על פי מדריך אדריכל העיר.
 7. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.
 8. יש להסיר את סעיף 4.1.2.א. 17 – כל שטחי המחסנים יהיו בתת הקרקע במלואם.
 9. יש לקבוע בתכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

- 13. גורמים לחוות דעת -** יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, מבני ציבור, אגף תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה וגננות.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 19 : 1281351

פרטי התכנית

מספר תכנית	1281351
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם חח"י - רחוב רחל המשוררת ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

- בינוי** – התכנית הנ"ל מחליפה את התכנית המאושרת 686790 בכדי לאפשר את השימושים הציבוריים והפרטיים בתת הקרקע באופן מיטבי. לצורך כך, התכנית מציעה הגבהת הבניין תוך הבלטת קומות החניה מעל הקרקע כלפי רחוב איש שלום באופן משמעותי ביחס למאוסר בתכנית 686790 וזאת מתוך אילוצים תנועתיים ותברואתיים אשר מצריכים הגבהה ושינוי קומות החניה.

החתך המאושר בתכנית 686790 מוצלח יותר מבחינת הבלטת קומות החניה מעל הקרקע כלפי רחוב איש שלום אשר מציע מופע של 1.5 קמות חניה מעל הקרקע כ - 6.15 מ'. לעומת זאת התכנית הנ"ל מציעה מופע של 3 קומות חניה גליות כ - 13 מ' כלפי רחוב איש שלום.

מופע כה עצום של קומות החניה אינו מקובל תכנונית, על כן יש לשפר את מופע קומות החניה מעל הקרקע ע"י נסיגה של מפלס -5.60 מ' ונסיגה של השצ"פ בתא שטח 5 כלפי אותה חזית כך שיוצע מופע של 2 קומות מעל הקרקע כלפי רחוב איש שלום. מקומות חניה שבוטלו יוצעו במקום אחר בשטח התכנית.

בתחום הנסיגה במפלס -5.60 יש להציע נטיעת עצים.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה תיאום החתך מול צוות אדריכל עיר.

התכנית תציג בחתכים חייץ ביעוד שצ"פ בין רחוב איש שלום לגבול התכנית .
- עצים** - עפ"י סקר עצים , כל העצים בתחום החלקה הינם לשימור. מסמכי התכנית אינם מציגים התייחסות לעצים הנ"ל ובכלל התכנית מציעה 100% בינוי של התכנית, ז"א כל העצים הינם לכריתה. יש לתת התייחסות לסימון עצים בתחום התכנית.

יש להציע שתילת עצים בוגרים, על כל עץ לעקירה יוצע עץ בוגר חדש.
- תשתיות ופיתוח**

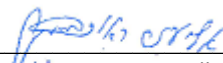
1. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אורורר למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות

- ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
2. תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר בתת הקרקע.
3. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.
- 4. תנאים**
1. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
2. יש להשמיט בס' 6.2 את הדרישה להכנת תשריט חלוקה לפי פרק ד'.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התמ"ר.
4. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.
- 5. מגרש תלת מימדי**
6. במקרה בו התכנית מחליפה את כלל הוראות תכנית 686790 הנוסח יהיה כדלקמן: "תאי שטח 4-6 המיועדים לצרכי ציבור, לרבות החניות המיועדות לצרכי ציבור בתאי שטח 1-2 ובמגרש התלת ממדי אא יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת תהליכי ההפקעה."
- במקרה בו התכנית מחליפה את כלל הוראות תכנית 686790 למעט הוראות ההפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "החניות המיועדות לצרכי ציבור במגרש התלת ממדי אא יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת תהליכי ההפקעה." - במקרה דנן יש להוסיף בהערה ליחס תכנית 686790 בס' 1.6 לתקנון את המשפט "למעט הוראות ההפקעה".
7. לאור הרישום בשכבות המוצע יש לתאם את התכנית עם מחלקת נכסים כתנאי להפקדה כדי להבטיח את המימוש של התכנית כמוצע.
- 8. איכות סביבה**
1. יש לתקן סעיף 6.1.1 ז באופן הבא: תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון יהיה ביצוע חקירת קרקע וטיפול בה במידת הצורך בהתאם לדרישות והנחיות המשרד להג"ס, וקבלת אישור NFA מטעם המשרד להג"ס.
2. למחוק את סעיף 6.1.1 י/2 – ההנחיה מופיעה בסעיף 6.1.1 א/3.
3. למחוק את סעיף 6.1.1 ח' בנוגע לגז ראדון – נושא זה מחוייב מכוח תקנות התכנון והבנייה.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 20 : 1324730

פרטי התכנית

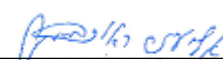
מספר תכנית	1324730
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ותוספת מחסנים ברחוב רובין 36 ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

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

1. במסגרת התכנית מבוקש להכשיר בניה קיימת בקומת הקרקע להרחבת יח"ד אחת במפלס 5.60, בחזית צפונית לכוון שצ"פ ומזרחית לכוון שביל מאושרים, בקו בניין פחות מ- 1 מ' מגבול המגרש. לא ניתן להציע בינוי בקו בניין פחות מ- 3 מ' מגבול המגרש.
2. בתכנית 976548 שנדחתה ע"י הוועדה המקומית, נקבע בדיון להפקדה כי תנאי לדיון בוועדה המקומית הוא הגשת דו"ח פיקוח לכלל חריגות הבנייה במגרש.
3. לא הוגש דו"ח פיקוח וכן לא סומנו כלל עבירות הבנייה הקיימות בבניין וביניהן- סטייה מהיתרי בנייה מאושרים, חריגות בנייה בחזיתות צידיות, סגירת מרפסות, בנייה מחומרים קלים בקומת הגג והקמת גרם מדרגות מחזית צידית המובילה לרחוב רובין.
4. בנוסף, בתכנית 13551 שאושרה בשנת 2013 סומנו 11 עצים בוגרים לשימור. התכנית המוצעת מסמנת עץ בוגר אחד בלבד לשימור ואינה מתייחסת לעצים שנעקרו ללא היתר.
5. ככל שתוגש תכנית מתוקנת אשר מציעה טיפול בכל הבניין בצורה מאוזנת, הכוללת הרחבות לכל יח"ד ככל הניתן, תוספת ממ"דים והכשרת בינוי ללא היתר, ניתן יהיה לבחון את קידומה. תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה הגשת דו"ח פיקוח לכלל חריגות הבנייה במגרש.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 21 : 1082809

פרטי התכנית

מספר תכנית	1082809
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פינוי בינוי בגילה
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. התוכנית מוצעת במתחם מרכז מסחרי גילה אשר במצבו הנוכחי אינו מממש את מלוא הפוטנציאל כמוקד עירוני אטרקטיבי, אחד מהגורמים העיקריים לחוסר האטרקטיביות של המתחם הקיים הוא היותו מנותק מהמרקם העירוני: המתחם מתוכנן בהפרש גובה משמעותי ממפלס הרחוב הראשי כאשר הכניסה המרכזית אליו היא באמצעות מדרגות מרח' צביה ויצחק, כמו"כ המתחם ממוקם ברובו בקו שני מהרחוב הראשי, בעוד שבקו ראשון לרחוב צביה ויצחק במגרש המצרני מצפון למתחם הנדון, קיים בור ריק מבינוי השייך לפרויקט אפטאון ללא קישוריות בינו לבין המתחם ובכך נוצר מתחם סגור ברובו המייצר חיץ וניתוק בינו לסביבה.
2. ההתחדשות עירונית המוצעת במתחם הינה הזדמנות לשיפור המרחב ליצירת רצף אורבני פעיל, חיוני, אטרקטיבי ואינטגרלי עם השכונה. לאור זאת, בתוכנית הנדונה, תאום ותכנון מפלסי כניסות המבנים, מעברים, כיכרות וחזיתות פעילות שישבו על מפלס רחוב צביה ויצחק הינו קריטי לשיפור המרחב, קידום התוכנית בהעדר ודאות תכנונית למגרש המצרני של פרויקט אפטאון הממוקם על הרחוב, משמר מצב תכנוני לא אפקטיבי ומנותק מסביבתו. לאור זאת, תנאי להפקדת התוכנית יהיה תאום פיתוח הממשק עם צוות התכנון של המגרש המצרני מצפון "פרויקט אפטאון" תוך מתן פתרון אופטימלי לקישוריות המתחם בצורה רציפה עם רח' צביה ויצחק והצגת חלופה לתכנון המוצע לאישור מול מהנדס העיר או מי מטעמו. החלופה העדיפה היא תכנון מפלס הכניסות למבני המגורים במפלס רח' צביה ויצחק תוך ביטול קומת המסד המוצעת לשטחי מסחר וחניה, תכנון השצ"פ במפלס הרחוב וטיפול בטופוגרפיה באמצעות הבניינים.
3. התכנית מציעה תוספת משמעותית מאוד של יחידות דיור, מכפיל יח"ד והשטחים גבוה משמעותית לתוכניות בהתחדשות עירונית בכלל ולתוכניות מקודמות בסביבה זו, המתחם הוא אומנם מתחם ייחודי הכולל היקפי מסחר משמעותיים שהתכנית מציעה להרוס והחישוב השמאי שונה במקרים כאלה, אך יחד עם זאת מדובר על היקפים מאוד משמעותיים של בינוי למגורים יש לבחון את תקן 21 המוגש לתוכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ולצמצם משמעותית את היקפי הבינוי המוצעים בהתאם.
4. הוועדה סבורה כי לאור המכפילים המוצעים בתכנית והיקף הבניה המוצע בתכנית הגבוהים משמעותית מהמקובל בתכניות אלה לא ניתן לקדם את התכנית כפי שהוגשה.
5. ככול ומגישי התכנית יהיו מעוניינים להגיש תכנית בהיקפים מקובלים וסבירים להתחדשות עירונית יש לשנות את התכנית באופן יסודי ובהתייחס להערות הבאות:
- 6.

- א. התכנית מציעה היקפי בנייה של 5700 מ"ר למסחר ותעסוקה שרובם המכריע אינו נגיש מכיוון הרכבת הקלה ומוצע בצורה שאינה מיטבית, יש לשנות את המיקום של כל השטחים האלה, (ואף ניתן להגדיל אותם לאור מיקום המרכזי של השכונה ולהוסיף קומות של תעסוקה) אך בהפניה ברורה ובנגישות מלאה לרכבת הקלה ולציר הראשי ובתכנון איכותי ובתיאום עם המפלסים של התכנית שהוגשה על השטח בין התכנית לציר הרכבת הקלה (תכנית אפטאון).
- ב. בשל תוספת יח"ד המשמעותית הצפויה בשכונה והתוספת המשמעותית המוצעת בתכנית זו, בהתאם לחו"ד מ' מדניות התכנון נדרש לייצר שטח עבור בי"ס יסודי בגודל של 3 דונם, יש להגדיל את השטח החום המוצע בעוד 2 דונם. בהתאם לזאת, יש להרחיב את הקו הכחול של התוכנית מגבולה המערבי ולכלול את חלקות 74+81 שיגדילו את השטח החום המוצע בעוד כ-1 דונם, לשם כך הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתוכנית. כמו"כ, תא שטח 4 המוצע לצרכי ציבור יוגדל מצדו המזרחי בעוד 1 דונם נוסף תוך ביטול מגדל מגורים אחד כך שסך השטח החום יעמוד על 3 דונם כנדרש. השטח יורחב בצורה רגולרית בקו ישר ללא שבירות, יש לקבוע אחוזי בנייה של 240% ב-6 קומות, קווי הבניין למבנה יקבעו ל-3 מ' כלפי מבני המגורים ו-0 כלפי ייעוד ציבורי, השימושים במגרש יקבעו לחינוך, קהילה ותרבות.
- ג. כפי שנקבע בעקרונות התכנון שנעשו לבלוק כולו, יש לייצר דרך ממזרח (רח' הלשם) למערב (רח' השליו) מגבולה הדרומי של התוכנית, לשם כך, יש להרחיב את הקו הכחול של התוכנית ולכלול את חלקות 6+7 המאושרות לייעוד חניה פרטי ולקבוע אותם בייעוד דרך. רוחב הכביש לא יפחת מ-12 מ'. יש לתכנן כביש זה מפרצי העלאה והורדה לשימוש ביה"ס בתאום מול מח' תוש"יה. כמו"כ, יש לכלול את חלקה 5 ולהסדיר את תוואי הכביש הקיים לדרך רציפה וישירה ללא פיתולים או שבירות חדות.
- ד. בהמשך לסעיף הכללת חלקות 6+7 בתחום התוכנית, החלקות הנ"ל משמשות לחניה פרטית עבור המבנים המצרניים מדרום לתוכנית, יש לתת מתן פתרון חניה חילופי למבנים אלו בתחום התוכנית ולקבוע כי במידה ובמבנים אלו תקודם תוכנית להתחדשות עירונית התוכנית הראשונה שתאושר תיתן מענה לחניה חילופית בתחומה.
- ה. שטח ממוצע של יחידות דיור מוצע גבוה ביחס למקובל בעיר ועומד על 117 מ"ר יש לשנות את התמהיל המוצע ולקבוע כי שטח ממוצע של כל יחידות הדיור יעמוד על 100 מ"ר מרבי וכי 20 אחוז מהדירות יהיה בשטח של עד 55 מ"ר – הדוח השמאי יתוקן בהתאם כך ובמידת הצורך יפחתו שטחי הבניה כוללים בהתאם לכך.
- ו. בינוי ופיתוח:
- ז. קווי הבניין יסומנו כקו בניין אפס כלפי רח' השליו, 3 מ' צידי, קו הבניין הפנימי כלפי רח' צביה ויצחק יקבע לאחר תיאום התוכנית עם פרויקט אפטאון מול מהנדס העיר או מי מטעמו, המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-20 מ'.
- ח. .
- ט. יש להראות השתלבות מערך ההליכה בתכנית לרבות חיבורים נגישים (רגליים ומכניים) עם הבינוי הקיים ומפלסי הקרקע שלו מדרום לתכנית.

- י. יש לאפשר בהוראות התכנית אמצעי הנגשה מכניים במעברים ציבוריים בכדי לגשר באופן נגיש על הפרשי הטופוגרפיה בין השכונה לכיוון הרק"ל.
- יא. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
- יב. יש לייצר חזיתות מסחריות רציפות ככל שניתן בחזית לצומת הרחובות לשם וצביה ויחזק וכן במפלס הרחוב הפנימי הפונה לשצ"פ – במפלס הרחוב – ללא הפרדות מפלסיות, תוך דגש על הצללה, נטיעות עצים ופיתוח שטח המעודד שהייה במתחם.
- יג. גובה קומה מסחרית יהא בהתאם להנחיות מרחביות.
- יד. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. במפגש של חצרות גני ילדים עם המרחב הציבורי כלפי שצ"פ יקבע כי יש לשמור על רצועת גינון (באפר) שלא יפחת מ-1.2 מ'.
- טו. .
- טז. בבניין חדש אין הצדקה להקמת ממ"קים ויש להציע עבור כל יח"ד מרחב מוגן דירתי אי לכך יש לבטל בהוראות טבלה 5 את סעיף 2 המאפשר הקמת ממק"ים והפיכת שטחי הממ"ד המוצעים לשטחים עיקריים.
- יז. פרוגרמה וצרכי ציבור:
- יח. יש למקם את שטחי הציבור המבונים בקומת הקרקע בחזית הדרומית הפונה לרח' השליו, זאת בהתאם לסכמה העקרונית של הבלוק לפיה שטחי ציבור מבונים ימוקמו בחזיתות הפונות לצירי התנועה החוצים את הבלוק ממזרח למערב ומצפון לדרום.
- יט. .
- כ. לאחר צמצום יחידות הדיור תיבחן הפרוגרמה הנדרשת בהתאם.
- כא. בהתאם לחוו"ד מח' איכות הסביבה יש לתקן את מסמכי התוכנית על פי הפירוט הבא:
- כב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבנה הציבור יידרש לעמוד בתקן של 2 כוכבים לבנייה ירוקה, המגדלים הגבוהים מעל 30 קומות יחויבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן ושאר המבנים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
- כג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
- כד. כתנאי להפקדת התוכנית יש להשלים את המסמך הסביבתי לעניין הרוחות, הרעש וההצללות ואת נספח ניהול מי נגר בתיאום מול מח' איכות הסביבה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה.
- כה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

- כו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה ואגף שפ"ע.
- כז. תנועה וחניה:
- כח.
- כט. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות.
- ל. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
- לא. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
- לב. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
- לג. לאור הקירבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר הפחתה בתקן החנייה עבור המגורים ליחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, בתחום מגרשי המגורים, יש לקבוע הקמה של חנייה נוספת בהיקף של 10% מסך יח"ד לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד. עבור יתר השימושים פתרונות החנייה יוצעו בהתאם לתקן.
- לד. עצים:
- לה. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
- לו. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
- לז. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
- לח. יקבע בהוראות התוכנית כי על כל עץ בוגר המוצע לכריתה יוצע פיצוי נופי בתיאום מול מח' גננות.
- לט. תשתיות:
- מ.
- מא. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
- מב. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
- מג. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

מד. כללי:

מה. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 22 : 1308808

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1308808
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור ברח מדבר סיני 10, גבעת המבתר
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) 14. קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14, יש לצמצם את השטחים למותר בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר.
2. יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 1.4 לפי איזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות, כמו כן יש לציין בטבלת שטחים המוצגת בנספח בינוי בהתאם.
3. במסגרת היתר מאושר מס' 1969/1295.05 אושרה יחידת דיור מכוח סעיף 117 (הוראת שעה) (שטח 45 יחידה מ"ר) במסגרת תכנית זאת מבקשים להרחיב את היחידה. לא ניתן לאשר הרחבות ליחידה זאת מאחר ותתקבל יחידת דיור עצמאית עם כניסה נפרדת מבחוץ ולא דיורית. - שטח הדירה המפוצלת לא יעלה על שטח הדירה בהיתר בתיאום עם מחלקת התכנון.
4. **גבולות התכנית וקווי בניין**- נראה כי קיימת פלישה לשטח חלקות מצרניות 52 ו43 עבור גדרות. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי לתחילת עבודות יהיה הריסתה בפועל אלא עם תתקבל הסכמה של הבעלים של חלקות הסמוכות להותרת הקירות הקיימים..
5. מוצעת בריכת שחיה מחוץ לקווי בניין. המגרש גובל במגרשים אשר כוללים מגורים, ניתן להציע בריכה בהתאם להנחיות של מחלקת הרישוי בעניין זה). יש לסמן קו בניין בריכה בהתאם.
6. יש לסמן את קו הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית זו.

נפח הבינוי

7. בחזית דרומית התכנית מציעה מחסן כולל חלון וחצר אנגלית לאוורור. יש לציין כי יותר חלון רפפה שלא יפחת מ%2 משטח רצפתו ומקסימום בגודל 60/80. שטח חצר אנגלית יצומצם בהתאם.
8. יש לציין כי מעלית מבוקשת בהתאם להיתר מאושר מס' 1969/1295.05.
9. מתקנים טכניים על הגג הבניין יהיו בנסיגה מחזית קדמית ויוסרתו על ידי מעקה גג או כל פתרון אחר בתאום מול מחלקת תכנון.
10. מרפסות זיז- יהיו המשכיות ועוקבות למרפסת מקורית הקיימת במפלס -3.05.

פיתוח

11. יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכניות בהתאם למדידה וסקר עצים ולהציע את שימורם. יש להציע נטיעות חדשות. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית ואחורית של המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.

12. יש להציג מיקום חניה בהתאם להיתר מאושר מס' 1969/1295.05

כללי:

13. בנספח בינוי יש להתאים בין תכניות וחתכים: לדוגמה חתך א-א אינו תואם לתכנית לעניין מרפסות וכד'

14. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.

15. יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.

16. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין.

17. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה.

18. להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413.

19. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפי"ע.

20. .

21. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

22. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

23. 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.

מנהל ת"י ח"י
מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 23 : 1318021

פרטי התכנית

1318021	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הרחבת יח"ד קיימת ברחוב מדבר סיני 12, ירושלים.	מהות הבקשה
2024/9	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. יש להתאים את השטחים המבוקשים בהתאם לסמכות הוועדה המקומית
 2. **גבול התכנית** - מדובר בחלקה הכוללת בית דו משפחתי, התכנית מוצעת על חלק מהחלקה וכוללת הרחבות עבור יח"ד אחת. מומלץ להגדיל את הקו הכחול כך שיכלול את כל החלקה ולא חלק ממנה והתכנית תציעה תכנון אחיד עבור שתי היחידות בתיאום עם מחלקת התכנון.
 3. **חניה**- יש להציג מקום חניה תקין בתיאום עם מחלקת התכנון .
- כללי:**
4. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.
 5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים .
 6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
 7. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה.
 8. להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413.
 9. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין.
 10. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

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: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 24 : 1313196

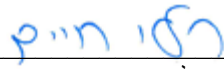
פרטי התכנית

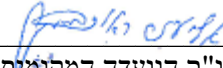
מספר תכנית	1313196
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד ברחוב גולדקנופף 20, רמת שלמה, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לוועדה המקומית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת של יחידת דיור גדולה ללא מתן מענה לחניה בחלקה שאינה כוללת חניות כלל בתחומה.
2. לא ניתן לאשר תוספת יחידת דיור ללא פתרון חניה בתחום החלקה.
3. התכנית מציעה הרחבה נקודתית עבור יחידת דיור אחת בלבד וזאת לאחר שאושרה תכנית הרחבות דיור מסודרת לכלל הדירות בבניין.
4. לא ראוי לקדם תכנון נקודתי לתוספת לדירה אחת בלבד בבניין.
5. על פי התכנית המאושרת בתוספת של הקומה היא עבור הדירה שמתחת שהיא דירה 8 ולא דירה 9.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 25 : 1300110

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1300110
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה מעל בניין למסחר ומגורים קיים בית חנינה ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנית האב לבית חנינה ושועפט קבעה את שטח המגרש בייעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות ואזור רגישות הכולל קטעי מרקם אופייני של וילות ובתי דירות לאורך דרך בית חנינא. תותר תוספת 2 קומות מעל בניין קיים ועד 6 קומות בסה"כ, 160% בניה. התכנית מציעה תוספת 4 קומות מעל בניין בן 3 קומות מעל מפלס הרחוב, יש לצמצם את היקפי הבניה כך שיכללו 160% בניה ותוספת 2 קומות בלבד, בהתאם למדיניות ולאופי הבינוי במקטע הרחוב- כל המסמכים יתוקנו בהתאם
2. על פי היתר הבניה והמאושר בתכנית 3457א' החלה במקום, בקומת הקרקע מאושרת קולונדה, עם זכות מעבר לציבור וזאת בהתאם למדיניות בציר זה של ייצירת ארקאדה רציפה בפועל, ניתן לראות שקיימת סגירה של הקולונדה שמשמשת את המסחר בלבד. יש לסמן ולקבוע הוראות בתקנון להריסה של הסגירה הקיימת על דרך רמאללה כתנאי לתחילת עבודות ולאפשר מעבר חופשי לציבור בתחום הקולונדה. קווי הבניין יתוקנו וייקבע קו בניין לקולונדה. יש לסמן ארקאדה בתשריט. הקולונדה תיקבע כסטייה ניכרת.
3. בהמשך לנ"ל, יש לסמן קו בניין עילי לקומות 3 עד 7, בנסיגה של 3.60 מ', בהתאם למאושר בתכנית 3457א, ובהתאם להיתר הבניה במקום. הקומות החדשות יהיו בהמשך לקונטור המבנה המאושר.
4. יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית.
5. יש להוסיף סעיף שלביות ביצוע – הבניה תבוצע בהינף אחד.
6. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
7. יש להשמיט את סעיף 6.3.1 בהוראות התכנית היות וגבולות התכנית כבר מתבססות על תצ"ר קיימת אין צורך בהכנת תצ"ר נוספת.
8. יש להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן: כבאות, תברואה, חשמל, תושי"ה.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
11. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל לישראל, יחידת ממג באגף בתכנון, אגף תושייה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

12. סעיף 1. – להשלים נתונים.
13. סעיף 4.1.2 ב' חניה – החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.
14. טבלה 5 - יש לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.
15. יש להסיר סעיפים 4.1.2 א' (2) (3)
16. סעיף 6.1.1 שמירה על עצים בוגרים – יש להשמיט את הסעיף. לא מסומנים עצים בתחום התכנית.
17. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית – 10 שנים.

נספח הבינוי:

18. יש להוסיף את קומת הקרקע לא רק בתכניות העמדה.
 19. יש לסמן את התוספת המוצעת בתכניות בחלק המערבי של המגרש, כפי שמסומן בחתכים.
 20. יש לציין מה מהות החדרים.
 21. יש לסמן מרפסות בהאטצ' של ריצוף.
- תשריט מצב מוצע:
22. יש לסמן קו בניין בצבע אדום.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 26 : 1279785

פרטי התכנית

מספר תכנית	1279785
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגבהת גג רעפים, תוספת מעלית וגשרים ברח' רפפורט 20 בירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. **הוועדה סבורה שניתן לאשר את הבקשה מכיוון שהיא לא מהווה חריגה משמעותית ביחס למדיניות:**
2. נספח בינוי- נספח הבינוי אינו מציג תמונה נכונה של המצב הקיים, כפי שצוין בסעיף 3. בחתך 3 מסומן תוספת מרפסת בקומה השנייה אולם תוספת זו אינה מסומנת בתכנית קומה שניה. יש להוסיף זאת.
3. התאמות- יש לבצע התאמה בין נספח הבינוי למאוסר בהיתרים ובתכנית המאושרת
4. עצים- בקומת הקרקע מסומן עץ לעקירה. לאור כך שאין בינוי על שטח העץ, יש לשנות את הסימון כעץ לשימור.
5. גג רעפים חדש- הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג אלא אם תהיה דרישה של רשות מוסמכת . מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
6. הסרת קוקיות בגג- בהוראות התכנית 5.4.1.1 יש להסיר את הקוקיות הן אינם מקובלות ולא אופייניות לסביבה.
7. מגרש בתחום עיר היסטורית - שטח התכנית הינו בתחום מודל העיר, תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית.
8. תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
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.

12. 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 .
13. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה
14. הערות טכניות
15. -בנספח בינוי, מסומן בקומת הקרקע ריצוף שמסומן כהריסה וכשימור. יש לסמן שטח זה באופן תקין.
16. - בנספח בינוי מסומנים חלקים מבינוי בצבע תכלת ובוורוד בגרמי המדרגות, אולם צבעים אלה אינם מופיע במקרא. יש להוסיפם למקרא.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 27 : 1277706

פרטי התכנית

מספר תכנית	1277706
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תכנית לקביעת זכויות בנייה בחלקה 31 בגוש 30645, נווה יעקב
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

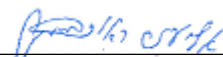
החלטת הועדה

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

1. היות ומדובר במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור אשר קיימים בו מספר מוסדות חינוך ושימושים ציבוריים והוא בבעלות עירונית, הועדה המקומית מחליטה להצטרף במגישה לתכנית.
2. בסעיף הראשון בהחלטת הועדה נקבע שיש לבחון מול מחלקת נכסים ואגף תושיה את שינוי ייעוד הכביש הקיים בפועל ומצוי בייעוד מגורים לדרך חדשה. מאחר ולא ניתן לשנות יעוד בסמכות הועדה המקומית, יש לבטל את הסעיף.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 29.05.24 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 28 : 1318849

פרטי התכנית

מספר תכנית	1318849
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד לשם תוספת קומות לארבע בנינים. שכונת בית חנינה-ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

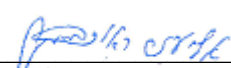
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לתקן את קו הבניין בת"ש 1 ביעוד מגורים ב' בהתאם לקונטור המבנים הקיימים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.
- בטבלה 5 מצוין כי בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור תהיינה 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת (ככל הנראה עבור חנייה תת קרקעית). יש להשמיט ציון מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת, שכן זה יצור מגבלה בשימושים הציבוריים האפשריים מעל קומות חניה מסיבות בטיחות. יש להוסיף להוראות התכנית כי חנייה עבור מבני הציבור תינתן בתחום הדרך הסמוכה.
- יש לציין בהוראות התכנית שימושים עבור מבני הציבור בתא שטח 300 ל – חינוך (גני ילדים, מעונות יום), קהילה, חברה, תרבות.
- יש לפרט בהוראות התכנית בטבלה 5, את שטחי, מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
- יש להציג בנספח הבינוי את המתקנים המשותפים על הגג של מבני המגורים. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין מתקנים משותפים. המתקנים המשותפים יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר. תישמר גישה חופשית אל המתקנים המשותפים על הגג לכל הדיירים.
- גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
- יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות תכנון שביל הגישה ומקום המתנה, שיפועים, מדרכה להולכי רגל והחיבור לדרך הקיימת.
- יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
- הוראות התכנית, בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
- השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור, אגף נכסי עירייה, אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.
- יש לערוך את התוכנית שתכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ד' לפרק ג':
- איחוד ו/או חלוקה
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ

15.	יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט 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.
16.	תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים- (כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
17.	לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
18.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
הערה:	
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
הערות טכניות	
הוראות התכנית	
19.	סעיף 1.5.7 – לציין מספר מגרש 2 מתכנית 6671.
20.	סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
21.	סעיף 4.2.1 – יש להוסיף שימושים – גן ילדים / מעון יום, חברה.
22.	טבלה 5 – יש לפרט שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש להשמיט מספר הקומות מתחת לכניסה עבור ת"ש 300 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
23.	סעיף 6.4.1 עתיקות – להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת לבניינים קיימים.
נספח בינוי	
24.	יש לתקן את תכנית הפיתוח המציגה את החניה המוצעת, בהתאם לנספח התנועה. יש להציג את שביל הגישה המוצע.
25.	יש להציג את המתקנים המשותפים על הגג.
נספח תנועה	
26.	יש לסמן להריסה גדרות, מדרגות ואלמנטים בתחום החניה המוצעת בתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 29 : 1319946

פרטי התכנית

מספר תכנית	1319946
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות על 3 מבני מגורים, רחוב תובל, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור השינוי בחוק התכנון והבנייה ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א 14, 8. ככל והתכנית תופנה לוועדה המקומית להמשך קידומה, הועדה המקומית מחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף לתיקונים המפורטים להלן.
2. יש לציין בהוראות התכנית כי כל ההוראות בתכנית 14430 שלא שונו בתכנית זו, ממשיכות לחול.
3. התכנית מציעה תוספת שטחים בצד הצפון מערבי בקומות החניה. יש להבהיר מהות שטחים אלו. יש לציין את השימוש על גבי התכנית ולציין מהות תוספת השטחים בהוראות התכנית.
4. בהמשך לנ"ל, ככל ומדובר בתוספת שטחים לשימוש עיקרי יש לפרט את התכנון, להציג גישה ולהראות בחרך כי יש כניסה לאור ואוויר לחללים אלו.
5. יש להציג את המתקנים המשותפים בקומות הגג וגישה אליהם לכל הדיירים. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל המתקנים המשותפים בקומת הגג.
6. יש לתקן את שטח התכנית בסעיף 1.2, ובהתאמה לסעיף 3.2 וטבלה 5.
7. יש להבהיר ש סעיף 6.1.1 בינוי ו/או פיתוח – מתייחס להיתרי הבניה שאושרו ולא לתוספות המוצעות.
8. לגבי מרפסות חדשות מוצעות - הבלטת מרפסות זיז תהיה בהתאם לתקנות ולא כמפורט בסעיף. לגבי מרפסות חדשות מוצעות - חישוב שטח מרפסות יהיה בהתאם לתקנות התו"ב – עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע 12 מ"ר ליח"ד. מעבר לזה, יחושב שטח המרפסות במניין שטחי הבניה.
9. יש לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 באופן שהשלמת הקומות ותוספת הקומות תתאפשר בנפרד מתוספת הבניה בקומות החניה.
10. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התזה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

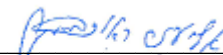
הוראות התכנית

- 13. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
- 14. סעיף 2.1 – יש לציין במטרת התכנית גם תוספת יח"ד.
- 15. סעיף 2.2 – יש להשלים עיקרי הוראות התכנית – בין היתר, תוספת יח"ד.
- 16. סעיף 3.2 – יש להשלים טבלת שטחים במצב המאושר.

נספח בינוי

- 17. יש לתת כותרות לכל תכניות הקומות.
- 18. יש לציין כל מפלסי הקומות שמיוצגים על ידי הקומה הטיפוסית.
- 19. יש להציג בתכנית הפיתוח את הכניסה לחניה התת קרקעית כמאושר בתכנית 14430.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 30 : 1190297

פרטי התכנית

מספר תכנית	1190297
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד ברחוב נג'ארה 8
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. **לדחות את התנגדות לעניין צמצום מרחק בין המבנים** - התכנית מציעה שינוי קווי בניין לשם ניצול מיטבי יותר של זכויות הבניה. לפחות 6 מ' בין המבנים.
2. **לדחות את התנגדות לעניין נזק בלתי הפיך ופגיעה חמורה באיכות החיים ונזק ממוני** - הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה התואמת למדיניות באזור ומציעה לצד תוספת של קומות מעל לבניין המאושר גם שימוש ציבורי עבור בתי כנסת החסרים בשכונה ומענה לדירות להשכרה, יחד עם זאת ככל שהמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית, הם יכלו להגיש תביעת פיצויים בהתאם לסעיף 97 לחוק תכנון והבניה.
3. **לדחות את התנגדות לעניין צפיפות בין המבנים שאינה אופיינית לאזור** - התכנית שומרת על מרחקים סבורים בין המבנים באזור מגורים, ואך מציעה מרפסות אשר פונות לרחובות ולא לחלקות אשר כוללות מגורים.
4. **לדחות את ההתנגדות בעניין שצפיפות המבנים תהיה חריגה ביחס למקובל ברחוב נג'ארה ובאזור כולו ותהווה פגיעה במראה האסתטי של שתי הבניינים גם יחד** - היקף הבינוי המוצע אינו חריג לבינוי הקיים בשכונה.
5. **שטח חצרות גני הילדים אינן לפי התקן**, שטח חצר לכיתת גן הינה לפחות 175 מ"ר יש לתקן את התוכנית כך תכלול לפחות 350 מ"ר חצרות ל-2 כיתות הגן במידת האפשר. בכול מקרה אין לוותר על השימוש כגן ילדים גם אם החצר איננה תקנית מפאת המחסור בגנים באזור.
6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 31 : 1360791

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1360791
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת דירת גג קיימת ברח אחד העם 11
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	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:

- נציין כי אושרה תוכנית בשנת 2024 לתוספת שטחים, שינויים תכופים בבינוי אינם מקובלים, אך מאחר ומדובר בתוספת שטח של 27 מ"ר שאינה משמעותית ניתן לקדם את התוכנית.
- תנאי לתחילת עבודות של תוספת הבניה המוצעת יהיה הריסה של כל הסככות קיימות ומכסות את כל המרפסות גג הקיימות בקומה האחרונה.
- לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
- החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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

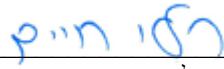
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 32 : 1296680

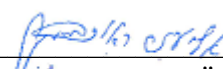
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1296680
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	מתחם רפאל, איחוד חלקות, הר חוצבים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. מטרות התכנית ייקבעו קווי בניין כוללים לתא השטח המאוחד בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 33 : 1071448

פרטי התכנית

מספר תכנית	1071448
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	רחל אמנו 46-48
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר למתן תוקף את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית מציגה דו"ח שמאי חלקי ומסתירה רווח יזמי חסר פרופורציה על חשבון הכלל:** נדרשת בחינה של הדוח השמאי מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית בהתייחס לטענות כנד הדוח וחישובים שלא נלקחו בחשבון .
2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס למיקום הגישה ל גן הילדים :** הגישה המוצעת לגן הילדים כפי שמוצע בתכנית אינה מיטבית, בכדי להגיע אליו יש להיכנס למבנה מגורים ולרדת קומה. יש לייצר כניסה נפרדת נוספת אשר תציע כניסה לגן הילדים דרך השצ"פ הסמוך ממזרח- גן העגבנייה. חצר הגן תפנה לשצ"פ זה. בתיאום עם אגף תושי"ה, יש לתכנן ברח' כובשי קטמון פתרונות הורדה והעלאה כתנאי למתן היתר בנייה.
3. 6.5 איחוד וחלוקה תת סעיף 5, להוסיף לשטחים אשר אמורים להירשם על שם העיריה גם את שטח חצר גן הילדים ולפרט את שטחה.
4. יש לסמן בנספח הבינוי את חצר גן הילדים בצורה ברורה.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה לתכנון מעבר נגיש ומזמין ליצירת קישוריות בשכונה וגישה נוחה לשצ"פ גן העגבנייה :** מאחר ומדובר במעבר אשר ישפר את הנגישות של השכונה לגן העגבנייה, יש לתכנן את קומת 1- באופן שיאפשר את קיום המעבר בחלק המזרחי של התכנית
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי מסמכי התכנית לקויים ומטעים את הציבור מבקשים לתקן הסבר על התכנית בהוראות התכנית והצגת מספר הקומות הנכון, גובה הבינוי, מפלסי הכניסות ואחוזי הבנייה :** נספח הבינוי מציג היתכנות של הבינוי המוצע כאשר מדובר על נספח שאינו מחייב. הבינוי

הסופי ייקבע בשלב היתר הבנייה. יחד עם זאת, יש לחדד את דברי ההסבר לתכנית בהתאם לעקרונות הבינוי המוצעים בתכנית.

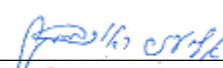
7. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית אינה מציגה תכנית בינוי ולא ניתן להעריך האם נותר 60% שטחים מחלחלים :** מדובר על מבנה גדול המצריך חניה משמעותית שלא מאפשרת הקטנת התכנית יש להציג פתרון בשלב היתר הבניה להעברת המים לשטח השצ"פ הסמוך
8. **לדחות את הטענות ביחס לכניסה הקובעת וגובה הבינוי ומס' הקומות הנגזרות מכך :** גובה הבינו המוצע בתכנית הוא בין 6 ל 8 קומות לחזית רחוב רחל אימנו ו 9 קומות בנקודה אחת לחזית הצפונית – הבניין מנצל בצורה מיטבית את הטופוגרפיה הקיימת בבינוי המוצע ולכן אין חישבות למיקום קביעת מפלס הכניסה הקובעת, יש לקבוע כי גובה כל אגף הוא מחייב וסטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.
9. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענות כי מוצעת כריתת עצים גדולה בתכנית :** בשלב הרישוי, יש לצמצם ככל הניתן את כריתת העצים בתכנית. בנוסף, יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת של 10 עצים בוגרים לפחות .
10. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין נושא הגדרות המוצעות בתכנית :** הגדרות יוצעו בגובה של עד 1.2 מ', מלבד החזית המסחרית כלפי רח' הלי"ה. יש להימנע מיצירת קירות תמך. יחד עם זאת, ככל שיידרשו, קירות התמך יוצעו עד גובה 3 מ' בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
11. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות בדבר הסתירה לתכנית האב למושבבות :** הבינוי המוצע נבחן ונמצא ראוי ע"י וועדות התכנון. בכל הנוגע לתכנית האב, מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה שיכון ובחלופה של קידום תמ"א 38 למבנה הנ"ל היה מתקבל גובה בינוי של 6 קומות ללא מתן פתרון חנייה מלא, ניתן לאפשר את קידום התכנית בהתאם לבינוי המוצע, זאת מכיוון שמדובר במבנה חדש ומודרני הכולל חניון תת קרקעי והפרשה מבונה לטובת הציבור.
12. **לדחות את ההתנגדות בעניין הסעיף המאפשר תוספת יח"ד מעבר למוצע בטבלה שבסעיף 5 :** על מנת לאזן ולגוון את תמהיל יח"ד נקבע כי תותר תוספת של עד 10% למספר יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבניה והקומות.
13. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציגה איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, תכנית האב אוסרת על איחוד וחלוקה באזורי עיבוי מרקם קיים :** הבניין הקיים בפועל יושב על שתי חלקות שאוחדו למגרש אחד. על כן, נדרש להציע איחוד וחלוקה נושא טכני ולא מהתוי ולכן לא עומד בסתירה למדיניות.
14. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית איננה מציגה את קווי הבניין ולא ניתן להעריך אם עומדת בתנאי תכנית האב :** קווי הבניין מוצגים בתשריט המוצע, ועונים לדרישות תכנית האב.
15. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענות בנושא התנועה והחנייה :** התכנית נבחנה ע"י אגף תושבי"ה ואושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית. במסגרת התכנית מוצעות פתרונות חנייה בתחום החניון התת קרקעי. נושא התנועה ייבחן בשלב היתר הבנייה ופתרונות יינתנו בהתאם לצורך.
16. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא שינוי ייעוד מדרך למגורים :** לפי בדיקה התכנית בגרסת התכנון המופקדת אינה מציגה שינוי ייעוד מדרך למגורים.

17. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

נושאים נוספים:

18. מרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי הבניין, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 34 : 1163773

פרטי התכנית

מספר תכנית	1163773
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בלפור 16 תוספת קומה ושטחים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

- להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
19. המדיניות ברחוב היא 5 קומות ולכן יש לבטל את הקומה השישית החלקית המוצעת בחריגה מהמדיניות ברחוב.
 20. הוועדה רואה בחומרה בנייה בפועל בחריגת בנייה במפלס קומת גג בניגוד למופיע בהיתר מאושר. בהתאם לכך, יש לסמן בנספח הבינוי, בינוי מאושר בהתאם להיתר בנייה **1991/0255.07**. שטחים המוצעים ושטחים להכשרה יש לסמן בסימונים המקובלים. בדגש במפלס קומה ד' בנספח הבינוי, יש להראות את הבנוי בפועל כשטח להכשרה ויתרת השלמת הקומה החדשה כמוצעת.

21. שימור :

1. החיזוקים יהיו בהתאם להחלטת וועדת שימור :
2. תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית, ערוכה על ידי מהנדס בנין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת המבוקשת ע"ג קונסטרוקציה שאינה מהווה שינוי בצורתו החיצונית של בנין אופייני לשימור.
3. היקף ואופי החיזוקים ייקבעו באופן סופי בשלב היתר הבנייה תוך עמידה בתקן.
4. אופי האבן ועיבודתה בתיאום המחלקה לשימור.
5. המדרגות בחזית האחורית צפונית מערבית, מעקות אופייניים, סורגי החלונות, וריצופי האבן יסומנו לשימור.
6. תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית, ערוכה על ידי מהנדס בנין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת המבוקשת ע"ג קונסטרוקציה שאינה מהווה שינוי בצורתו החיצונית של בנין אופייני לשימור.
7. יש לעדכן מסמך רקע תיק תיעוד מקדים בהתאם, לרבות תיאור אדריכלי מצב מקורי משוער, התייחסות למצב הבינוי הנוכחי 2023 הקומות העליונות, התייחסות לשלבויות הבניה מבנה עזר בפניה הצפון מערבית אחורית של החלקה.
22. ניתן לאשר מכפילי חניה ככול ולא פוגעים בעצים בוגרים קיימים בחלקה.
23. מפת המדידה בתשריט מציגה ריבוי עצים בחלקה. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להגיש סקר ולבחון חיזוק המבנה בקרבה לעצים. יש לסמן בתשריט סימוני מבא"ת בתאם למקובל.
24. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

25. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
26. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של 2 המבנים הקיימים בשטח החלקה 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.

הערות טכניות

הוראות טכניות

דברי הסבר: יש לדייק ולפרט בסיפא: פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל: חצי קומה אחרונה הבנויה בפועל כיום בחריגת בנייה מהיתר מאושר.

סעיף 3.2 – יש לתקן במצב מאושר – אזור מגורים 2 מיוחד

סעיף 4.1.2 סעיף ב' – יש לתקן כי מדובר בהכשרת בינוי בפועל לטובת הרחבת יח"ד.

סעיף 4.1.2 סעיף ג – יש להסיר ולבטל סעיף חנייה.

סעיף 4.1.2 סעיף ח' – יש לבטל סיפא שתותר שלביות ביצוע לתוספת הקומה (מדובר בהכשרה) בהינף אחד ותוספת המרפסות בהינף הנפרד.

טבלה 5:

הטבלה מציגה 103 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. באם מדובר במכפילים, יש לבטל. מעבר לכך התכנית לא מציע שטחים מתחת לכניסה הקובעת.

יש לציין 5 יח"ד בעמודת מס' יח"ד ולבטל סעיף קטן 1 בהערות.

סעיף 7 שלביות ביצוע: יש לתקן, הנתונים המופיעים לא רלוונטים.

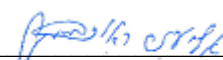
יש להתנות שכל הבינוי המוכשר והמוצע ימומש בהינף אחד.

מימוש התכנית – עד 7 שנים מאישור התכנית.

תשריט מצב מוצע: יש לסמן עצים בסימוני מבא"ת שימור / העתקה / כריתה.

בינוי: יש להראות בינוי גובל בחתכים


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 35 : 1217165

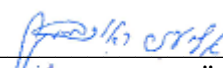
פרטי התכנית

מספר תכנית	1217165
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב דב גרונר, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

הוועדה רואה חשיבות רבה בטיפול בדיירים במסגרת ההליך של התכנית ורואה חשיבות בהשלמת התהליך ובעבודה מסודרת בהתאם לנהלים וההנחיות בעניין זה - יש להשלים את העבודה החברתית מול מנהל קהילה ולעמוד בדרישות האגף כתנאי לדיון בתכנית .


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 36 : 1246404

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1246404
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסה ובניה בבנין ברח מאפו 6, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. ניתן לאפשר את גובה הבינוי המוצע מאחר והתוכנית מציעה מבנה חדש בן 7 קומות התואמת את מס' הקומות וגובה המבנים שאושרו במקטע הרחוב.
2. ע"פ חו"ד מח' מדיניות התכנון נדרשת הפרשה מבונה בסך של 110-120 מ"ר עבור משרדים עירוניים, יש להוסיף בתקנון התוכנית שימוש משרדים עירוניים ולתקן את מסמכי התוכנית בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו, מיקום ההפרשה יוצע בשטח איכותי ומונגש ובגישה נפרדת ועצמאית מהכניסה אל מבנה המגורים.
3. בהמשך להפרשה המבונה הנדרשת, יש להטמיע בהוראות התוכנית:
 4. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
 5. השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
 6. תנאי למתן היתר יהיה אישור ותאום מול אגף מבני ציבור
 7. יקבע כי תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י אגף מבני ציבור.
 8. תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת נכסים.
9. עצים:
 1. במסגרת התוכנית מוצעים עצים רבים לכריתה, יש לקבוע בתקנון התוכנית הוראות בדבר נטיעות חדשות לכל הפחות של 4 עצים בוגרים שיתוכננו בחזית לרחוב ובתחומי יתר המגרש. לכל אורך החצר הקדמית תוצע אדמה גננית בעומק של לפחות 1.5 מ'. מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם.
 2. בנספח הבינוי ביחס לעצים שסומנו לשימור, בתיאום עם אגף שפ"ע יש לקבוע רדיוס מגן ללא בינוי אשר יבטיח שמירה על העצים.
 10. למניעת הגבהת גדר כלפי רחוב ויצירת רצועת גינון, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי החצר הקדמית של המבנה תהיה משותפת ללא הצמדה ליחידות הדיוור, יש לתקן בהוראות התוכנית את סעיף 6.2.1 בהתאם.
 11. בנספח הבינוי מוצג גובה של 4.5 מ' עבור חדר טכני בגג, יש לצמצמו ל-2.2 מ'.

12. יש לנצל שטחים איכותיים עבור שטח עיקרי אי לכך יש להסיר את סעיף 4.1.2 (12) בתקנון התוכנית המאפשר מחסנים במפלס הכניסה.
13. .
14. יש לצמצם שטח זכוכית בחזית ראשית דרום מזרחית לרחוב מאפו בהתאם להנחיות מרחביות יחס אטום/פתוח. כמו"כ יש להוסיף בהוראות התוכנית סעיף 6.1.1 :
15. עיצוב המבנה יהיה ע"פ הנחיות מרחביות בעיר ההיסטורית.
16. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב, ככל הניתן ייעשה שימוש בסלע התת קרקעי במסגרת ביצוע חציבה של קומות החניה.
17. לא תותר התקנת מצללה/פרגולה בחצר קדמית וזאת על מנת לשמור על החצר מגוננת לא מבונה
18. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות טכניות ותשתיות ימוקמו בהתאם להנחיות מרחביות
19. בתיאום עם תושי"ה פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע בתחום המגרש ועפ"י תקן.
20. איכות הסביבה:
1. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמא 1 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
2. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
3. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
4. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכה"ס לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.
21. בהוראות התכנית יש לקובע סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה בינוי, מס' קומות וקווי בניין.
22. השלמת חו"ד המחלקות הבאות: כבאות, שפ"ע עצים וגננות
23. 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.
24. 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 'ירושוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 37 : 1276005

פרטי התכנית

מספר תכנית	1276005
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה מעל שני בניינים קיימים בשכ' בית צפא, ירושלים.
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

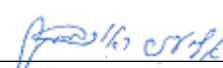
מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. יש להוסיף קו בניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע וקו הבניין התת קרקעי יסומן כקו בניין אפס כללי.
2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
4. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה
5. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : מידע ותוש"ה.
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי ענין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
8. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 38 : 1322452

פרטי התכנית	
1322452	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - יוסי בן יעזר, גוננים	מהות הבקשה
2024/9	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע ולקדם הקמת מבני ציבור בתחום התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

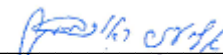
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 39 : 1335298

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1335298
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מקור חיים 56
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לאור העובדה שהוועדה המחוזית כבר דנה בתכנית בתאריך 10/9/24


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 40 : 1330075

פרטי התכנית

מספר תכנית	1330075
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח הבוכרים 27 ירושלים
מספר ועדה	2024/9
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. יש להוסיף גג מעל הבניין המוצע בהתאמה לסביבה.
2. יח"ד- ניתן לבחון העמקת קומת קרקע המאושרת למחסנים ולאפשר יח"ד חדשות בקומה קיימת זו מעל הקרקע.
3. יש לשמר את תצורת גג הרעפים, תינתן השלמה של קומה חלקית חמישית כלפי רחוב הבוכרים.
4. חניה- מאחר ובנסיונות סעיף 1 להלן נדרש לבטל קומה חלקית מוצעת – יש לאפשר מקום חניה אחד בלבד בהתאם להיתר בניה המאושר.
5. עצים- יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות כלפי רחובות הבוכרים ודו חזן
6. גדרות- הרחוב מאופיין בגדרות נמוכים של 3 שורות אבן יש להציג גידור המשתלב עם החניה המוצעת, ההפקעה וכו' בתיאום עם תכנון עיר.
7. גג- ותוספת של ח. מדרגות אשר מציע מופע של קומה שביעית רחבה.
- מוצעים מתקנים על הגג בקרבה מקסימלית לפינת הרחובות. יש להסיטם לחזית האחורית בלבד.
8. מרפסות- בהתאם להחלטת וועדת השימור יש להציע מרפסת ארוכה חדשה בקומה 11.67 בחזיתות הצד מערבית ומזרחית, יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
9. יש לתקן את הוראות התוכנית לגודל מגרש הדרך.
10. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
11. חלוקה ו/או רישום
12. 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.
13. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
14. 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.
15. הפקעה:
16. השטח הציבורי יועבר על ידי ועל חשבון מגישי התוכנית לבעלות העיריה, יש להוסיף לסעיף ההפקעה.

17. 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.
18. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
19. בהתאם לדרישת מחלקת מידע תכנוני: יש להמציא מכתב מהמודד מדוע תא שטח 10 ביעוד דרך מאושרת לא הוקם בהתאם לגבולות חלקה ארעית [23] מתצ"ר 2747/2019 אשר אושרה כתואמת לתב"ע 3276. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
20. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
21. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהגה 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: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 41 : 1240258

פרטי התכנית	1240258
מספר תכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	יד עזרה - תוספת 2 קומות ומרפסות זיז למוסד ציבור ברח' עדני 3 י-ם.
מספר ועדה	2024/9
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:

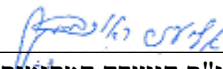
1. בינוי- היות ומדובר במבנה אשר מיועד לבניין ציבורי לשימושי תעסוקת יום לאוכלוסייה עם מוגבלויות בהתאם למדיניות מע"ר צפון ניתן לאפשר חריגה של קומה מעבר למדיניות במבנה ציבור מוצע ובתנאי שישמר 5 קומות בכל חתך וכלפי כל רחוב. (מדיניות מע"ר צפון באיזור זה הינה 4 קומות וגג רעפים).
2. שימושים -סעיף 4.1.1 בהוראות - יש לציין שימושים: המבנה משמש תעסוקת יום לאנשים עם מוגבלות. במטבח אין בישול אלא רק חימום אוכל. המבנה מציע נגישות מלאה.
3. שימור: במבנה ההיסטורי ישנם אלמנטים אדריכליים לשימור ושילוב במבנה החדש:
4. תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד לאישור מח' השימור. בהתאם לתיק התיעוד המאושר ייתכן וייקבעו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה.
5. תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
6. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים וכן הוראות הנדסיות (כמפורט בסעיף ד' לעיל).
7. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
8. חו"ד הנדסית: כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לנושא ייצוב החזיתות ההיסטוריות ותימוכן. לא יותר דיקוק וכל פגיעה בקירות ההיסטוריים (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חו"ד והתכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור.
9. תנאים להיתר: הטמעת חו"ד הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י

- אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית.
10. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
11. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
12. 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: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 42 : 1331156

פרטי התכנית

מספר תכנית	1331156
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב מנחם 6, מקור ברוך, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. פלישה לשטח השצ"פ – התכנית מציעה פיתוח שטח עבור גינה פרטית של דירה מחוץ לקו הכחול אשר נמצא ביעוד בניין ציבורי. תנאי להפקדת התכנית יהיה גידור של הצד הצפוני, והריסה מוחלטת של כל חריגות הבניה מעבר לגבול המגרש והחזרת המצב לקדמותו.
 2. בינוי – נדרש לסמן להריסה את כל עבירות הבניה אשר אינן חלק מהבניין ההיסטורי בחזית הדרום מערבית קיים בינוי הנצמד בקו אפס לחלקה מצרנית ובחזית מערבית ומזרחית קיימות סגירות מאוחרות למרפסות קיימות. (ראה סימון הריסות בסעיף 5 שלהלן)
 3. יש לבטל הרחבות לחזית דרומית לרחוב מנחם החוסמות חזית היסטורית בעלת ערך שימורי מובהק אשר השתמרה בשלמותה לאורך השנים. ניתן לבחון תוספת מעלית בתחום המבנה הקיים בצמוד לגרם המדרגות הפנימי ללא פגיעה בחזית הפונה לרחוב ולערכים נוספים של המבנה בתיאום עם מחלקת שימור.
 4. קומות- מדיניות מע"ר צפון – 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. יש לצמצם את הקומה החמישית המוצעת בגג הרעפים המוגבה. יש לתקן מסמכים בהתאם - ולהציע 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. ניתן להציע גג בשימוש היכן שגובה ראש מאפשר זאת, בהתאם לשיפוע תקני.
 5. יש לסמן בתשריט ובהוראות התוכנית את הבניין לשימור.
 6. מיגון- הממ"דים המוצעים בפינה הצפונית-מזרחית מוצעים במיקום לא ראוי על קו 0 לרחוב וחלקם בחריגה מקווי בנין, באופן הפוגע בחזיתות הנדרשות לשימור (מזרחית-צפונית). יש להציע מיקום אחר בתיאום עם מח' השימור. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו.
 7. **גג-** יש להחזיר את הגג רעפים בשלמותו לאחר סיום הבניה, לא יותר גג הרעפים מוגבה בניגוד למדיניות, הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישות כיבוי אש ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור ומח' תכנון. גג הרעפים יהיה דומה באופיו לגג ההיסטורי בתיאום עם מחלקת השימור. אין להציג קומת מחסנים בחלל גג הרעפים המוגבה.
- גג רעפים היסטורי:** יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
- מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

8. עצים – נדרש לשמר את העצים הבוגרים בתחום המגרש, יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאיים לשתילה בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור ותכנון.
 9. **שימור-תיעוד ושימור:** במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים המתועדים בתיק התיעוד שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש:
 10. **שימור חזיתות דרומית ומזרחית:** יש לשמור על חזיתות אלו במלואן ובמקומן כולל כל פרטי הפתחים בהן (חיפויי אבן, נגרות ומסגרות). אין לפגוע, לשנות או להוסיף על החזית הקדמית (דרומית) של המבנה ההיסטורי. אין למקם מעלית בחזית זו, ניתן למקמה באזור המוצע ממילא להריסה בפנים המבנה. מדובר בחזית נאה ומסורתית כלפי הרחוב.
 11. **חזיתות צפונית ומערבית:** יש לשמור על חלקי החזיתות המקוריות המחופים אבן בחזיתות הצפונית והמערבית, כולל כל פרטי הפתחים בה (חיפויי אבן, נגרות ומסגרות).
 12. **גרם מדרגות אבן (חזית מזרחית):** יש לשמור על גרם המדרגות הקיים בחזית המזרחית ולשלבם בפיתוח המוצע בתיאום מול מח' השימור.
 13. **גג רעפים היסטורי:** יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר של ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקרים ושילובם בגג החדש.
 14. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות ומתאימות למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
 15. **חוו"ד הנדסית:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובעתאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חוו"ד ותכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור ובתנאי להיתר.
 16. **תנאים להיתר:** אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חוו"ד הנדסית מאושרת בבקשת ההיתר.
 17. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
 18. השלמת חוות דעת המחלקות: כבאות, תברואה, חברת חשמל, תושיה, ושפ"ע.
 19. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
 20. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30069 חלקות 133,199
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

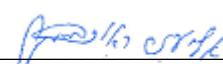
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

הערות טכניות

יש לסמן לשימור את כל קומת הקרקע כולל גדרות בתוכניות חתכים וחזיתות בהתאם לנוהל מבא"ת תיאום עם מחלקת השימור.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

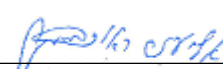
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 43 : 1100056

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1100056
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מתחם חינוך כיסופים, רמות
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר לעיריית ירושלים להגיש את התכנית המציעה ניצול יעיל יותר של שטח ציבורי בהתאם לצרכים הגדלים בשכונה ובהתאם למדיניות. התכנית החדשה תציע בין היתר הריסה של כל המבנים הזמניים הקיימים בתחום החלקה ותציע עבורם בניה חדשה וראויה המנצלת בצורה מיטבית את המגרש. לא תבוצע הריסה בפועל של מבנים קיימים לפני שתבנה חלופה אחרת בחלקה למוסדות הקיימים בפועל.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

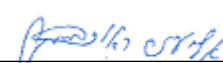
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 44 : 1254499

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1254499
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בנין מגורים על גבי מבנה לשימור ברחוב גת
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לצורך בחינה התכנית עם הדרג המקצועי


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 45 : 1233766

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1233766
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית בנין מגורים חדש ברחוב שדרות הרצל 42, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

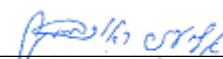
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- ממערב ומצפון לתכנית מקודמת תכנית גדולה להתחדשות עירונית , נעשו מספר פגישות לנסות לתאם בין התכניות ולתכנן תכנית אחת משותפת, אך לא הייתה הסכמה בעניין עדיין יש לתאם את נושא הכניסה לחנייה והמפלסים המוצעים בין שתי התכניות ליצירת תכנון תואם ונכון יחד.
- ביטול הדרך המוצע אינו מקובל – בחזית של המגרש יש מדרכה צרה מאוד הנובעת מעצים בוגרים הקיימים בתחום המדרכה שיש לשמר עליהם - יש להרחיב את תחום הדרך לצורך יצירת מדרכה ברחוב של 3 מטרים לפחות מעבר לערוגת העצים הקיימת, קוו הבניין יוכל להיות אפס לאחר ההרחבה המוצעת של המדרכה .
- קוו הבניין הצפוני לכיוון המעבר בחלקה 38 (מבוא יצחק) אינו מקובל, המדיניות קובעת קוו בניין של 3 מטרים צידי אך לאור העובדה שקיים מעבר ניתן לצמצם את קוו הבניין ל 1.5 מטר כך שיחד עם המעבר יישמר מרחק של 6 מטרים לפחות בין הבניין המוצע לבניין הפוטנציאלי מצפון למעבר.
- לאור העובדה שמתוכנן מגדל בתכנית מדרום יש לשמור על קוו בניין של 4 מטר מעל לקרקע לכיוון דרום מעבר כך שיתקבל מרחק ראוי בין הבניינים.
- יש לקבל אישור של אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה לכניסה המוצעת לבניין מציר רכבת קלה, יש לתכנן את הכניסה לחניה באופן שתוצע כניסה אחת לתכנית זו ולתכנית מדרום מספר 1106616 וזאת כדי לצמצם את ההפרעה לציר ראשי הכולל רכבת קלה.
- יש לבחון שינוי של קומת החנייה כדי לשמור על עץ מספר 4 הממוקם בפינת המגרש הצפון מזרחית.
- יש לבטל סימון של עצים לשימור בחלקות מגורים מחוץ לקוו הכחול של התכנית.
- קוו הבניין התת קרקעי בתשריט אינו תואם לבינוי של הקומות התת קרקעיות יש להתאים ביניהם.
- מדיניות רקל נפחית מאשרת בינוי של 10 קומות , התכנית מציעה 11 קומות מעל לציר הרק"ל- יש לצמצם ל 10 קומות ולתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
- המיקום של השטח הציבורי המוצע אינו ראוי ולא נותן מענה לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון – יש להציע בחזית של הבניין לכיוון הרק"ל חזית מסחרית בהתאם חמדינו רק"ל.
- בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון והמחסור הגדול בשטחים לצורכי ציבור בשכונה התכנית תכלול הפרשה של 400 מ"ר סה"כ עבור שני בתי כנסת .וזאת לאור העובדה שבסמוך נבנה בניין חדש הכולל את השימושים של קהילה וחברה .

12. המיקום של ההפרשה הציבורית יהיה בקומה מעל קומת המסחר לכיוון השכונה והכיכר הציבורית המוצעת במסגרת התכנית הסמוכה.
 13. מרפסות זיזיות לכיוון חלקות מגורים שמוכות ישמרו על 3 מטרים לפחות מגבול החלקה.
 14. הכניסה לחניה לא תהיה מקורה כדי למנוע קיר גבוהה בקו בניין אפס לחלקה הצמודה.
 15. בנספח התנועה כפי שמופיע במערכת מבא"ת חסרים אלמנטים רבים כמו, מקרא, סימון זכויות דרך, הצגת הסדרי תנועה קיימים לאורך שד' הרצל, סימון מידות, תאריכים וכו' - יש לתקן בתיאום עם אגף תושיה.
 16. שטחי הציבור ייחודו לעיריה ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף.
 17. 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 ממגיש התכנית.
18. לאור מיקום התכנית על ציר הרצל, והשינוי המוצע אשר מצמצם את המרחק במצב הקיים בין דירות המגורים לזכות הדרך, נבקש כתנאי להפקדה להגיש לאישור הרשות לאיכה"ס מסמך אקוסטי לבחינת מטרדי רעש ורעידות מתחבורה, לרבות מכלי רכב ומהרק"ל.
 19. לאור אישור שינוי 8 לתמ"א 1, מבוקש לכלול בסעיף 4.1.2 ה' הנחיה כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
 20. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכה"ס והצגת נספח ביצוע סביבתי ופירוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות על פי דרישה.
 21. הנחיות לעריכת מסמך אקוסטי בהליך הרישוי וקביעת הצורך במיגון אקוסטי למגורים המוצעים ינתנו לאור ממצאי המסמך האקוסטי המבוקש.
 22. להשלים חוות דעת של חברת החשמל.
 23. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של אגף תברואה, מחלקת נגישות, הג"א וכיבוי אש.
 24. לבטל בסעיף 4.1.1 את השימוש של מחסנים וחניות שהם לא שימושים.
 25. סעיפים 4.1.2 ב, ג - בעניין חנייה יבוטלו במקומם יירשם כי תקן החניה יהיה מקום חנייה אחת לכל דירה, ניתן לתת פטור לדירות הקטנות מ 55 מ"ר מרבי, בנוסף החנייה תכלול 10 אחוז תוספת עבור חניית אורחים.
 26. סעיף 4.1.2.d ישונה לחיזוק על פי התקן ולא תמ"א 38.
 27. מפלס המסחר לחזית הרחוב יהיה במפלס המדרכה, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
 28. לבטל בטבלה 5 את העמודה של המרפסות המקורות מכיוון שלא ניתן להוסיף אותם בתחום התכנית בגלל קווי הבניין המוצעים שהם מקסימלים.
 29. סעיף 7 יבוטל ובמקומו יירשם כי הבנייה תבוצע בהינף אח בלבד.
 30. התכנית לא תתייחס לרמת הגמר של השטח הציבורי.
 31. יתווסף לתכנית סעיף השמדה עצמית למשך 7 שנים במטרה להבטיח את הקמת הפרוייקט.
 32. לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר ציבורי, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת.

33. יקבע יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
34. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם הרחוב.
35. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
36. יש לקבוע סטיה ניכרת לגובה הבינוי וקווי הבניין.
37. יש להוסיף להוראות התוכנית כי לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.
38. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש להציג התכנות לכל הנ"ל.
39. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
40. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה. התוכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
41. לא יותר ניוז שטחי מסחר או צורכי ציבור לטובת מגורים; סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.
42. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
43. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות למרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע.
44. 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 ובחלקות המצריות.
45. 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.
46. 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: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 46 : 1313618

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1313618
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	חלוקה אופקית בחלל מסחרי קיים ל- 2 חנויות ברח' משה דיין 166 ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. במסגרת התכנית מבוקש להוסיף שטח למסחר ומחסן בחלל מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור להרחבת שטח מסחרי מאושר. תוספת השטחים היא מכוח סעיף 62א(א) 14 לחוק התכנון והבניה. יש לציין סך השטחים שמתווספים בתכנית, יש להציע את כל השטח כשטח עיקרי ולא מחסן מעל לקרקע.
2. יש לתקן את קו הבניין בהתאם לתוספת המוצעת בלבד ולהגדיר בהוראות התכנית – קו בניין לתוספת בניה.
3. לא ברור אם מדובר בשטח קיים שמבקשים להכשיר. ככל ומדובר בהכשרה, יש לסמן בקו אדום מקוטע בנספח הבינוי ולציין במלל במסמכי התכנית.
4. יש לציין את השימושים בתכנית בהתאם למאושר – מסחר במפלסים 3.69-, 7.60- ומגורים בקומות שמעל.
5. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית לפיו כל הוראות תכניות 33398ב', ג', 559781 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.
6. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
7. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני.
8. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

11. יש לתקן את שם התכנית לחלוקה אופקית מעל מעבר מקורה לשם הרחבת חלל מסחרי קיים.
 12. יש לתקן את דברי ההסבר לתכנית כנ"ל.
 13. סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק לסעיפים: 62א(א), 4, 4א, 5, 14. יש להשמיט סעיף 16.
 14. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית מאושרת 559781 ולקבוע יחס כפיפות.
 15. סעיף 1.7 להשלים נתונים.
 16. סעיף 2.1 – לתקן מטרת התכנית כמפורט לעיל.
 17. סעיף 2.2 – לתקן עיקרי הוראות התכנית, לרבות: אין שינוי ביעוד, התייחסות למיקום השטח המתווסף, שלבי ביצוע, זכות מעבר להולכי רגל וחזית מסחרית.
 18. יש לציין את השימושים המאושרים בסעיף 4.1.1
 19. יש לציין מספר יח"ד ומספר קומות מאושרים, גובה הבניין, בטבלה 5. להשמיט טבלה לעניין שטחי בניה בחלופה ב'.
 20. יש להוסיף סעיף היטל השבחה.
 21. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער לביצוע התכנית – 5 שנים.
- נספח בינוי**
22. יש לסמן את כל השטח המבוקש כמוצע / להכשרה, כל שטח הרצפה וכל החלל מרצפה לתקרה. ראו חתך א-א.
- תכנית שטחים**
23. יש להציג טבלת שטחים המראה תוספת שטחי הבניה בהתאם לסעיף 14 לחוק ההסדרם.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 47 : 1316181

פרטי התכנית	1316181
מספר תכנית	1316181
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	"ישיבת יד הלוי", ירמיהו 21 רוממה, ירושלים.
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית
1. הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה המציעה שינוי ייעוד של מגרש מגורים למגרש לצורכי ציבור החסרים מאוד בשכונה ולכן סבורה הוועדה כי לצורך ניצול מיטבי של המגרש אין מקום לשמר את הבניין הקיים בפועל בשטח התכנית.
2. במסגרת היתר הבניה תיבחן האפשרות לשלב אבנים מהבניין המקורי בבניין החדש בתיאום עם אדריכל שימור.
3. הוועדה החליטה על מתן פטור מחנייה לאור העבודה כי מדובר על חלקה קטנה הממוקמת על ציר ראשי ומוצעים שימושים ציבורים.
4. תנאי למתן תוקף יהיה הכנת סקר קרקע ובדיקתו על ידי מחלקת איכות הסביבה.
5. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר שימושים בטווח של עד 100 מ' מגבולות התכנית לבחינת שימושים באזור התעשייה אשר יכולים להיות מקור למטרדי רעש ואיכות אוויר למבנה המוצע, כגון מוסכים, אולמות ארועים, מבני תעשייה ומלאכה זעירה, וכן לזהות שימושים אשר עושים שימוש או מאחסנים חומרים מסוכנים. לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
6. תנאי להיתר יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
7. 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.
8. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 48 : 1312891

פרטי התכנית

מספר תכנית	1312891
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ובינוי לבניין מגורים קיים ברחוב יוסף לוריא 5.
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

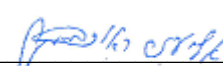
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה תוספת יח"ד וקומות באזור המסומן ללא לציפוף לפי תכנית האב. לאחר בחינה מאחר והמגרש נמצא במתחם אשר אושרו וקיימים בו מבנים בני 4 ו-5 קומות, ניתן לאפשר תוספת יח"ד וזכויות עד לגובה בינוי של 5 קומות – יש לעדכן את מסכי התכנית בהתאם לכך.
 2. לצורך שמירה על עצים 18 ו-19 ומתן פתרון חנייה תת קרקעי בתחום המגרש, ניתן לאפשר את הריסת החזית הדרום מערבית של המבנה. הבינוי החדש יוצע במרחק של 3 מ' מגבול המגרש הדרומי, כלפי החזית המערבית הבינוי יוצע בקו בניין של לפחות 3 מ' מעץ מס' 19. החזית הצפונית של חלקו המערבי של המבנה ההיסטורי תוצע לשימור. כמו כן, עצים מס' 18 ו-19 יסומנו לשימור כאמור.
 3. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ועפ"י תקן בתחום המגרש בלבד בהתאם לעקרונות הבינוי האמורים לעיל ומספר יחידות הדיוור ייקבע בהתאם על פי תקן מלא, לא תותר חנייה מעל לקרקע..
 4. יש לסמן להריסה את הגדר הקיימת ואת כל הפיתוח הקיים בחלק הצפוני של המגרש החורג ממגרש המגורים. גדרות חדשות יוצעו עד לגובה של 1.2 מ' בגבול ייעוד המגורים – השטח יפותח כחלק מהמדרכה וכל העצים הקיימים יישמרו. ההריסה תבוצע כתנאי למתן תוקף לאור העובדה שמדובר על שטח ציבורי.
 5. על מנת שלא תהיה סתירה בין שתי התכניות, יש לקבוע כי התכנית בנדון אינה משנה את הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית מס' 1285212 שהוחלט להפקיד..
 6. התכנית תכלול פתרונות ממדים לכל הדירות חדשות המוצעות כמקובל.
 7. לאור פנייה שהתקבלה, נדרשת בחינה מחודשת של ההסכמות שהתקבלו לתכנית.
 8. בתיאום מול מח' שימור ובכפוף לאמור לעיל, יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי המקוריות לשימור בתשריט מצב מוצע ולקבוע הוראות מתאימות לשלב ההיתר.
 9. יש לקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה לתוספת הקומות המוצעות לרבות התייחסות להיתכנות חיזוק המבנה, ככול ויסתבר שלא ניתן לחזק את האגף הקדמי – יש לבטל את התוספת בקומות המוצעות באגף הקדמי.
 10. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי בפועל של הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית.
 11. בהתאם לחוות דעת שפ"ע:
1. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
 2. אין כניסה של משאיות לשצ"פ ללא אישור אגף שפ"ע.
 3. יש לעשות הכנות לטעינת רכבים חשמליים בחניות בהתאם לנדרש בתקנות.
 4. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולקבל את אישור אגף שפ"ע.

5.	תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
12.	השלמת חוו"ד המחלקות הנדרשות : כבאות, איכות הסביבה, היטלי השבחה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
13.	לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
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.
הערה :	
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.	
הערות טכניות	
הוראות התכנית :	
15.	יש לקבוע זכויות ומס' קומות מתחת לכניסה הקובעת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 49 : 1309061

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1309061
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	כט בנובמבר 28
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	
1.	במסגרת התכנית מוצעת חריגה ממדיניות תכנית האב למושבנות בנושא היקף הזכויות ומס' הקומות. מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה שיכון גדול הכולל 40 יחידות דיור ונמצא על חלקה גדולה של 2.5 דונם והוא שונה לחלוטין מכל המרקם הקיים בסביבתו, הוחלט כי במקרה ייחודי זה ותנאי המגרש והבינוי החריגים נכון יותר לקדם בחלקה זו פינוי בינוי. ובניין חדש הכולל מבנה מודרני וחניה תת קרקעית מלאה. יש לציין כי על הבניין קודמה תקופה ארוכה בקשה לתמ"א 38/1 שכללה תוספת של שתי קומות ללא מתן פתרון חנייה מלא ובתכנון בעייתי ובמסגרה היה מתקבל בניין של 7 קומות.,
2.	הבניין הקיים מסומן לשימור בדרגה ב' ביחס לכך חלופת התכנון שעמדה בתנאי סף אינה עומדת בקנה אחד עם רעיון שחזור החזית שתואם עם מחלקת שימור. בתיאום עם מחלקת שימור וכן בהמשך להחלטת ועדת שימור, יש לחבר את האגפים בקומות 1-4 החזית לשחזור ללא מקטע חזית פתוחה בעומק שלא יפחת מחדר. המשמעות של המרווח הנוצר בין שני מבנים שונים היא איבוד המסד הבלוקי המאפיין של הבניין המודרני (facadism).
3.	לאור סעיף 2 לעיל ומתוך מטרה להקטין את הגובה של הבניין יש לצמצם את מס' הקומות לעד 10 קומות כך שהמבנה לא יוגדר כמבנה גבוה לפי התקנות, הדבר יביא לצמצום עלויות האחזקה והיקפי הבינוי ותוקטן החריגה ביחס לסביבה.
4.	התכנית מציעה כריתה של 25 עצים מתוך 31 שקיימים בחלקה, כריתה משמעותית ביחס לשכונה. מאחר ומדובר על שכונת גנים, יש לשמר עד כמה שניתן על עצים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לבחון מיקום של עצים משמעותיים בחלקה בהיקף החלקה ולצמצם נקודתית את החניון. בנוסף, יש להציע אדמה גננית בעומק 1.5 מ' מעל לחניון כדי לטעת עצים בוגרים חדשים.
5.	קוו הבניין בתשריט אינו ברור ומסמן קוו בניין אפס מעל לקרקע לכיוון רחוב כ"ט בנובמבר ולרחוב בוסתנאי בניגוד למסומן בנספחי הבינוי – יש לתקן את קוו הבניין בהתאם למוצע בנספחי הבינוי.
6.	רוחב המדרכה בחזית של רחוב כט בנובמבר צרה ולא מספיקה יש להרחיב את המדרכה לרוחב של 2 מטרים לפחות.
7.	תמהיל דיור : במטרה לשפר את הכלכליות ניתן להציע יותר דירות בפרוייקט בגודל ממוצע כולל נמוך יותר מהמוצע כרגע(105 מ"ר בממוצע).
8.	תותר הצמדת דיוריות לכ-20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ר בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארחת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם

המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

בינוי ופיתוח:

9. התכנית קובעת כי הכניסה הקובעת תקבע מרוב בוסתנאי, אך הכניסה לבניין מוצעת בפועל מרחוב כ"ט בנובמבר ולכן יקבע בהוראות התכנית כי מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה לרחוב זה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
10. לאור תקן החנייה הגבוה ומורכבות החניון ניתן לאפשר תכסית של 100 אחוז ולהציע פתרונות אחרים לחלחול מי נגר.
11. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
12. מרפסות זיו יוצעו בעומק מרבי של עד 2 מטר כול עוד ישמרו על קווי בניין של שלושה מטרים מגבול החלקה לכיוון מגרשים סמוכים.
13. יוצע מחסן אחד בלבד ליחיד, בשטח של עד 8% משטח יחיד. המחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד.
14. 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.
15. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
16. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
17. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור.
18. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים.
19. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

20. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, נדרשת הפרשה מבונה בגודל של כ-350 מ"ר עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון מועדון לגיל השלישי/חלל רב תכליתי לאפשר שימושים שונים ומגוונים לאורך היום. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת, לאור הרצון לשמור על המרקם ככול הניתן וההמלצה לא לאפשר בניה מעבר ל 10 קומות, יש להציע בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון הפרשה של 170 מ"ר בלבד עבור גן ילדים עם חצר צמודה, ניתן להציע חלק מחצר הגן מקורה בתיאום עם אגף מבני ציבור.
21. כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.
22. הפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף. בהתאמה יצטרפו להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר.

תנועה וחנייה:

23. יש להשלים חו"ד מחלקת תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
24. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע ובהתאם לתקן. לא תותר הפחתה בתקן החניה מאחר ותחום התכנית לא נמצא בקרבת הרק"ל.

25. יש לבחון הסטת החניה התת קרקעית לתחום הבינוי בחזיתות הפונות כלפי הרחוב, מזרחה, על מנת לשמור על עצים בוגרים המוצעים לכריתה.

26. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

שימור:

27. בבחינת ערכי השימור של מבנה שיכון אל מול הצורך בציפוף והתחדשות עירונית, מחלקת השימור לא תתנגד להריסה מבוקשת של מבנה לשימור ב' תוך שחזור החזית הקדמית בהתאמה למקור ככל הניתן, להלן חזית לשחזור.

28. חזית קדמית מדרום השיכון, הפונה לרחוב כ"ט בנובמבר תשוחזר בהתאמה למצב המקורי מבחינה תכנונית ועיצובית תוך הגדלה של הקומות לשימור ל 3.15 מטר כפי שמקובל כיום ומוצע ביתר הקומות. לא תותר חריגה של הדירות בקומות 1-4 לשטח המרפסות המקורות וזאת על מנת שמירת קו העיצוב הנקי שאפיין את החזית המקורית.

29. תתאפשר האחדה של המרפסות בחלק הפנימי של קירות ניצבים שהפרידו במקור בין הדירות.

30. שחזור החזית יבוצע בפרטי בניה התואמים למקור לרבות קירות בטון גמר טיח, מעקה בטון מחורר, פרטי נגרות דלתות יציאה למרפסות. הקיר המשוחזר הפונה למעקה המשוחזר יכלול את פרט דלת הזזה מעץ המקורי שישולב בו, כמות הזכוכית תפחת בתיאום מחלקת השימור בשלב הרישוי. יש לעדכן הוראות שימור בתקנון.

31. לא תותר סגירת קומת העמודים המוצעת בתכנית בזכוכית מאחר ועקרון הקומה החופשית הינו אחד מהעקרונות החשובים לבניין המודרני.

32. יש להשלים בנספח הבינוי חתך וחזית לשחזור עפ"י המצב המוצע כולל סימון מפלסים ומידות.

33. יש לסמן בתשריט מצב מוצע מיקום 'חזית עם הוראות מיוחדות' לשחזור. קו בניין על קרקעי קדמי לרחוב כ"ט בנובמבר ורח' בוסתנאי יסומן בהתאם למיקום קיים חזית לשחזור.

34. יש להוסיף הוראות סטיה ניכרת בנושא חזית עם הנחיות מיוחדות לשחזור. ייכתב בהוראות התכנית כי לא תותר סגירה של קומת הקרקע המפולשת המוצעת חלקית ו/או מרפסות בחזית לשחזור.

35. יש להשלים חוות דעת של המחלקה לעבודה הקהילתית.

36. להשלים חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הצללה על מעונות היום ממערב

37.

עצים:

38. 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.

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

כללי:

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

41. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.

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

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

44. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרחוב כט בנובמבר.

45. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

46. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

47. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

48. ההפרשה הציבורית תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

49. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34.

50. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, חח"י, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, תושי"ה, אדריכל העיר, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות ותברואה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

51. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
52. 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

53. יש לשנות את סוג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית.
54. יש לעדכן הנחיות מיוחדות בסעיף 4.1.2 ד' השחזור יבוצע עפ"י מצב מקורי בנספח חזית לשחזור.
55. יש לעדכן סעיף 6.1.1 (1-2) עיצוב אדריכלי התייחסות לשילוב חזית לשחזור עם הבניה החדשה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 50 : 1310259

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1310259
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ויחידות דיור ברחוב שדי חמד 22,24, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש להבהיר במסמכי התכנית כי מוצע לבטל שתי חניות מאושרות (בהיתר מס' 2008/0697.00).
- אין להציע גישה נוספת לאותה יח"ד מחדר המדרגות והמעלית. יש לבטל את הגישה הנוספת המוצעת להרחבות יח"ד בדירה 3א קומה ב' ובקומה ג', ודירה 5א בקומה ג' וזאת בהתאם למס' יח"ד המבוקש בתכנית ובהתאם להיתר הבניה.
- ייקבע סעיף סטייה ניכרת למס' יח"ד וכי לא תתאפשר גישה נוספת לאותה יח"ד.
- יש לסמן את הממ"דים המאושרים בהיתרים בכל הדירות בשתי החלקות.
- יש להוסיף ממד מעל עמודת הממדים גם לדירה החדשה בקומה האחרונה.
- יש לתקן ולקבוע את שלביות הביצוע להינף אחד לגג ובהינף אחד לכל חזית
- בהתאם לחוו"ד מח' מידע תכנוני יש לתקן את קבצי המדידה לפי ההנחיות הבאות ובהתאם לכך את התשריטים:
תצ"ר 917/2023 ביטלה את חלקות 131 ו175 ובמקומם נרשמה חלקה 182, יש לעדכן את גבולות החלקה בהתאם לתצ"ר.
יש לדייק את גבולות חלקה 148 בהתאם לנק' גבול g1,g5,g6,g34,g44 מתצ"ר 917/2023.
בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לאישור מח' מידע תכנוני.
- יש לסמן את כל סגירות המרפסות להריסה. תנאי לתחילת עבודות עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
- יש לקבוע סעיף חיזוק מבנים בהתאם לתקן 413.
- תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: בבאות, תברואה, תושייה, שפ"ע גננות
- יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בניין, ומס' קומות.

12. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
13. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
14. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30068 חלקות 131, 132, 164, 176.

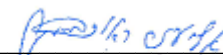
בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהגה העיקרית ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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 עירית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 51 : 1106871

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1106871
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הוספת שטחים מסחריים, ותוספת קומה לשם הוספת יח"ד - אליעזרוב 1 .
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במקום חלה תכנית מס' 804732 שאושרה בשנת 2022. בדיון במתן תוקף בוועדה המחוזית מתאריך 13/09/2022, הוועדה קבעה כי המתנגדים יוכלו לקדם תכנית משמעותית יותר, המציעה תוספת של יחידות דיור. ככל שתוגש תכנית על ידי המתנגדים, המציעה תוספת של יחידות דיור, היא תיבחן על ידי הוועדה תוך התייחסות למדיניות התכנון.
בהתאם לכך, התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 2 יח"ד בקומה חדשה שמינית, על הגג והסבה של שטחי חניה ומחסנים בקומה 2- לשימושים של מסחר ותעסוקה. התכנית מבטלת מקומות חניה מאושרים ואינה מציעה מקומות חניה חדשים עבור יח"ד החדשות והרחבת המסחר ותעסוקה.
יש לבטל את השטחים המוצעים לתעסוקה (משרדים ומרפאות) שאין להם פתרון אור ואוויר בקומה 2- ניתן להציע שטחי מסחר בקומה 2- ככל ומחברים לקומה שמעליה 1-.
2. לא תותר תוספת של יח"ד ותוספת שטחים למסחר ותעסוקה בלי פתרון חניה. תוספת שטחי תעסוקה ויח"ד לא יבואו על חשבון מקומות חניה מאושרים. יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן ובאישור אגף תוש"ה.
3. יש לקבל אישור אגף תוש"ה לחדשה המוצעת בתכנית עבור המגורים, מסחר ותעסוקה.
4. התכנית מציעה שטח למרפאות כמצוין בהוראות התכנית ומסעדה, כפי שמוצג בנספח הבינוי בקומה 1- יש להוסיף שימושים אלו בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.
5. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
6. בתכנית המאושרת נקבעו הוראות הריסה לעבירות בניה הקיימות בבניין, אשר מסומנות להריסה גם בתכנית זו. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת העבירות הקיימות של אותם מבקשים.
7. ככל ותאושר תוספת יח"ד בתכנית, יש לתקן את שלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית - הבנייה בקומת הגג תבוצע לכל דירה בנפרד, ללא תלות ביתר הקומות – יש להבהיר כי מדובר בקומה ו' המוצעת בתכנית זו, מעל קומה מאושרת ולא קיימת בתכנית 804732. וכי לא ניתן יהיה לממש את הבניה בקומה ו', כל עוד הבניה המאושרת בתבע 804732 לא תמומש. הכשרת השימושים בקומות 1-, 2- תהיה בנפרד מתוספת הבינוי והקומות למגורים..

9. בנספח הבינוי מופיעים שטחי דירות כמסומנים "לא כלול בתכנית-בנוי ללא היתר". יש להסיר מלל זה ולסמן שטחים אלה להכשרה. יש לציין על גבי התכנית "מאושר בתכנית 804732 בנוי ללא היתר".
 10. קיימת קומה חמישית לבניין (קומה ה'), שלא נמצא לה היתר. במידה שאין, יש לסמן אותה להכשרה ובמידה שיש, יש לציין את מספרו ע"ג התכנית.
 11. יש להוסיף בסעיף 4.1.2.ב' גגות כי "תישמר גישה חופשית לגג החדש לכלל הדיירים".
 12. יש לבטל את ההערה מתחת לטבלה 5 לעניין חישוב עובי קירות. אין צורך להתייחס לזה בתכנית.
 13. לא ברור איפה מוצעים ולמה משמשים 1,543.51 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המצוינים בטבלה 5 בהוראות התכנית. מבדיקת חישובי השטחים המצורפים למסמכי התכנית לא קיימים שטחים אלה. יש לתקן את שטחי הבניה בתכנית בטבלה 5 בהוראות התכנית.
 14. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר הקומות ומספר יח"ד.
 15. יש להטמיע סעיף חיזוק מבנים לנושא חיזוק המבנה ע"פ הוראות ת"י 413.
 16. לתקן את קו הבניין התת קרקעי בתשריט לקו בניין לקומות מסחר וחניה מתחת הכניסה הקובעת.
 17. לא ברור למה משמש השטח המסומן להכשרה המוצע בתכנית בקומה 1- בחלק הדרום-מערבי של התכנית, יש לציין את השימוש ע"ג התכנית.
 18. יש להציג תכנון בנספח הבינוי לפי היתרים מס' 1998/0465.05, 1998/0465.06 לציין היתר בתהליך ולכלול במניין שטחי המרפסות.
 19. ככל ויצומצמו שטחי המסחר ויבוטלו שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית, יש לשקול לקבוע את יעוד הקרקע כמאושר מגורים ד' ולסמן חזית מסחרית בצד הצפוני והמערבי של המגרש. במקרה זה, לאור השינוי בחוק התכנון והבנייה והמלצת הוועדה המקומית כמפורט לעיל, יש לבחון האם ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א 14.
 20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
 21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
- הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

תקנון

22. בסעיף 1.4 יש לתקן ולכתוב שהתכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת.
23. בסעיף 4.1.1 יש להוריד את סעיף ה' ולהוסיף שימוש למרפאות.
24. בסעיף 4.1.2.ג' יש לתת חניה לפי התקן. יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה שמוצעת וגם לחניה המבוטלת.
25. בטבלה 5, יש לתקן את שטח המגרש מ- 1,351.74 מ"ר ל- 1355.00 מ"ר. בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
26. בסעיף 7.1 יש להוסיף כשלב ראשון, הריסת עבירות בנייה.
27. בסעיף 7.2 יש להוסיף זמן מימוש התכנית - 10 שנים למימוש התכנית".

תשריט

28. יש לתקן בתשריט את המקרא ולהתאים את קווי הבניין לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבינוי המוצעת בתכנית במוצג בנספח הבינוי.

29. יש להוסיף סימון הריסת עבירות בנייה.

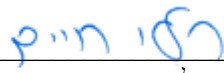
נספח בינוי

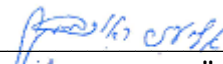
30. יש לציין את השימוש בכל החללים המוצגים בתכניות בנספח הבינוי. להראות באופן ברור מה השימוש והתכנון המוצע בחלק הדרום-מערבי במפלס -2.80.

31. יש לסמן להריסה את הסככה במפלס +0.00.

32. יש לסמן בצבע ירוק את המוצע הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי בצד דרום ובצד צפון במפלס +12.00.

33. יש לסמן בצורה ברורה מה מממשים מתב"ע קודמת ולהבדיל ממה שכבר קיים בפועל במפלס +15.00.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

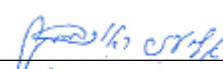
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 52 : 836544

מספר תכנית	836544
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת 6 יחידות דיור לבניין קיים בצור בהאר
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים :	
1.	הבינוי המוצע אינו יעיל ומיטבי הכולל 2 גרמי מדרגות וכן חנייה מעל הקרקע, יצירת קירות תמך גבוהים ועוד.
2.	התכנית חורגת מהמדיניות בנושא אחוזי הבנייה בכ-52% ובחריגה של קומה, בשל בינוי של חניון מעל הקרקע.
3.	התכנית מציעה חריגה בקווי בניין בקצה הצפוני של המגרש : נקבע קו בניין ל-1.7 מ' בחזית אחורית וצידית מערבית, זאת לטובת גרם מדרגות נוסף. כאמור מדובר על תכנית חדשה, המבנה עדיין לא נבנה, בהתחשב בכך היה ראוי להציע מופע מיטבי יותר עבור המגרשים השכנים.
4.	התכנון המוצע אינו יושב כראוי ביחס למפלסי הרחוב הסמוך ומציע 2 קומות חנייה עיליות, ומופע של קירות תמך מכל חזיתות המבנה.
5.	לאור האמור לעיל ההמלצה היא לדחות את התכנית אשר יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף עבור הרחוב ועבור המגרשים המצרניים מכל החזיתות. זאת בנוסף לחריגות באחוזי הבנייה ובמספר הקומות ביחס למדיניות ובנוסף לעריכה המטעה של התכניות והצגת קומות החניון כתת קרקעיות כאשר בפועל הן מוצעות מעט מעל מפלס הרחוב הסמוך.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 53 : 1259027

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1259027
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פארק מתחם תע"ש, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

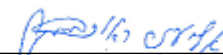
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים :

מברכים על תוכנית לפיתוח וטיפול בשטח המופר והמזוהם והכשרת במקום פארק לטובת הציבור.

1. התוכנית נמצאת בשטח בו פעל מפעל תע"ש, לפי הסקרים שנערכו במקום במסגרת תוכנית 6884 (תוכנית להקמת מגורים במקום אשר נגנזה ב-2015) הקרקע באזור מזוהמת ומכילה גזי אדמה. התוכנית אינה תלויה בסיום טיפול בגזי אדמה ומציעה תוכנית לפארק הכוללת פיתוח ושיקום משמר אקסטנסיבי של מילוי ללא חפירה ופגיעה מינימלית בקרקע הנגועה. יש לפעול בתיאום עם משרד להגנת הסביבה ומחלקת איכות סביבה של עיריית ירושלים.
2. התוכנית מסמנת עצים רבים לעקירה רובם עצים בוגרים בערכיות גבוהה. עקירתם נובעת ממילוי קרקע כדי להתאים מפלסי פיתוח וחיבור לתוכנית קירוי בגין מספר 293761 המקודמת בסמוך. מאחר ושטח התוכנית נגוע בגזי חממה והעצים הבוגרים בו סופגים חלק מהזיהום ועוזרים בניקוי הקרקע, ראוי שהתוכנית תהיה יותר הוליסטית ומכבדת את החי והצומח הקיימים והגמישות התכנונית במפלסי פיתוח והתאמה לקיים תהיה מכיוון תוכנית קירוי בגין ככל הניתן באופן השומר על ערכי טבע הקיימים בשטח התוכנית.
3. התוכנית מציעה אגם/ בריכת חורף עם שכבה אטימה בקרקעית למניעת חילחול לתוך הקרקע המזוהמת, תכנון הבריכה יהיה בתיאום מחלקת איכות הסביבה למניעת מטרדים וטיפול במים עומדים.
4. המקום מהווה בית גידול טבעי ליונקים דוגמת דרבן וקיפוד מצוי יש לפעול לתכנון השצ"פ בהתאם לסקר וטבע ובהתאם לחוו"ד איכות הסביבה.
5. התוכנית מציעה את כל שטח התוכנית ביעוד שצ"פ. בדופן המערבית של התוכנית ישנם 3 חלקות – 116,19,21 עם מבני מגורים להם כניסה מרחוב החוצב שהינו מעבר להולכי רגל ללא גישה לרכב, נבחנו שתי חלופות ליצירת גישה לחלקות אלה ונבחרה חלופה של ייצירת גישה מרחוב הסתת – חלופה זו מחברת את הבניינים לשכונת בית הכרם אליה הם שייכים ויוצרת הפרדה ברורה בין הפארק לביו השכונה -יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולהוסיף להם את החיבור מוצע בייעוד דרך בתאום עם מהנדס העיר.
6. אין אמירה במסמך לגבי שלביות הביצוע אולם ישנן הנחיות לביצוע פיתוח ומניעת התפשטות גזי קרקע. מכאן אפשר להבין כי הפיתוח המוצע יתבצע לפני ניקוי גזי הקרקע. אם מבקשים שפיתוח הפארק לא יהיה תלוי בסיום הטיפול בגזי הקרקע (הפארק אינו מייצר שימושים רגישים) הרי שפיתוח הפארק צריך להיות פיתוח משקם ומשמר אקסטנסיבי, הכולל מילוי ליצירת טרסות הליכה, ללא שינויים משמעותיים בפני השטח (ללא בריכה או עקירת עצים), המבקש לשמור את הטבע הקיים ולאפשר הלכתיות ושהיה נוחים בו. כל תכנון אחר נדרש באישור המשרד להגנת הסביבה.

7. ישנן אמירות במסמך שנדרשות בהתייחסות המשרד להג"ס כמו למשל כתוב כי כל עוד לא מבוצעות עבודות חפירה וקידוח אין חשש מהותי להתנדפות גזי קרקע מתחת לפני השטח. לפי ממצאי המשרד להג"ס התנדפות גזי הקרקע מתקיימת גם ללא פעילות של חפירה וקידוח.
8. עלפי הכתוב במסמך הסביבתי, זיהום מי התהום התפשט ומתפשט מעבר לשטח התכנית. לכן תכנון הכולל החדרה, איגום או השהייה של הנגר מחויב באישור רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.
9. השימוש בשטח השצ"פ לצורך איגום של מי נגר מהאזור הסובב את הפארק, ובפרט של תוספת הנגר המתקיימת בשל תכנית קירוי בגין אינה מקובלת. הטיפול בנגר של תכנית קירוי בגין נדרש בתחום התכנית של קירוי בגין, ושם בלבד. נדגיש כי שטח הפארק כיום מהווה עוגן להשתייך נגר טבעית בשל המסלעות והעצים במקום. יש לשמור מופע טבעי זה.
10. אין אמירה במסמך לגבי מאזן עבודות עפר אולם רצוי כי המאזן יהיה לטובת מילוי ולא לטובת פעולות חציבה, חפירה או קידוח עם מינימום כניסה של כלי עבודה לשטח ושטח התארגנות מינימלי.
11. הרשות מדגישה כי באזור המיועד לשצ"פ יש לשמור את כל העצים הבוגרים הקיימים, שאינם מינים פולשים, ויש צורך לתכנן את פיתוח השטח סביב אלמנטים אלו.
10. ההצעה לפתח את האזור לרבות נטיעה של עצי פרי, יצירת מסלעות ומקורות מים עלולה לפגוע במאזן האקולוגי בשטח, הן בשלבי ההקמה והן בשלב הקבע. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פיתוח זה ילווה ע"י אקולוג למתן הנחיות לשמירה על המאזן הקיים בדגש על שמירת אוכלוסיות של יונקים קטנים ובינוניים כדוגמת דרבן וקיפוד מצוי.
12. סקר הטבע שהוגש מאושר וממצאיו מהווים בסיס לתכנון השצ"פ:
13. תכנון השצ"פ יתבסס על תרשים 6.1 בסקר. יש לשמר את בתי הגידול הקיימים ועל בסיסם ניתן לשקם את השטח באופן שיכיל ויצג את מגוון בתי הגידול במרחב.
14. התכנית הנה אקולוגית במהותה ומטרתה לשקם את בתי הגידול הטבעיים תוך מתן אפשרות לפעילות הציבור. במסגרת התכנון ינתן מענה לפעילות בעלי החיים במקום בדגש על אוכלוסיות של יונקים קטנים ובינוניים כדוגמת דרבן וקיפוד מצוי.
15. יש לפעול ע"פ תרשים 11.4 חלוקה למדרג בסקר ולשמר את כל השטחים בשצ"פ מלבד שטח מס' 2 אשר ישמש כשטח חייץ.
16. שימור הטראסות יעשה בכפוף להנחיות המרחביות למסלע למניעת התבססות שפני סלע בשטח.
17. לצורך מניעת זליגת עבודות לתחום השטחים הפתוחים יש לגדר את תחום העבודות טרם תחילת הפיתוח. כלל העבודות: דרכים, שטחי התארגנות, מחנות קבלן ושטחי אחסנה ימוקמו בתחום השטחים המיועדים לפיתוח.
18. מאחר ורוב שטח התוכנית בבעלות המדינה יש לקבל אישור רמ"י להפקעה. במידה ולא יתקבל האישור יש לערוך את התוכנית כאחוד וחלוקה בהתאם לחו"ד מחלקת נכסים.
19. בחלק הצפוני של התוכנית קיימת גינה קהילתית פעילה המהווה מוקד משיכה ומרחב פעילות בשכונה, תכנון הפארק ייקח זאת בחשבון בתכנון של הפארק להבטחת ושימור הגינה והקהילה הפעילה במקום.
20. התוכנית מציעה 250 מ"ר ב- 2 קומות עבור מבני שרות ותחזוקה. יש לצמצם מספר קומות לקומה אחת מעל הכניסה הקובעת. הבינוי ישולב בטופוגרפיה תוך ניצול הפרשי גובה.
21. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה ומחלקת איכות סביבה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, פתרונות חניה ופינו אשפה.
22. יש להשלים חו"ד של הגורמים הבאים: אג"ף שפ"ע ואגף תושי"ה


מנהלת הוועדה המקומית

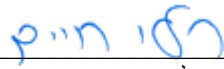

יו"ר הוועדה המקומית

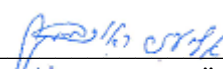
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 54 : 1142595

פרטי התכנית	מספר תכנית
1142595	מספר תכנית
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ברח' בית וגן 84, שכונת בית וגן, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	יש למחוק בסעיף 11 התייחסות להכנת סקר עצים חדש ואישורו ע"י אגף שפ"ע. ולכתוב כי יש להגיש סקר עצים בשלב ההיתר ושיש להציע לפחות 2 עצים בוגרים לשתילה בעדיפות לכיוון הרחוב או המעבר הרב אלפיה ממערב לחלקה.
2.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15/05/2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 55 : 1310499

פרטי התכנית	1310499
מספר תכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	השלמת קומה והרחבות יח"ד קיימות ברח עמוס 24, ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

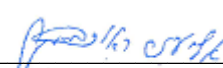
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להציע תוספת אחידה ומסודרת לחזית של הרחוב גם עבור מסחר וגם עבור הרחבות דיור של הדירות שמעל בתיאום עם מחלקת התכנון .
2. עצים – יש לסמן את כל העצים הקיימים במגרש והגובלים במגרש לשימור/ עקירה בהתאם עפ"י המדידה.
3. חזיתות - כל החיזוקים במבנה ההיסטורי יהיו פנימיים
4. תשתיות- התשתיות על הגג יהיו בנסיגה מקסימלית מהרחוב.
5. מוצעת תוספת יח"ד – כל יח"ד יקבלו ממ"ד/ ח. מחוזק בעמודות בהתאם למאושר בהיתר תמ"א מאושר ב-2024.
6. טבלה 5: יש למחוק את ההערות הקטנות מתחת לטבלה :
7. - המאפשרות ניווד שטחים. יש לקבוע כי לא יותר ניווד שטחים.
8. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
9. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה 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: 11/09/2024 - ח אלול תשפ"ד
תכנית מספר 56 : 1356674

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1356674
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות הבניה בשכונת ואדי אלגוז ירושלים
מספר ועדה	2024/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

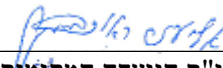
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. על פי תמונות של הבניין נראה כי קיימת קומה נוספת בחזית האחורית הכוללת פתחים לחזית האחורית והתכנית מתעלמת לחלוטין מקומה זו- לא מציגה אותה במסמכי התכנית – מדובר על קומה מעל פני הקרקע ולכן יש להציע בקומה זו יחידות דיור במקום אחת הקומות המוצעות מעל פני הקרקע.
2. יש להציג תכנון של הקומה בכל מסמכי התכנית ולחשב אותה בזכויות הבניה.
3. התכנית לא מסמנת סככה קיימת בחזית האחורית בקוו בניין אפס- יש לסמן אותה להריסה במסמכי התכנית.
4. על פי תשריט התכנית נראה כי הגדר של הבניין חורגת לתחום הדרך, יש לסמן להריסה את הגדר הקיימת ולהציע גדר חדשה תחום מגרש המגורים- תנאי לתחילת עבודות של ההיתר יהיה הריסה ובניית גדר חדשה בתחום החלקה.
5. מקומות החנייה הפתוחים המאושרים בתכנית התקפה אינם מקורים ובפועל כל מקומות החנייה מקורים וסגורים- יש לבקש במסגרת התכנית להכשיר את הבנייה המוצעת לחניה מקורה או לחילופין לסמן להריסה את השטחים, בכל מקרה יש לוודא כי אכן קיימת חניה במבנים אלה.
6. המחסנים הקיימים מתחת לחניות כוללים פתחים בניגוד למוצג בנספח הבינוי – יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם למצב הקיים בפועל לרבות שטח ופתחים.
7. יש לתקן את קווי הבניין המוצעים ולקבוע קו בניין למחסנים ולחניה בשני צידי המגרש.
8. בהיתר שינויים מאושר מס' 1996/0817.03 משנת 2019 ישנם ממ"דים בעלי 2 חלונות בשונה מהיתר מקורי משנת 1977- יש לבחון את תקינותם מול הג"ה. ככל ולא מדובר בממ"ד תקני יש לתקן את התכנית ולהסדיר מצב בפועל בהתאם להנחיות.
9. התכנית מסמנת עצים לשימור בכל החלקה ולא נראה כי מדובר על עצים בוגרים – יש לבחון את הנושא מול אגף שפ"ע.
10. בפינה הצפון מערבית מסומן עץ לשימור במקום בו קיימת סככה- יש לבחון ולסמן בהתאם.
11. תקנון התכנית מציג בסעיף 3.2 הגדלה של החלקה ביחס למאושר- יש לבחון נושא זה מול מחלקת מידע.
12. בסעיף 4.1.1 יש לקבוע שימוש מותר בבניין – מגורים

13. . בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית.
15. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית
16. ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית