

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2020/21 מתאריך 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ

הבהרות:

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

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

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.

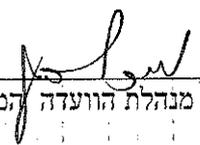
פרוטוקול החלטה מתאריך: 06.05.2020
תצ"ר מספר: 10701

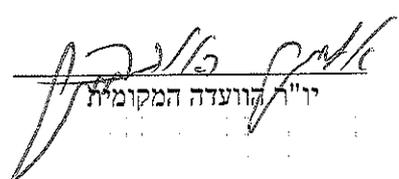
פרטי התכנית

| | |
|---------|-------------|
| ת.צ.ר. | סוג דיון |
| שנלר | מיקום התצ"ר |
| 21/2020 | מספר ועדה |

החלטת הועדה

בהתאם להמלצת האגף לתכנון העיר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 2 : 653840

פרטי התכנית

| סוג דיון | הפקדה |
|------------|-------------|
| מהות הבקשה | רובע המדיה |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לקבוע יחס החלפה לכל התכנית המאושרות החלות, בשטח להבות תכנית 940.
2. לעניין חלקה 17 יש לערוך תאום מלא בין תכנית זו לבין תכנית 682849 לעניין מיקום מדויק של השצ"פ ואופי פיתוחו.
3. יש להוסיף לקו הכחול של התכנית את מעגל התנועה בייעוד דרך הצמוד למתחם A3 כפי שנקבע בתכנית האב אשר מאפשר את הגישה לחניון המתחם בתיאום עם מחלקת תושי"ה. – לצורך זה עיריית ירושלים תצטרך כמגיש תכנית.
4. יש לייצר גישה ישירה בין הכביש המוצע לתא שטח A3 שלא חוצה שטח ציבורי פתוח.
5. **בינוי, תכנית, גובה וזכויות בניה**
 1. יש לקבוע בהוראות התכנית שטח בניה לפי השימושים, ובהתאם להתפלגות שטחי הבניה לשימושים שקבעה תכנית האב – 65% מגורים, 10% מסחר, 25%-25% תיירות/ תעסוקה, כמו כן יש לפרט מספרי יחידות דיור בשימוש מגורים ומספר חדרי מלון בשימוש תיירות.
 2. יש לקבוע בהוראות התכנית את תמהיל יח"ד ולקבוע כי 25% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר ולקבוע שמקסימום 10 אחוז ממספר הדירות יהיו בשטח מירבי מעל 130 מ"ר.
 3. לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה, שטחים ציבוריים ושטחי תיירות לטובת מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
 4. בתא שטח 2A קומת החניון לכיוון דרך בית לחם הינה מעל הקרקע. כל החניונים, בכל מתחמי תכנית זו, יהיו בתת הקרקע במלואם ולכל החזיתות על מפלסם המשתנה וזאת כדי שלא לייצר קירות תמך או קירות חניה שפונות למרחב הציבורי.
 5. לצמצם את שטחי הבניה המוצעים בכל תא שטח בייעוד מגורים מסחר ותיירות ל- 350% בנייה, שטחי בניה אלו יכללו את כל הבינוי מעל הקרקע לרבות שטחי שרות ושטחים עיקרים מתחת לכניסה קובעת, יש לציין כי לא סביר לרכז יותר זכויות בניה כפי שמוצע בתכנית בתאי השטח הצפוניים יותר הקרובים יותר לעיר העתיקה ונצפים יותר.

6. בהתאם להחלטת הועדה המתוזזת בעניין תכנית האב, יש להציג בחינה מפורטת לעניין מסת וגובה הבינוי בדגש על המרחב הציבורי והקישוריות לרחובות הסובבים ולמעברים בתוך המתחמים עצמם, על בסיס בחינה של הדמיות ובדיקות נצפות.
7. יש להטמיע הוראות בינוי למגורים ותיירות על פי תכנית האב לעניין נפח הבינוי כי תכנית הבניה ב-5 קומות ראשונות תהיה בין 40-55% משטח המגרש. תכנית הבניה בקומות 6-10 לא תהיה גדולה מ-20% משטח המגרש. הבניה בקומות אלו תחולק כך ששטח מבנה בודד לא יעלה על 650 מ"ר. (סעיף 4.1.2(ג) בתכנית האב) תכנית בניה בתת הקרקע תהא 80%
8. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הוראות בינוי למלונאות (על פי סעיף 4.1.2(ב) בתכנית האב) כי שימושי המלונאות ירוכזו במבנה, באגף נפרד, או בקומות שלמות, ולא יפוצלו בין קומות מבנה שונות הכוללות שימושים אחרים. בנוסף, תנאי לאישור תכנית מפורטת למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת התכנית לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון.
9. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הוראות בינוי ליעוד תעסוקה (על פי סעיף 4.2.2(א) בתכנית האב) כי זכויות הבניה יותאמו לנפח להלן:
1. תכנית הבניה בחמש הקומות הראשונות תהיה בין 40%-50% משטח המגרש.
 2. תכנית הבניה בקומות 6-10 לא תהיה גדולה מ-20% משטח המגרש. הבניה בקומות אלו תחולק כך ששטח מבנה בודד לא יעלה על 650 מ"ר.
 3. תכנית הבניה מקסימלית בתת הקרקע תהא 80%
10. יש לאסור מגורים בכל הקומות הקרקע הפונות לשטחים הציבורים למעט כניסה ללובי מגורים- השימושים בכל הקומות האלה יהיו מסחר/ משרדים / שימושים ציבורים.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חזית מסחרית כפי שהינה מסומנת בתשריט מצב מוצע הינה מחייבת וייקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
12. קומת הקרקע תכלול חזית פעילה כלפי הרחוב ותהיה בנויה מחומרים שקופים. ככלל ימוקמו בחלקן הקדמי של קומות הקרקע שימושים ציבוריים: מסחר, הסעדה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או לקבלת קהל (ברחובות ללא סימון חזית מסחרית), או שימושים משותפים לדירות המגורים, למלונות או למשרדים כגון לוביים, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, חדרי אוכל וכיו"ב). התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ.
13. תנאי לחיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם אדריכל העיר.
14. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לנושא גובה הבינוי, מספר הקומות, הוראות הריסה וקווי הבניין. ושימור ככל שיקבע
15. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט, תנ"ל מתייחס לגדרות שאינן מוגדרות גדרות לשימור.
16. לקבוע בהוראות התכנית כי מפלס הכניסה לכל מבנה ובכל יהיה ממפלס הרחוב/ מרחב

- ציבורי הסמוך לכניסה, במקרה בו מדובר על בינוי בעל חזית ארוכה בטופוגרפיה משופעת יש לוודא כי יוצעו מספר כניסות שילוו את הטופוגרפיה וייצרו כניסה נגישה מהמרחב הציבורי אל המבנים מכל הכיוונים.
17. יש לקבוע כי מרפסות זזו יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
6. **קווי בניין –**
- יש להטמיע בהוראות התכנית כי במקרים בהם קומת הקרקע, בחלקה או במלואה, הינה בנסיגה מקו בניין אפס, או במקרים בהם קו הבניין אינו קו בניין אפס, מפלס הפיתוח במרווח הקדמי ימשיך את המדרכה ועיצובו יהיה המשכי ורציף לפיתוח הנופי של המרחב הציבורי הגובל. לא תותר במרווח הקדמי כל בנייה, לרבות מבני עזר, מתקנים טכניים, מחסומים, חומות, גדרות, רמפות וכיו"ב.
 - קווי הבניין יכללו את כל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות.
 - קווי בניין כלפיי הרחובות והשצ"פ יהיו מחייבים, תכניות מפורטות תקבענה כי הבנייה תהיה רציפה לאורך הרחוב. אחוז קו הבניין המחייב לא יפחת מ 60% מאורך המגרש
 - בתשריט מצב מוצע יוצג קו בניין אחד לבינוי מעל הקרקע וקו בניין נוסף לבינוי בתת הקרקע, קו הבניין העילי יכלול את כל הבינוי המוצע לרבות מרפסות.
7. יש לסמן זיקת הנאה להלכי רגל, כפי שמסומנת בתכנית האב, מתוך המתחם לכיוון דרך בית לחם בתא שטח A1, בהתאמה יש לסמן את קווי הבניין. זאת על מנת להבטיח מימוש זיקת ההנאה.
8. בתא שטח A3 יש לסמן זיקת הנאה להלכי רגל ברוחב המסומן בתכנית האב למתחם תחנת הרכבת הישנה.
9. יש לקבוע כי תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור אדריכל העיר בתאי שטח בייעוד שצ"פ, שביל ובתחום זיקת ההנאה להלכי רגל בחלקות המגורים הצמודות, לכל מתחם בנפרד, במסגרת תכנית זו, על פי הפירוט הבא:
- הגשת תכנית פיתוח לתאי שטח B1, C1 ו-4 כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה לתא שטח A1.
 - הגשת תכנית פיתוח לתא שטח B2 כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה לתא שטח A2.
 - הגשת תכנית פיתוח לתא שטח B3 כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה לתא שטח A3.
10. תכניות הפיתוח יגדירו את המעברים והקשרים לשאר מתחם הרכבת הישנה על פי עקרונות תכנית האב בתאוס אדריכל העיר.
11. **שלביות ביצוע-**
- יש לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד לכל תא שטח, תנאי להיתר בניה ראשון הוא הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים (דרכים, זיקות הנאה, שטחים פתוחים, למעט פארק במסילה המפותח), תנאי לטופס אכלוס יהא פיתוח בפועל.
12. **שטחים לצורכי ציבור-**
1. סך יחידות הדיור בשלושת התכניות המפורטות המקודמות במתחם עומד על מעל 600 יח"ד

וזאת כיוון שבמתחם כולו לא הוצע שטח עבור בית ספר. לאור התיקונים שנערכו בתכנית זו- 653840 ובהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, יוצע שטח עבור בית ספר ומעליו שטח לשימושי תרבות בתא שטח C3, יש להוסיף שימוש של פיר יציאה של הרכבת הכבדה בתיאום עם רכבת ישראל. -

2. יש להטמיע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית את השימושים הציבוריים לבית ספר, תרבות, חברה וקהילה. השימוש עבור בית הספר יהיה מחייב, אין לציין בהוראות התכנית כמות כיתות או סוג בית ספר, אלא להציג את התכנון המוצע בנספח הבינוי, כך שיכלול הן את בית הספר בשטח בנוי של 2,500 מ"ר + 1,620 מ"ר שטח לחצרות/גגות בית ספר. מעל בית הספר מבנה תרבות בשטח בנוי של 4,000 מ"ר, ובנוסף פתרונות תנועה, חניה, והורדת תלמידים. יש לאפשר גמישות במניין השטחים הבינויים עבור הגדלת בית ספר בעתיד במידה ונדרש. יש לתקן בטבלה 5 גובה המבנה הציבורי ל-6 קומות (נדרש כדי להשאיר שטח חצר מינימלית לבית ספר, כדי לאפשר בינוי לתרבות).

3. הפרשות לצרכי ציבור עומדות בתכנית זו על 30% משטח התכנית. יש לשמור על המאזן הכולל של הפרשת שטח בקרקע בשיעור של 35% מכל מתחם, על פי החלטת הוועדה המחוזית לתכנית האב למתחם הרכבת הישנה. יודגש כי הפרשה של 35% משטח התכנית תחושב רק מהשטחים בבעלות הפרטית של מגישי התכנית- ככול שיתברר יצריך להשלים הפקעה כדי לעמוד ב 35 אחוז יש להרחיב את שטח הבינוי הציבורי.

4. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ללא תמורה, ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

5. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 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.

6. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

13. שימור-

1. קיים תיק תיעוד לתכנית אך חסרות בו המלצות עבור התכנית. יש לקבל חוות דעת מחלקת שימור תנאי להפקדת התכנית.

2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ההנחיות הנוגעות לשימור הינו מחייבות, יש לקבוע על כך סעיף סטייה נכרת, נספח הבינוי הינו מחייב לנושא השימור (סעיף 1.7)

3. במידה ויקבעו מבנים לשימור בחלקות יש להוסיף סעיף בתנאים למתן היתרי בניה: הפתרון הקונסטרוקטיבי של החפירה מתחת לבניין לשימור לא יפגע ביציבותו והשתמרותו של

המבנה ההיסטורי בחלקה - לצורך הבטחת נושא זה יש להגיש למחלקה לשימור בעת הבקשה להיתר, תכנית הנדסית שתיערך ע"י מהנדס שימור המורשה ע"י המחלקה לשימור. תנאי להיתר בניה יהא מינוי מהנדס שימור, מאושר ע"י המחלקה לשימור, לצורך הבטחת יציבות ושלמות המבן ההיסטורי והגשת תכנית קונסטרוקטיבית זו למחלקה לשימור לצורך תיאום הבינוי המוצע מתחת, לצד ומעל הבינוי החדש.

14. עצים-

1. קיימים בתכנית עצים רבים ונעשה סקר עצים. יש להטמיע את סקר העצים בתשריט התכנית ובהוראות התכנית לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.
2. יש להטמיע את סימון העצים בתשריט מצב מוצע
3. בשטח פתוח ללא בינוי כמו בשטח זיקות ההנאה או במרווח בין קווי הבניין יש לתכנן את תקרת החניון התת קרקעי בעומק של לפחות 1 מ' כך שתתאפשר נטיעת עצים.
4. בתחום כל מגרש תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יתאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. העצים יינטעו בהיקף המגרש/ החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק של 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.
5. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר 3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ.
6. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא הצגת פיתוח השטח לרבות נטיעת עצים, במרחב הציבורי, בשטח זיקות ההנאה ובין מבנים כמפורט בסעיפים הקודמים, קביעת הוראות לשימור עצים במתחם ועצים גובלים למתחם המיועד לבינוי, לאישור אגף שפ"ע ובתאום עם אדריכל העיר.
7. תנאי להיתר יהא אישור אגף שפ"ע, תנאי לטופס 4 יהא נטיעת העצים חדשים והעתקת עצים בפועל לאישור אגף שפ"ע.

15. תנועה-

יש לעדכן ולהטמיע חוות דעת מחלקת תושי"ה ולאשר התכנית על ידם כתנאי להפקדת

התכנית.

מתחם P

1. נדרש להראות תכנון של רחוב דוד רמז על רקע מדידה ברורה.
2. נדרש לבדוק את קיבולת המעגל ברחוב דוד רמז
3. נדרש להראות באופן מפורט את אזור הכניסה
4. יש להציג בנספח התנועה הסדר הורדת/העלאת הנוסעים עבור מתחם התחנה.

5. נדרש לסמן זכויות דרך של המעגל שבתוך המתחם
6. יש לתת את הדעת לשבילי אופניים.
7. נדרש פתרון חניה עבור רכב תפעולי עבור המלון
8. נדרש פתרון חניה עבור רכב דו-גלגלי
9. נא להגיש תכנית אזור כניסה לחניה ואזור להורדת/העלאת נוסעים בקני"מ 1:250 כולל מידות ברורות.
10. יש לתכנן חתך טיפוסי לאורך דרך-חברון, ולהראות באופן ברור את המדרכות.
11. להסביר את מהות הרמפה מצד המזרחי של המתחם.
12. יש לתת פתרון לגישה למשאיות זבל.
13. מתחם V + J - חסר חתך טיפוסי של דרך בית לחם, מידות, נתיבים רדיוסי, חסרה חניה לרכב דו-גלגלי, והסדר כניסה ויציאה של משאית זבל
14. להשלים להפקדה חו"ד תכנית אב לתחבורה ורכבת ישראל.
15. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה ותאום עם רכבת ישראל.
16. תנאי להיתר בניה יהא הצגת הפתרון התנועתי בשטח התכנית לרבות זכות הדרך מרחוב דוד רמז מצפון לשטח התכנית, כמוצג בנספח הבינוי, לאישור אגף תושי"ה, תנאי לטופס אכלוס יהא פיתוחה בפועל.
17. יש להשלים את חו"ד מח' דרכים.
18. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לרבות שטח פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר ועל כן תכתב סטיה נכרת.
19. לקבוע הוראה בדבר תקן החניה לשימושי הקרקע המוצעים בהן, תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד.
20. בהתאם להוראות תכנית האב, לשם הבטחת מקומות חניה לטובת כלל הציבור, תיקבענה הוראות אשר יבטיחו שמירה על היותן של החניות זמינות לשימוש כלל הציבור, וזאת למשל באמצעות מגבלות על הצמדת מקומות חניה (למעט עבור שימוש למגורים ודיור מוגן).
21. במטרה לאפשר חניון ציבורי שישרת את אורחי מוסדות התרבות, המסחר, התעסוקה ונוסעי הרכבות ואת הרכבל המתוכנן מצפון אל העיר העתיקה בנוסף למאזן החניה המוצע בהוראות על פי תקן החניה ייקבע בתכנית האב כי כל תכנית מפורטת תכלול את חלקה היחסי מהחניון הציבורי הכללי לאור זאת יש לקבוע בתכנית חניה ציבורית בהיקף של 200 מקומות חניה
22. המיקום המדויק של החניונים הציבוריים, הכניסות אליהם ושיטת התפעול לרבות הפרדה בינם לבין החניה המיועדת למגורים. ייקבעו בשלב ההיתר בתאום אגף תושי"ה.

16. איכות הסביבה -

1. חוות הדעת שניתנה הינה מדצמבר 2018, לאור השינויים בתכנית יש להשלים את חוות דעת מעודכנת של מח' איכות הסביבה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
2. במידה ומתוכננת בריכה בשטח התכנית, מיקומה של הבריכה ייקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
3. יש להגיש למחלקה לאיכות הסביבה נספח סביבתי לבחילת מטרדי הרעש וזיהום האוויר הצפויים למבני המגורים מהכבישים הסמוכים לתכנית- דרך תברון ודרך בית לחם.
4. יש להציג רדיוסים ועמידה במרחקי הפרדה מחדרי השנאים הסמוכים לתכנית.
5. התכנית צריכה להיות מתואמת עם חברת חשמל בשל התחנות, החדרים והתשתיות של חברת חשמל הסמוכות לתכנית.
6. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
7. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
8. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
9. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובחתימה להנחיותיה.
10. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר והמלון יתוכננו רחוק ככל הניתן מהמגורים.
11. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות התפירה 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.
12. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
17. יש להטמיע חוות דעת מחלקת תברואה כי בשלב קבלת היתר הבניה יש צורך בחוות דעת על מנת

- לסכם את אופן פינוי האשפה ב 3 מגרשים. בנוסף, לפרויקט זה דרוש יועץ אשפה על מנת לבדוק מה כמויות האשפה המצטברות. בפרויקט זה.
18. פתרון האשפה יוצע בשטח המגרש בכל ייעוד ולא מחוץ לשטח המגרש, תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.
19. יש להטמיע חוות דעת מחלקת נגישות.
20. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.
21. לקבוע זמן משוער למימוש התכנית סעיף 7.2
22. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות, שפ"ע, תכנית אב לתחבורה,
23. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל 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 ובמגרשים המצרניים, גוש 30188 חלקה 16, גוש 30017 חלקות 7, 8, 10, 12, 16.
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 'רישוי ופיתוח' – המתלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

25. לסמן תאי שטח בנספח הבינוי, בתכניות, חתכים וחזיתות.

26. סימון עצים מתוך סקר העצים.

מנהלת הוועדה המקומית

י"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 3 : 682849

פרטי התכנית

| סוג דיון | הפקדה |
|------------|------------------|
| מהות הבקשה | מתחם התחנה הישנה |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גבולות התכנית וייעודי קרקע-

1. יש לכלול בשטח התכנית רק את השטחים בבעלות רמ"י ושטחים ציבוריים התואמים את תכנית האב ויתר התכניות המפורטות, אין לכלול בתכנית את תאי שטח 35 ו-37 (חלק מחלקה 14 אשר כלולים בתכנית 415992)
2. כביש הגישה למתחם- תא שטח 41 בתכנית זו ייכלל במלואו בשתי התכניות הנ"ל וייערך תאום מלא בין התכנית לעניין מיקום הכביש ורוחבו באופן שיאפשר מדרכות רחבות נטיעות וריהוט רחוב, מפרצי העלאה והורדה ליד תא שטח 21 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וחניה לאורך הרחוב החדש בתאום עם אגף תושבי"ה ואדריכל העיר.
3. התכנית כוללת חלק מחלקה 16 ו-15 (שטחים הכלולים בתכנית 415992) - תא שטח 40 בייעוד שצ"פ עם זיקת הנאה לרכב, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בדיון בנושא תכנית האב מיום 9.9.19, כיוון שמדובר על פתרון לא מיטבי המוביל לערוב תנועות הולכי רגל ורכבים בייעוד שצ"פ יש לצמצם את תחום זיקת ההנאה לרכב לפינה הדרום מערבית של תא שטח 5- יש להציע את הכניסה עם רכב לתא שטח 5 מהדופן הדרומית של תא שטח זה, בהתאמה יקבע גבול זיקת ההנאה לרכב, פתרונות התמרון של הרכבים יוצעו בתחום תא שטח 5 בלבד, בתאום אגף תושבי"ה.
4. בהמשך לסעיף הקודם, יש לצמצם את רוחב השצ"פ, תא שטח 40, ל-רוחב של 10 מ' לכיוון מזרח, כך שלא יכללו בו חלק מהמבנים הקיימים בחלקה 16, השצ"פ יוצע ברוחב של 10 מ' מערבה מגבול תא שטח 5. השצ"פ יכלל במלואו במסגרת תכנית זו.
5. יש לכלול בשטח התכנית את מלוא תא שטח 21 כמוצג בתכנית האב ובייעוד מוצע למבנים ומוסדות ציבור, בהתאמה למוצג בתכנית האב יש להציע חזית מסחרית בדופן תא שטח זה מצפון וממזרח. אחוזי הבניה בשטח זה ייקבעו ל 240 אחוז בשש קומות עבור שימושים של חינוך ודת ויכללו לפחות 4 גני ילדים ובית כנסת בשטח של 250 מ"ר
6. בהתאם לחו"ד מח' מדיניות תכנון שטחו של תא שטח 21 יותאם לתכנית האב תוך תיאום בין תב"ע 415992 ו-682849, ובכל מקרה לא יקטן מ-1.676 דונם,
7. יש לתקן את התכנית באופן ש 35% הפקעה יחושבו רק מסך השטחים בבעלות רמ"י

(מתחמים א3 + א4 עפ"י תכנית האב) ללא השטחים הכלולים בתכנית והינם בבעלות פרטית ומוצגים כשטחים ציבוריים בתכנית אחרות המקודמות במתחם - כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם

2. תנועה-

1. להשלים להפקדה תו"ד תכנית אב לתחבורה ורכבת ישראל.
 2. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה ותאום עם רכבת ישראל.
 3. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לרבות שטח פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר ועל כן תכתב סטייה נכרת.
 4. יש לבחון את הצורך בהרחבת רחוב מרים החשמונאית בתאום אגף תושי"ה.
 5. לקבוע הוראה בדבר תקן החניה לשימושי הקרקע המוצעים בהן, תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד, וחצי חניה לכל יחידת דיור מוגן.
 6. בהתאם להוראות תכנית האב, לשם הבטחת מקומות חניה לטובת כלל הציבור, תיקבענה הוראות אשר יבטיחו שמירה על היותן של החניות זמינות לשימוש כלל הציבור, וזאת למשל באמצעות מגבלות על הצמדת מקומות חניה (למעט עבור שימוש למגורים ודיור מוגן).
 7. במטרה לאפשר חניון ציבורי שישרת את אורחי מוסדות התרבות, המסחר, התעסוקה ונוסעי הרכבות ואת הרכבל המתוכנן מצפון אל העיר העתיקה בנוסף למאזן החניה המוצע בהוראות על פי תקן החניה ייקבע בתכנית האב כי כל תכנית מפורטת תכלול את חלקה היחסי מהחניון הציבורי הכללי לאור זאת יש לקבוע בתכנית חניה ציבורית בהיקף של 200 מקומות חניה.
 8. המיקום המדויק של החניונים הציבוריים, הכניסות אליהם ושיטת התפעול לרבות הפרדה בינם לבין החניה המיועדת למגורים. ייקבעו בשלב ההיתר בתאום אגף תושי"ה.
- 3. בינוי, תכנית, גובה וזכויות בניה-**
1. לצמצם את שטחי הבניה המוצעים בכל תא שטח ל- 350% בנייה מרביים מעל הקרקע בלבד, שטחי בניה אלו יכללו את כל הבינוי מעל הקרקע לרבות שטחי שרות ושטחים עיקרים מתחת לכניסה קובעת, -
 2. הבינוי המוצע בנספח הבינוי הינו סכמטי ואינו מחייב אך יחד עם זאת מייצר מתחמים סגורים המייצרים דופן פעילה רק כלפיי הרחובות המקיפים וחצרות סגורות גדולות בין המבנים, כוונת תכנית האב כלפיי המתחם כולו הינה לייצר שלד ציבורי איכותי פעיל נגיש ומקושר לסביבתו, על כן יש לתקן את הבינוי כך שתוצג גישה מצפון דרום מזרח ומערב לאותם מרחבים משותפים בין הבינויים לבין המתחם ולרחבות המקיפים ברוחב שלא יקטן מ- 10 מ', וזאת למעט החלק הצפוני של תא שטח 5 בו ניתן לייצר חצר אשר סגורה יחסית למרחב עבור שימוש הדיור המוגן.
 3. נספח הבינוי יציג חתכים שכוללים את נפחי הבינוי הקיימים מעבר לגבולות התכנית

- והתנייחות לרקמה קיימת.
4. יש לבטל הערה ג לטבלה 5 הקובעת כי ועדה מקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל ומתחת לכניסה קובעת.
5. לקבוע בטבלה 5 כי תכנית הבניה לבינוי עד 5 קומות יהא 40-55% משטח המגרש באותו הייעוד, בינוי של 6-10 קומות יהא עד 20% משטח המגרש, בבינוי ב- 6-10 קומות הבנייה תחולק כך ששטח מבנה בודד לא יעלה על 650 מ"ר.
6. יש לקבוע תכנית בניה בתת הקרקע ל- 80%.
7. יש לתקן בהוראות התכנית את תמהיל יח"ד ולקבוע כי 25% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר וכי רק 10 אחוז מהדירות יהיו השטח מירבי שעולה על 130 מ"ר.
8. בייעוד שצ"פ יש לבטל את שטחי החניה בתת הקרקע ושטחי הבינוי העיקריים מעל הקרקע בעבור שטח למזנון/ קיוסקים, במתחם באופן כללי מוצעות חזיתות מסחריות רבות, ויש להותיר את השצ"פים לפיתוח מרחב ציבורי הכולל נטיעות וריהוט רחוב לרווחת הציבור, ללא מסחר, בנוסף המגרשים הסחירים גדולים מספיק לפתור את החניה בתחומם.
9. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חזית מסחרית כפי שהינה מסומנת בתשריט מצב מוצע הינה מחייבת וייקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
11. קומת הקרקע תכלול חזית פעילה כלפי הרחוב ותהיה בנויה מחומרים שקופים. ככלל ימוקמו בחלקן הקדמי של קומות הקרקע שימושים ציבוריים: מסחר, הסעדה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או לקבלת קהל (ברחובות ללא סימון חזית מסחרית), או שימושים משותפים לדירות המגורים, למלונות או למשרדים כגון לוביים, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, חדרי אוכל וכיו"ב). התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ.
12. יש לאסור מגורים בכל הקומות הפונות לשטחים הציבוריים למעט כניסה ללובי מגורים- השימושים בכל הקומות האלה יהיו מסחר/ משרדים / שימושים ציבוריים.
13. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם אדריכל העיר.
14. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לנושא גובה הבניין, מספר הקומות, הוראות הריסה וקווי הבניין. ושימור ככל שיקבע.
15. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט, הנ"ל מתייחס לגדרות שאינן מוגדרות גדרות לשימור.
16. לקבוע בהוראות התכנית כי מפלס הכניסה לכל מבנה ובכל יהיה ממפלס הרחוב/ מרחב ציבורי הסמוך לכניסה, במקרה בו מדובר על בינוי בעל חזית ארוכה בטופוגרפיה משופעת יש לוודא כי יוצעו מספר כניסות שילוו את הטופוגרפיה וייצרו כניסה נגישה מהמרחב הציבורי אל המבנים מכל הכיוונים.

17. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בעניין תכנית האב, יש להציג בחינה מפורטת לעניין מסת וגובה הבינוי בדגש על המרחב הציבורי והקישוריות לרחובות הסובבים ולמעברים בתוך המתחמים עצמם, ועל בסיס בחינה של הדמיות ובדיקות נצפות.
18. לתקן את סעיף 4.1.2 א-9- בייעוד מגורים ואותו הסעיף בשימוש לדירור בשימוש דירור מוגן ולקבוע במקומו כי במבני המגורים יותרו מרפסות זיו בעומק של עד 2 מ' בלבד.
19. לתקן את סעיף 4.1.2 ה-2- בייעוד מגורים ואותו הסעיף בשימוש לדירור בשימוש דירור מוגן הקובע כי שטחי האחסנה למסחר ושטח אחסנה משותפים יותרו בק"ק, יש לקבוע כי שטחי האחסון יוצעו באופן גורף בתת הקרקע.

4. קווי בניין-

1. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות.
2. יש לתקן את קו הבניין הדרומי בתא שטח 10 כך שיוצע מרווח של 3 מ' מגבול המגרש, מדובר על רחוב מרים החשמונאית המהווה את הגבול בין מתחם התחנה ושכונת בקעה ודופן זו הינו שונה באופייה מיתר הדפנות של מתחם התחנה, כמו כן חלקו הדרומי של רחוב מרים החשמונאית מאופיין במבני מגורים, על כן בדופן זו יש לאפשר מסחר אך לא לחייבו.
5. **שלביות ביצוע-** יש לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד לכל תא שטח, תנאי להיתר בניה ראשון הוא הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים (דרכים, זיקות הנאה, שטחים פתוחים, למעט פארק במסילה המפותח), תנאי לטופס אכלוס יהא פיתוח בפועל.

6. שימור-

1. תכנית האב קבעה במסגרת התכנון המפורט בכל מתחם יוגש תיק תיעוד אשר יכלול בחינה מפורטת של מלוא המבנים הקיימים בשטח התכנית, והנחיות לשימורם, יש להכין תיק תיעוד ערוך ע"י אדריכל שימור ולהגישו למח' שימור, תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת חוות דעת מח' שימור והטמעת הנחיותיהם במסמכי התכנית
2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ההנחיות הנוגעות לשימור הינן מחייבות, יש לקבוע על כך סעיף סטייה נכרת, נספח הבינוי הינו מחייב לנושא השימור (סעיף 1.7)
3. התכנית כוללת חלק ממבנים המיועדים לשימור בחלקה 16, תא שטח 40, לאור ביטול זיקת ההנאה לרכב וצמצם רוחב השצ"פ, מבנים אלו המסומנים בחלקם להריסה לא יכללו בשטח תכנית זו.
4. התכנית כוללת מבנה קטן בקצה הדרומי של חלקה 27, תא שטח 39 בייעוד שצ"פ, בן קומה אחת צמוד קרקע משנות ה-30 של המאה ה-20, טיב המבנה בייצוגו בכניסה למתחם מכיוון פארק המסילה, בעל חשיבות שימורית גבוהה, המבנה כלול בשטח תכנית 307116, יש לסמן את ייעוד הקרקע בהתאם לתכנית זו, ולקבוע יחס כפיפות לה. התכנית כוללת את בית המדפיס הממשלתי ומציעה את הריסתו, מדובר על מבנה מורכב בעל מאפיינים ניאו-ברוטליסטים ברוח מבנה התעשייה וציבור אחרים מאותה התקופה- שנות ה-60 של מאה ה-20. חשיבות שימור שנקבעה בתכנית האב בינונית והוא אינו מיועד לשימור עם זאת קבעה

תכנית האב כי אין להרוס את הבניין בטרם יערך תיק תיעוד מלא לבניין, על כן יש להשלים את תיק התיעוד בתאום מח' שימור ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

7. עצים-

1. התכנית מציעה לעקירה/ העתקה עשרות עצים, יש לקבל את חו"ד אגף שפ"ע לסקר שנערך.
2. יש להטמיע את סימון העצים בתשריט מצב מוצע
3. יש לבחון שוב את העצים בתחום שצ"פ מוצע בעליי ערכיות בינונית האם אכן נדרשת עקירתם.
4. עצים מחוץ לגבול התכנית לא יסומנו במסגרת תכנית זו, יקבעו הנחיות ברורות לשלב הבניה לצורך שימור עצים הגובלים בשטח התכנית, בתאום אגף שפ"ע.
5. בשטח פתוח ללא בינוי כמו בשטח זיקות ההנאה או במרווח בין קווי הבניין יש לתכנן את תקרת החניון התת קרקעי בעומק של לפחות 1 מ' כך שתתאפשר נטיעת עצים.
6. בתחום כל מגרש תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יתאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. העצים יינטעו בהיקף המגרש/ החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק של 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.
7. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר 3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ.
8. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא הצגת פיתוח השטח לרבות נטיעת עצים, במרחב הציבורי, בשטח זיקות ההנאה ובין מבנים כמפורט בסעיפים הקודמים, קביעת הוראות לשימור עצים במתחם ועצים גובלים למתחם המיועד לבנינוי, לאישור אגף שפ"ע ובתאום עם אדריכל העיר.
9. תנאי לטופס 4 יהא נטיעת העצים חדשים והעתקת עצים בפועל ככל שנדרש לאישור אגף שפ"ע.

8. איכות הסביבה-

1. יש להכין נספח סביבתי ולתאמו עם המחלקה לאיכות הסביבה, יש להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
2. בתשריט מצב מוצע להוסיף את סימון הרדיוסים מתחנת הדלק בהתאם למספר המשאבות הקיימות בתחנה, בתאום מח' איכות הסביבה.
3. לקבוע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה לרוקה.
4. תנאי להיתר בניה, יהא תאום ואישור הבקשה עם מח' איכות הסביבה, לרבות סוג השימושים המסחריים.

5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת "אישור שלב א" ממכון התעדה מוסמך המספק אסמכתאות עבור תקן 5281.
6. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
7. 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 לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
8. לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת מבנה שנאים בתת הקרקע בלבד ולא מעל הקרקע, יש לקבוע על כך סעיף סטייה נכרת.
9. גודל ומיקום החדר יקבעו כתנאי להיתר בתאום חח"י ומח' איכות הסביבה, חדר השנאים ימוקם כך שתתאשר גישה לחח"י.
9. לקבוע סעיף- חיזוק מבנים עפ"י תקן 413.
10. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ללא תמורה, ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.
11. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 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.
12. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
13. להטמיע את חו"ד מח' נגישות במסמכי התכנית.
14. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.
15. פתרון האשפה יוצע בשטח המגרש ביעוד מגורים/ דיור מיוחד בלבד, תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.
16. לקבוע זמן משוער למימוש התכנית סעיף 7.2.
17. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: דרכים והסדרת תנועה, גיחון מים וביוב, כבאות, תברואה, חח"י, מידע תכנוני, שימור, איכות סביבה, שפ"ע, אדריכל העיר והטמעתם במסמכי התכנית.
18. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל 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 ובמגרשים המצרניים, גוש

30188 חלקות- 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, גוש 30017 חלקה 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.

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

הערות טכניות

19. לסמן תאי שטח בנספח הבינוי, בתכניות, חתכים וחזיתות.
20. לתקן את גודל המגרש בייעוד מגורים בטבלה 5 בהתאם לשטח המגרש בתשריט מצב מוצע- 7,527 מ"ר.
21. סעיף 4.1.2 א ז- אינו ברור ויש להסירו.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 4 : 415992

פרטי התכנית

| סוג דיון | הפקדה |
|------------|--------------------|
| מהות הבקשה | מתחם הרכבת ירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לקבוע יחס החלפה לכל התכנית המאושרת החלות בשטח- 62 ו-940.
2. **גבולות התכנית וייעודי קרקע-**
 1. יש לוודא כי הרצועת שצ"פ הנותרת בתא שטח 606 הינה ברוחב 10 מטרים וזאת ע"י הסטת הגבול המזרחי של תא שטח 203.
 2. כביש הגישה למתחם- תא שטח 701 בתכנית זו, תא שטח 41 עפ"י תכנית האב. יש לערוך תאום מלא בין התכניות לעניין מיקום מדויק של הכביש ורוחבו באופן שיאפשר מדרכות רחבות נטיעות וריהוט רחוב וחניה לאורך הרחוב החדש בתאום עם אגף תושבי"ה ואדריכל העיר.
 3. יש להוסיף את השצ"פ מדרום לתא שטח 203 על פי תשריט תכנית האב.
 4. יש להתאים את רוחב הדרך ורוחב רצועת השצ"פ לנספח התנועה של תכנית האב.
3. **בינוי, תכסית, גובה זכויות בניה**
 1. לצמצם את שטחי הבניה המוצעים בכל תא שטח ל- 350% בנייה מרביים מעל הקרקע בלבד, שטחי בניה אלו יכללו את כל הבינוי מעל הקרקע לרבות שטחי שרות ושטחים עיקרים מתחת לכניסה קובעת, יש להוסיף הערה בטבלה 5 כי שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו 350% בנייה בלבד בכל תא שטח- בתא שטח בייעוד מגורים ובתא שטח בייעוד דיור מיוחד.
 2. יש להטמיע הוראות בינוי למגורים ותיירות על פי תכנית האב לעניין נפח הבינוי כי תכסית הבניה ב-5 קומות ראשונות תהיה בין 40-55% משטח המגרש. תכסית הבניה בקומות 6-10 לא תהיה גדולה מ-20% משטח המגרש. הבניה בקומות אלו תחולק כך ששטח מבנה בודד לא יעלה על 650 מ"ר. (סעיף 4.1.2(ג) בתכנית האב) תכסית בניה בתת הקרקע תהא 80%.
 3. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הוראות בינוי למלונאות (על פי סעיף 4.1.2(ב) בתכנית האב) כי שימושי המלונאות ירוכזו במבנה, באגף נפרד, או בקומות שלמות, ולא יפוצלו בין קומות מבנה שונות הכולל שימושים אחרים. בנוסף, תנאי לאישור תכנית מפורטת למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת התכנית לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון.
 4. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הוראות בינוי לייעוד תעסוקה (על פי סעיף 4.2.2(א) בתכנית האב) כי זכויות הבניה יותאמו לנפח להלן:
 1. תכסית הבניה בחמש הקומות הראשונות תהיה בין 40%-50% משטח המגרש.
 2. תכסית הבניה בקומות 6-10 לא תהיה גדולה מ-20% משטח המגרש. הבניה בקומות אלו תחולק כך ששטח מבנה בודד לא יעלה על 650 מ"ר.
 5. יש לקבוע בהוראות התכנית את תמהיל יחיד ולקבוע כי 25% מיחיד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר ו-10% מהדירות יהיו בשטח העולה על 130 מ"ר.
 6. לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
 7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חזית מסחרית כפי שהינה מסומנת בתשריט מצב מוצע הינה

- מחייבת וייקבע על כך סעיף סטייה נכרת
8. קומת הקרקע תכלול חזית פעילה כלפי הרחוב ותהיה בנויה מתומרים שקופים. ככלל ימוקמו בחלקן הקדמי של קומות הקרקע שימושים ציבוריים: מסחר, הסעדה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או לקבלת קהל (ברחובות ללא סימון חזית מסחרית), או שימושים משותפים לדירות המגורים, למלונות או למשרדים כגון לוביים, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, חדרי אוכל וכיו"ב). התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצי"פ.
9. יש לאסור מגורים בכל הקומות הפונות לשטחים הציבוריים. למעט כניסה ללובי מגורים- השימושים בכל הקומות האלה יהיו מסחר/ משרדים / שימושים ציבוריים.
10. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם אדריכל העיר.
11. יש להוסיף סעיף סטייה נכרת לנושא גובה הבניין, מספר הקומות, הוראות הריסה וקווי הבניין ושימור ככל שיקבע.
12. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט, הנ"ל מתייחס לגדרות שאינן מוגדרות גדרות לשימור.
13. לקבוע בהוראות התכנית כי מפלס הכניסה לכל מבנה ובכל יהיה ממפלס הרחוב/ מרחב ציבורי הסמוך לכניסה, במקרה בו מדובר על בינוי בעל חזית ארוכה בטופוגרפיה משופעת יש לוודא כי יוצעו מספר כניסות שילוו את הטופוגרפיה וייצרו כניסה נגישה מהמרחב הציבורי אל המבנים מכל הכיוונים.
14. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בעניין תכנית האב, יש להציג בחינה מפורטת לעניין מסת וגובה הבינוי בדגש על המרחב הציבורי והקישוריות לרחובות הסובבים ולמעברים בתוך המתחמים עצמם, ועל בסיס בחינה של הדמיות ובדיקות נצפות.
15. יש לקבוע כי מרפסות זיו יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר.
16. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
4. **קווי בניין -**
1. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות.
2. קווי בניין כלפי הרחובות והשצי"פ יהיו מחייבים, תכניות מפורטות תקבענה כי הבנייה תהיה רציפה לאורך הרחוב. אחוז קו הבניין המחייב לא יפחת מ 60% מאורך המגרש.
3. בתשריט מצב מוצע יוצג קו בניין אחד לבינוי מעל הקרקע וקו בניין נוסף לבינוי בתת הקרקע, קו הבניין העילי יכלול את כל הבינוי המוצע לרבות מרפסות.
4. בתא שטח 203 יש להגדיר קווי בניין בצמוד לזיקת ההנאה ובאופן שלא יכלול את זיקת ההנאה, זאת על מנת להבטיח את מימוש זיקת ההנאה אשר משמש כרחבת עירונית וגישה למתחם ואת מספר המבנים בחלקה.
5. יש לקבוע כי תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח הכיכר בתחום השצי"פ (תא שטח 601 ו-602) ובתחום זיקת ההנאה בתא שטח 203 אשר מגדירה את המעברים בין פארק המסילה, הכיכר הפנימית והקשרים לשאר מתחם הרכבת הישנה על פי תכנית האב בתאום אדריכל העיר.
6. בתא שטח 204 יש להגדיר קווי בניין בצמוד לזיקת ההנאה להלכי רגל, זאת על מנת להבטיח מימוש זיקת ההנאה.
7. בתא שטח 204 יוקמו 3-4 מבני מגורים במרחק 8 מטרים בניהם, זאת בכדי למנוע בינוי של מבנה גדול אחד אשר אינו תואם את אופי הבינוי המתוכנן במתחם זה ועל מנת לייצר שלד ציבורי איכותי פעיל ונגיש המקושר לסביבתו.
8. נספח הבינוי יציג חתכים שכוללים את נפחי הבינוי הקיימים מעבר לגבולות התכנית והתייחסות לרקמה קיימת.
9. יש לקבוע כי תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח בתא שטח 204 אשר מפרטת את זיקת ההנאה ואת הרחבת השצי"פ ממערב.
10. קו בניין מערבי של תא שטח 204 יתוקן בחלקו הצפוני בקו 0 ככל הניתן, בהתאם לרדיוס המוצע.

11. יש להטמיע בהוראות התכנית את סעיף 6.2 בתכנית האב בנוגע ליחס לרחוב ולשצ"פ.
12. יש להגדיר כי החזית של תא שטח 204 באזור הפונה לשצ"פ, תסומן כזיקת הנאה ותפותח כהמשך ישיר לשצ"פ ממערב.
13. **שלביות ביצוע** - יש לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד לכל תא שטח, תנאי להיתר בניה ראשון הוא הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים (דרכים, זיקות הנאה, שטחים פתוחים, למעט פארק במסילה המפותח), תנאי לטופס אכלוס יהא פיתוח בפועל.
14. **שטחים לצורכי ציבור**
1. לאור הפרוגרמה הכללית שהוצגה לכלל המתחמים הכוללים את שלושת התכניות שבדיון בוועדה ואת התפלגות השטחים הציבוריים בכל תכנית - יש לקבוע במסגרת התכנית כי התכנית תכלול 3 מעונות יום בשטח של 440 מ"ר + חצר בשטח של 305 מ"ר ובית כנסת בשטח של 250 מ"ר מיקום השטחים הציבוריים יתואמו עם האגף למבני ציבור כתנאי להפקדת התכנית.
 2. הפרשות לצרכי ציבור עומדות בתכנית זו על 30% משטח התכנית. יש לשמור על המאזן הכולל של הפרשת שטח בקרקע בשיעור של 35% מכל מתחם, על פי החלטת הוועדה המחוזית לתכנית האב למתחם הרכבת הישנה. יודגש כי הפרשה של 35% משטח התכנית תחושב רק מהשטחים בבעלות הפרטית של מגישי התכנית.
 3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ללא תמורה, ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.
 4. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 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.
 5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
15. **שימור**
1. קיים חוסר התאמה בין המלצות תיק התיעוד שהוגש בתכנית זו לבין נספח תכנית האב, וזאת על אף שמדובר על אותו אדריכל שימור שערך את שני המסמכים. תכנית האב קבעה במסגרת התכנון המפורט כי בכל מתחם יוגש תיק תיעוד אשר יכלול בחינה מפורטת של מלוא המבנים הקיימים בשטח התכנית, והנחיות לשימורם, כתנאי להפקדה יש לערוך תאום עם מח' שימור ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
 2. יש לסמן את כל המבנים ההיסטוריים לשימור ע"י סמל לשימור בתשריט מצב מוצע.
 3. בנספח הבינוי יש לסמן את כל האלמנטים הקיימים ההיסטוריים בצבע סגול, כמקובל. יש לסמן בכל קומות תת הקרקע את כל קונטור הבינוי ההיסטורי הקיים בחלקה, העצים והריצופים.
 4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ההנחיות הנוגעות לשימור הינן מחייבות, יש לקבוע על כך סעיף סטייה נכרת, נספח הבינוי הינו מחייב לנושא השימור (סעיף 1.7).
 5. יש לתקן בעיקרי הוראות התכנית בסעיף 6, ובהתאם לניסוח הבא: קביעת הוראות בעניין שימור של המבנה ההיסטורי הצפוני בתכנית.
 6. יש להוסיף סעיף בתנאים למתן היתרי בניה: הפתרון הקונסטרוקטיבי של החפירה מתחת לבניין לשימור לא יפגע ביציבותו והשתמרותו של המבנה ההיסטורי בחלקה - לצורך הבטחת נושא זה יש להגיש למחלקה לשימור בעת הבקשה להיתר, תכנית הנדסית שתיערך ע"י מהנדס שימור המורשה ע"י המחלקה לשימור. תנאי להיתר בניה יהא מינוי מהנדס שימור, מאושר ע"י המחלקה לשימור, לצורך הבטחת יציבות ושלמות המבנה ההיסטורי והגשת תכנית קונסטרוקטיבית זו למחלקה לשימור לצורך תיאום הבינוי המוצע מתחת, לצד ומעל הבינוי החדש.
16. **עצים**
1. קיימים בתכנית עצים רבים ונעשה סקר עצים. יש להטמיע את סקר העצים בתשריט התכנית

- ובתוראות התכנית לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.
2. יש להטמיע את סימון העצים בתשריט מצב מוצע
3. בשטח פתוח ללא בינוי כמו בשטח זיקות ההנאה או במרווח בין קווי הבניין יש לתכנן את תקרת החניון התת קרקעי בעומק של לפחות 1 מ' כך שתתאפשר נטיעת עצים.
4. בתחום כל מגרש תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יתאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. העצים יינטעו בהיקף המגרש/ החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש/או בחלק הפנימי של החצר במרחק של 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.
5. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר "3 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ.
6. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא הצגת פיתוח השטח לרבות נטיעת עצים, במרחב הציבורי, בשטח זיקות ההנאה ובין מבנים כמפורט בסעיפים הקודמים, קביעת הוראות לשימור עצים במתחם ועצים גובלים למתחם המיועד לבינוי, לאישור אגף שפ"ע ובתאום עם אדריכל העיר.
7. תנאי להיתר יהא אישור אגף שפ"ע, תנאי לטופס 4 יהא נטיעת העצים חדשים והעתקת עצים בפועל לאישור אגף שפ"ע.

17. תנועה-

1. להשלים להפקדה חו"ד תכנית אב לתחבורה ורכבת ישראל.
2. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה ותאום עם רכבת ישראל.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגישה עם רכב לכל המגרשים בתכנית תהא מתא שטח 204, כמוצג בנספח התנועה, וזאת במטרה להקטין את מספר הכניסות לחניונים.
4. תנאי להיתר בניה יהא הצגת הפתרון התנועתי בשטח התכנית לרבות הצומת המרומזרת בתחום זכות הדרך ממערב לשטח התכנית, כמוצג בנספח הבינוי, לאישור אגף תושבי"ה, תנאי לטופס אכלוס יהא פיתוחה בפועל.
5. יש להשלים את חו"ד מח' דרכים.
6. יש לאשר החלופה המוצעת בנספח התנועה עם מחלקת תושבי"ה כתנאי להפקדה
7. יש להטמיע חוות דעת מחלקת תושבי"ה לנספח הראשוני אשר הוצג בפניהם.
8. יש לתכנן מדרכה רחבה לאורך דרך בית לחם.
9. יש לבדוק ולעדכן טבלת מאזן חניה
10. 17.10 חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לרבות שטח פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר ועל כך תכתב סטייה נכרת.
11. לקבוע הוראה בדבר תקן החניה לשימושי הקרקע המוצעים בהן, תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד.
12. בהתאם להוראות תכנית האב, לשם הבטחת מקומות חניה לטובת כלל הציבור, תיקבענה הוראות אשר יבטיחו שמירה על היותן של החניות זמינות לשימוש כלל הציבור, וזאת למשל באמצעות מגבלות על הצמדת מקומות חניה (למעט עבור שימוש למגורים).
12. במטרה לאפשר חניון ציבורי שישירת את אורחי מוסדות התרבות, המסחר, התעסוקה ונוסעי הרכבות ואת הרכבל המתוכנן מצפון אל העיר העתיקה בנוסף למאזן החניה המוצע בהוראות על פי תקן החניה ייקבע בתכנית כי כל תכנית מפורטת תכלול את חלקה היחסי מהחניון הציבורי הכללי לאור זאת יש לקבוע בתכנית חניה ציבורית בהיקף של 200 מקומות חניה.

13. המיקום המדויק של החניונים הציבוריים, הכניסות אליהם ושיטת התפעול לרבות הפרדה בינם לבין החניה המיועדת למגורים. ייקבעו בשלב ההיתר בתאום אגף תושי"ה.

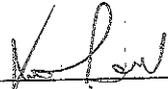
איכות הסביבה-

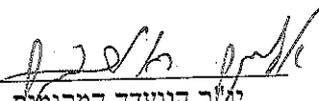
18.

1. בהתאם להנחיות תמ"א 18/4 מדידת המרחקים מתחנת הדלק נעשית מ: צינורות האוורור של המכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודות מילוי המכלים. בהתאם לכך צריכים להיות בתשריט שלוש רדיוסים שונים הבוחנים את המרחק הנדרש. על פי המוצג בתשריט ועל פי המסקנות שהוטמעו במסמך הסביבתי, נראה כי המדידה נעשתה מעמדות התדלוק בלבד.
2. יש לעדכן את התשריט בהתאם להוראות התמ"א, להגיש בהקדם למחלקה ולעדכן במידת הצורך את התשריט ואת קווי הבניין.
3. בין פארק המסילה לבין החלק הצפוני של התכנית קיים שיפוע העלול להפריד בין הפארק לבין התכנית, המחלקה מבקשת להציג את החיבור.
4. תא השטח 902 אמור לשמש כמסחר בקומת הכניסה. כיוון שהמסחר אמור להיות מזמין מכל החזיתות, הן כלפי פארק המסילה והן כלפי השצ"פים ופנים התכנית, ולא להציג חזית אחורית ומחסן לאף כיוון, יש להציג בפניה תכנון מפורט של תא השטח.
5. המחלקה מבקשת כי זיקת הנאה למעבר רכב בשצ"פ תהייה בתת הקרקע בלבד על מנת שלא לעקר את השצ"פ מייעודו המקורי.
6. המחלקה סבורה כי שימוש מסחרי הכולל מסעדות ובתי אוכל מייצרים פוטנציאל למפגעי רעש וריח. על כן מבקשת המחלקה שהמסעדות ובתי האוכל ישולבו במבנים היושבים על ייעוד למסחר ותעסוקה או במבני בתי מלון בתנאי שהמסחר לא מופנה כלפי מגורים.
7. יש לתת את הדעת על כך שהמגורים המתוכננים בסמיכות לאזור תעשייה יוצרים, לאור תקנות וחוקים מתחדשים בנושאי סביבה, פגיעה ביכולת של מפעלים ומוסכים קיימים לגדול, להתפתח ולהוסיף אלמנטים העלולים לפגוע בתושבים. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמות בדיקות רעש ומדידת מרחקים מתחנת הדלק.
8. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
9. תנאי עבור כלל השימושים המסחריים, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הגבוה הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
10. 18.10 על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית הדרושה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות התכנית.
11. 18.11 המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
12. 18.12 היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
10. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי בגג תהיה הסתרת מערכות.
11. היות ובתכנית לא מפורטים המיקומים והשימושים המסחריים ופוטנציאל השפעת הרעש מהמסחר על המגורים ועל המבנים ומוסדות הציבור, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להכנסה לדיון בוועדה מקומית לתכנון ובנייה / רשות רישוי, יהיה דו"ח אקוסטי לעניין השפעת המסחר המתוכנן על המגורים ומוסדות הציבור ומתן פתרונות למניעת הרעש.
12. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' ובי בחוזר

- מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.
13. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
14. הנחיות לבנייה ירוקה. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי
1. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.
 - 18.17.2 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת "אישור שלב א" ממכון התעדה מוסמך המספק אסמכתאות עבור תקן 5281.
15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתח פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
16. יש לקבוע כי ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.
18. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר קרקע בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
19. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
19. יש להטמיע חוות דעת מחלקת נגישות.
20. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.
21. פתרון האשפה יוצע בשטח המגרש ביעוד מגורים, תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.
22. לקבוע זמן משוער למימוש התכנית סעיף 7.2
23. בסעיף 4.2 בהוראות התכנית מספרי חדרי המלון ויחידות הדיור אינם תואמים את טבלה מספר 5. יש לוודא כי המוצע בטבלה 5 תואם להוראות המפורטות של התכנית.
24. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: הגיחון, חברת חשמל, רשות העתיקות, שימור, שפ"ע, דרכים, תברואה.
25. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל 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 ובמגרשים המצרניים, גוש 30188 חלקות 13, 19, 27.
26. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

| | |
|--|--|
| הערות טכניות | |
| 27. לסמן תאי שטח בנספח הבינוי, בתכניות, חתכים וחוליותות. | |
| 28. סימון עצים מתוך סקר העצים. | |


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 5 : 793612

פרטי התכנית

| סוג דיון | הפקדה |
|------------|--|
| מהות הבקשה | מבנה חדש למגורים מסחר ותעסוקה, רחוב ההגנה 19 ירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מכיוון שמדובר על מגרש שזוהה כמגרש שיכול לתת מענה לעירוב שימושים ולחידוש המרכז המסחרי של השכונה ולמרות שהמגרש אינו צמוד לרכבת הקלה אלא במרחק של כ-200 מטר מתחנת הרכבת, ממליצים לאפשר למגרש להנות ממדיניות הרכבת הרקל ולהציע מגדל של 30 קומות ולקבל זכויות בניה של 1200 אחוזים, יחד עם זאת לאור הרצון להקים מרכז שכונתי פעיל ומגוון יש לקבוע יש לקבוע כי היקף השימושים לשימושים שאינם מגורים יהיה גדול מ-25% מזכויות הבניה המוצעות בתכנית התכנית תכלול 5 קומות מסד במקום 4 – קומה מסחרית, קומה ציבורית ועוד שלוש קומות לשימושים שהם אינם מגורים כגון משרדים, מלונאות, מעונות וכו'... מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
2. יש להגדיל את תכסית קומות המסד לשטח של כ-1500 מ"ר על ידי ביטול הארקדות והרחבת התכסית ליצירת דופן מסחרית רחבה ככול הניתן.
3. המגרש הסחיר הוא בשטח של כ-1700 מ"ר לא ברור למה התכנית מציעה בנייה של החניון והרמפות מתחת לשטח המיועד לדרך-יש לבחון אפשרות להימנע משימוש בשטח הציבורי לטובת בניית חניון פרטי ולצמצם את קווי הבניין וקונטור קומת החנייה בהתאם, ככול שלא ניתן להימנע מחניון מתחת לשטחים ציבורים יש לתאם את התכנית עם מחלקת נכסים לעניין רישום בשכבות.
4. לאור העבודה שהתכנית מסדירה את ייעוד הקרקע בחלקה 53 שהיא אינה בבעלות מגיש התכנית העירייה תצטרף לתכנית לצורך הסדרה זו ויצירת הכיכר המוצעת, ותנאי להפקדה יהיה חתימת העירייה על מסמכי התכנית.
5. לסמן בברור בתשריט התכנית קווי בניין תת קרקעי וקווי בניין על קרקעי.
6. ניתן להציע קווי בניין אפס לקומות המסד גם לכיוון מערב עבור יצירת דופן מסחרית לכיכר והרחבה של המסחר המוצע כחניויות על הכיכר.
7. כלפי רחוב שלום הגליל יש לשמור על קווי בניין מינמלי של 3 מטרים.
8. לבטל את הבליטה הקיימת בחלקה בחלק הדרומי של החלקה ולשנות את ייעוד לשטח ציבורי פתוח.
9. לא ברור למה בשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב-יש לבטל את הסימון, השטח מיועד למעבר הולכי רגל ולא עבור מעבר כלי רכב.
10. לא ברור הצורך בהכללת חלקה 50 בקווי הכחול של התכנית מדובר על חלק מחלקת דרך שנשארת ביעוד דרך-יש להוציא אותה מהקווי הכחול של התכנית.
11. יש לערוך תכנית פיתוח מתואמת עם התכנית המקודמת מדרום במטרה לתאם מפלסים ואת הרחב הציבורי באופן שייווצר מרחב ציבורי רציף בשתי התכניות.
12. יש לבטל את הארקדות המוצעות בנספח הבינוי ולהציע בבינוי קווי בניין אפס לכיכר והרחבה של שטחי המסחר בהתאם בקווי הבניין בתשריט ובבינוי בנספח הבינוי.

13. יש לקבוע כהוראה מחייבת שבקומת הקרקע לכיוון הכיכרות סביב הבניין יהיה מסחר של חנויות עם חזית פעילה והסופר יהיה בחזית הפנימית עם כניסה אחת בלבד - הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
14. יבוטל השטח הציבורי המוצע במפלס 5.5-, השטח לא ראוי ולא מאוורר עבור שימוש ציבורי, ניתן להציע בשטח זה שימוש מסחרי שיפנה למעבר הציבורי.
15. לאור העובדה שהתכנית אינה מפרישה שטח משמעותי משטח המגרש לצרכי ציבור ומצד שני מוצעת הגדלה משמעותית של שטחי הבניה לעומת התכנית המאושרת, יש להגדיל את השטחים המיועדים לצרכי ציבור המוצעים בתכנית - לשטח של כ 1200 מ"ר.
16. השימושים המוצעים עבור שטחי הציבור יהיו עבור שני גני ילדים, בית כנסת בשטח של 250 מ"ר, יתר השטחים יהיו מיועדים עבר שימוש קהילה או משרדי עירייה. השימושים הציבוריים יהיו בקומת המסד השנייה למעט בית הכנסת שיוכל להיות ממוקם במיקום אחר כולל מפוצל בשתי מקומות שונים בבניין וגני הילדים שימוקמו במקומות בהם ניתן יהיה לאפשר חצר או גג.
17. יש לקבוע ברמפת הכניסה לחניה זיקת מעבר לרכב לפרויקט השני שיוגש כהשלמה להתחדשות במרכז המסחרי כדי לשמור על גמישות בכניסות ויציאות לחניה.
18. יתווסף להוסיף לתכנית סעיף השמדה- ככול שלא יצא היתר בניה לבניין תוך 5 שנים התכנית תבוטל, היתר חפירה לא ייחשב לצורך כך כהיתר בניה. בסמכות הוועדה המקומית להאריך מועד זה עד שנתיים נוספות.
19. יש לצרף למסמכי התכנית הדמיות של הבניין מכיוונים שונים.
20. יש למספר את הקומות בחתכים ולסמן מפלסים בחזיתות ובחתכים ובקומות השונות.
21. סעיף 4.4.4 יבוטל ויקבע במקומות כי מפלס המסחר יהיה בגובה הכיכר ולא מוגבה ממנה.
22. סעיף 4.4.11- בעניין ארקדות יבוטל.
23. בטבלה 5 רשום כי שטחי התעסוקה/ תיירות הם שטחים עיקריים מתחת למפלס ה 0.00 יש לתקן ולהעביר את השטחים מעל מפלס ה 0.00 מכיוון שמדובר על קומות המסד שהם מעל למפלס הכניסה.
24. יש לתקן את מספר קומות המגורים בטבלה 5 ל ל 25 קומות ולא 30 כפי שרשום. (מעל 5 קומות מסד- סה"כ 30 קומות)
25. יש לבטל את שטחי המרפסות המקורות המוצעות בטבלה 5 מעבר ל שטחים שקבועים בתכנית המהווים 1200 אחוז בניה מעל לקרקע, שטחי המרפסות יהיו מתוך השטחים המוצעים בתכנית וזאת בהתאם למדיניות שאושרה לבנייה על ציר רכבת קלה הכוללת את שטחי המרפסות בתוך אחוזי הבניה הכוללים.
26. ככול הניתן הבניין יתוכנן עם מרפסות סוכה ו/או מרפסות מקורות לכל דירה.
27. יש לשנות את סעיף 7.2 ולרשום בו זמן משוער לביצוע התכנית.
28. מיקרו-אקלים רוחות: על פי ממצאי המסמך עולה כי בחלק הצפוני של התכנית, באזור רמפות הכניסה לחניונים, קיימות רוחות לא נוחות הקרובות ל 20% שכיחות ועומדות בקריטריון (באופן גבולי), על כן, ובשל היתכנות לשינוי בבינוי אשר עלולה להשפיע על משטר הרוחות, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להכנסה לדיון בוועדה מקומית לתכנון ובנייה / רשות רישוי, יהיה דוח מיקרו-אקלים לעניין השפעת המגדל המתוכנן על השפעת הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח.
29. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבניה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
30. השלמה נדרשת- בנספח הבינוי, מוצג גג מרקמי ונכתב: גג ירוק לרווחת התושבים. על כן, יש להשלים את הבדיקה ולבחון האם קיימת בעיה של הגברת רוחות על הגג המרקמי.
31. השלמות נדרשות- המסמך לא בחן את השפעת התכנית ואת תוספת כלי הרכב שהיא יוצרת על הרעש ועל איכות האוויר לתושבים ולקופת חולים הסמוכים לתכנית. יש להשלים ולהגיש למחלקה

- לבדיקה.
32. התכנית יושבת על קו הרכס ומשנה את קו הרקיע. יש לבחון את השפעת התכנית על הנצפות והנראות שלה ברחבי העיר.
33. יש לשים לב שהתכנית חוסמת גישה לחנייה עילית קיימת מדרום לתכנית. בהתאם למצב היום לא ניתן לעבור מהחנייה הקיימת ממזרח לתכנית (סמוך לקופ"ח) לחנייה מדרום לתכנית. יש לתת את הדעת על סוגיה זו על מנת להימנע ממצב שבו השצ"פ המוצע אשר מיועד למעבר לרכב חירום בלבד, יהווה גישה לחנייה הקיימת.
34. הנחיות למסחר: השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
35. תנאי עבור כלל השימושים המסחריים, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופותרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הגבוה ביותר הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
36. על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכדומה, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, מערכות האוורור והמיזוג, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות התכנית.
37. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
38. הגג שמעל המסחר יהיה ללא שימושים מפריעים כגון אירועים, פינת ישיבה לבית קפה/מסעדה וכדומה הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.
39. חנויות המסחר הנוספות סמוכות גם הן למיקום אפשרי לחצרות גני הילדים. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לעת מתן היתר בנייה תיבחן השפעת הרעש הצפוי מהמסחר לגני הילדים ובמקרה הצורך תאסור על הוצאת שולחנות וכיסאות מחוץ לכותלי בית העסק.
40. הנחיות לתעסוקה: היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים באזור התעסוקה שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.
41. הנחיות לחניון והכניסה אליו. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר.
42. המחלקה מבקשת כי ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, מצד מזרח של הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים לשצ"פ המתוכנן.
43. בנייה ירוקה. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי: הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.
44. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת "אישור שלב א" ממכון התעדה מוסמך המספק אסמכתאות עבור תקן 5281.
45. הנחיות לחדר שנאים: המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
46. המחלקה מתנגדת למוצע בנספח הבינוי של התכנית של חדר השנאים עקב קרבתו למבנה הציבור היושב מעליו. יש לשמור על מרחק של 6 מ' לפחות בין חדר השנאים למקומות שהות של בני אדם.

יש להציג רדיוסים ועמידה במרחקי הפרדה מחדרי השנאים הסמוכים לתכנית.

47. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
48. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והשהייתם בנפח מתאים של 10 מ"ק לדונם (לא ניתן לבצע החדרה כיוון שהתכנית יושבת על שכבת אקוויקלוד שהינה אטימה למים) בתחום התכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
49. בקשה להיתר תכלול הקמת תשתית מתאימה לשם הצבת מערכת לייצור/אגירה של חשמל לשעת חרום שאינה תלויה בספק שירותים חיוני ועומדת בהוראות חוק החשמל ותקנותיו ותקנות להתקנת גנרטורים למתח נמוך ועל פי כל דין, לרבות:
50. הכנת חדר טכני במרתף או בקומת הקרקע או על גג הבניין, בגודל מזערי של 4 X 7 מטרים עם פתחי כניסת ויציאת אוויר בגודל מזערי של 1.1 מ"ר, מערכת מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש, פתח מתאים להכנסת ציוד, פיר ארוכה מהחדר הטכני ועד ל 1.5 מטר מפני גג הבניין, הצבת החדר כצמוד דופן לדירת מגורים תחייב אישור מחלקת איכות הסביבה. 1.2. העברת תשתית חשמל מהחדר הטכני לדירות המגורים שבמבנה הכוללת: לוח חלוקה מוגן שיותקן בחדר הטכני, תעלת חשמל מוגנות עד לכל דירה כבלים, הארקה, וההכנות הנדרשות בלוחות הדירתיים.
51. הכנת תעלת חשמל וכבילה מהחדר הטכני עד ללוח חשמל ראשי לשם חיבור עתידי להטענת סוללות.
52. הנחיות אלו אינן באות להחליף או לצמצם את הנחיות הרשות הארצית לכבאות והצלה (כבוי אש) לעניין סידורי בטיחות אש במבנים ועסקים, אלא בנוסף להן.
53. יש להשלים חוות דעת של האגפים הבאים: חברת חשמל, תברואה, שפ"ע, תושיה, נכסים.
54. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ללא תמורה, ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.
55. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 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.
56. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
57. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל 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 ובמגרשים המצרניים,

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

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


מנהלת הוועדה המקומית


י"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 6 : 648758

פרטי התכנית

| | |
|------------|---|
| סוג דיון | התנגדויות |
| מהות הבקשה | תוספת בינוי בבניין קיים רח' דרך החורש 173, רמות ירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום ותובא לדיון בשנית לאחר תום תקופת הארכה להגשת התנגדויות שנקבעה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"פ-2020

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 7 : 788620

פרטי התכנית

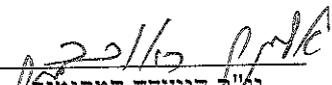
| | |
|------------|--|
| סוג דיון | הפקדה |
| מהות הבקשה | תוספת יעוד למלונאות לבנין ברחוב קורא הדורות 26 ירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה, כנראה בטעות ביטול דרך וזאת ללא התייחסות מפורשת במסמכי התכנית, יש לתקן את ייעוד הדרך על פי המצג המאושר ללא שינוי ולתקן את התשריט בהתאם.
 2. תנאי למתן היתר בניה לאחר בחירת השימוש המבוקש תהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין השימושים המוצעים בהיתר הבניה.
 3. מדובר על רחוב פנימי צר ושימוש למסחר אינו מתאים לרחוב זה ולכן יש לבטל את האפשרות למסחר בקומת הקרקע ובמרתף- לא יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע.
 4. לאור העובדה שהתכנית אינה מציעה שינוי בבינוי הקיים יש לבטל את נספח הבינוי ממסמכי התכנית וזאת לאור העובדה שמדובר על בנין קיים והתכנית מציעה מספר שימושים שונים לשלב היתר הבניה.
 5. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל 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 ובמגרשים המצרניים.
 6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה


מנהלת הוועדה המקומית


י"ח הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 8 : 828202

פרטי התכנית

| | |
|------------|---|
| סוג דיון | הפקדה |
| מהות הבקשה | הגדלת מס' קומות ומס' יחיד צור באהר, ירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

להמליץ למחוזית לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. יש להתאים את מספר הקומות אחוזי הבניה למדיניות התכנון קרי 4 קומות בכל חתך ו-110 אחוזי בניה בלבד.
2. הוראות התכנית קובעות 7 יחידות אך בנספח הבינוי מוצגות 8 יחידות יש ליישב סתירה זו.
3. חניה תוצע בהתאם לתקן - כיום על כביש הגישה לחניה קיים בינוי ללא היתר ויש לסמנו להריסה, תנאי למתן היתר בניה יהיה הרסה בפועל.
4. החניה מוצעת תחת בניין קיים ויש לקבל אישור מהנדס מאת עיריית ירושלים להיתכנות ההנדסית.
5. יש לסמן להריסה את כל החריגות בתחום התכנית על פי תצלום האויר חלק מחריגות אלו הינן על תחום שצפ אך בתוך הקו הכחול ויש לקבוע תנאים בהוראות התכנית להריסתם ופינויים בפועל.
6. יש להוציא שצ"פ מזרחי האמור לעיל מתחום התכנית ולקבוע הוראות פינוי הפסולת ממנו בהוראות התכנית.
7. תנאי לתחילת עבודות במגרש יהיה אישור מחלקת הפיקוח כי כל ההריסות בוצעו והפסולות פונתה מהשצ"פ.
8. על פי התמונות נראה כי המבנה העליון הינו היסטורי. יש לקבל התייחסות מחלקת שימור לנושא החניות המוצעות תחתיו ותוספת הבינוי המוצעת מעליו.
9. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים בחלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.
10. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: התובע העירוני, תושי"ה -צוות בקרת תכנון פיזי - דרכים, כבאות, תברואה, מידע תכנוני, שפ"ע כבאות.
11. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
12. להטמיע תיקונים טכניים.
13. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים המצרניים לתכנית.
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.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 9 : 343ב

פרטי התכנית

| | |
|------------|--------------------------------|
| סוג דיון | תכנית בינוי |
| מהות הבקשה | תוספת שני מנדים עבור שתי כיתות |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מקומית |

החלטת הועדה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. להשלים את התיאום עם אגף מבני ציבור כתנאי למתן היתר בניה.
2. לפעול בהתאם לחוות הדעת של היועץ המשפטי בעניין פרסום במקביל של שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לצורך הצבת שני מבנים ניידים.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 10 : 632869

פרטי התכנית

| | |
|------------|---|
| סוג דיון | מתן תוקף לתכנית |
| מהות הבקשה | הרחבות דיוור בקומת הגג, ברח' הנרי מורגנטאו 56,58,60 ירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מקומית |

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

יש לשנות את הסעיף העניין הריסת עברות הבניה ולהעביר אותו מתנאי להיתר בניה לתנאי לתחילת עבודות, בכל מקרה מדובר על עברות הבניה שבדירת מבקש ההיתר בלבד.
כל יתר ההחלטות מוועדה קודמת נותרות בעינן

מנהלת הוועדה המקומית

י"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 11 : 697524

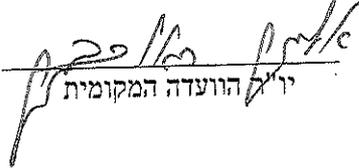
פרטי התכנית

| | |
|------------|---|
| סוג דיון | מתן תוקף לתכנית |
| מהות הבקשה | הרחבה ופיצול יח"ד קיימת ותוספת יח"ד ברח' אלגזי 8, זכרון משה, ירושלים. |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מקומית |

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:
יש לשנות את הסעיף העניין הריסת עברות הבניה ולהעביר אותו מתנאי להיתר בניה לתנאי לתחילת עבודות, בכל מקרה מדובר על עברות הבניה שבדירת מבקש ההיתר בלבד.
כל יתר ההחלטות מוועדה קודמת נותרות בעינן.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
 תכנית מספר 12 : 3332

פרטי התכנית

| | |
|------------|---------------------------|
| סוג דיון | תכנית בינוי |
| מהות הבקשה | בית ספר אדם - תוספת כיתות |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מקומית |

החלטת הועדה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:
 להשלים כתנאי להיתר את חוות דעת האגף למבני ציבור.

מנהלת הוועדה המקומית

י"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 13 : 693267

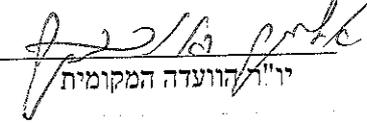
פרטי התכנית

| | |
|------------|---|
| סוג דיון | התנגדויות |
| מהות הבקשה | הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות, ראס אל עמוד |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום ותובא לדין בשנית לאחר תום תקופת הארכה להגשת התנגדויות שנקבעה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"פ-2020


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 14 : 560110

פרטי התכנית

| | |
|------------|--------------------|
| סוג דיון | תיקון החלטה להפקדה |
| מהות הבקשה | מורדות ארנונה/ב |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מקומית |

החלטת הועדה

לאחר החלטת ההפקדה הקודמת התברר כי קיים צורך בשטחים עיקריים נוספים עבור מבני דת מאחר והשטחים המאושרים אינם מספיקים להקמת בית כנסת שכונתי ומקווה כפי שנקבע בתכנית המאושרת. בנוסף הגיעה בקשה נוספת לאיחוד שני תאי שטח ציבוריים והבהרת סעיף 3 מהחלטה קודמת. לאור כל האמור לעיל הסעיפים הבאים מתווספים להחלטה הקודמת:

מאחר והתכנית הינה בסמכות מקומית בהתאם לסעיף 62א' א לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. איחוד מגרשים ציבוריים 100 ו-102 על פי בקשת מחלקת מבני ציבור על מנת להקל את הוצאת היתרי הבניה בשטח.
2. תוספת שטחים עיקריים במגרשים ציבוריים למוסדות דת 104 ו-107, בסך של 20% משטח המגרש או 500 מ"ר (הקטן מביניהם) על פי התוכנית המאושרת.
3. שינוי סעיף 3 מהחלטה הקודמת ישונה באופן הבא: שינוי הגדרת "המסד העולה" כך שיתאפשרו 4 קומות במקום 3. וזאת על מנת לנצל את הפער הטופוגרפי הקיים בשטח.
4. בשינוי לתכנית המאושרת יותר להציע במסגרת היתרי הבניה מרפסות זיזיות שהן לא עוקבות בתכנון כולל לכל הבניין בתיאום עם מהנדס העיר.

יתר הסעיפים מהחלטה קודמת יוותרו בעינם

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 15 : 342ב

פרטי התכנית

| | |
|------------|--|
| סוג דיון | תכנית בינוי |
| מהות הבקשה | הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במתחם אוגוסטה ויקטוריה |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מקומית |

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום .


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 16 : 776880

פרטי התכנית

| | |
|------------|---|
| סוג דיון | הפקדה |
| מהות הבקשה | תוספת קומות והרחבת יח"ד רח' רש"י 10 ירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. עפ"י מדיניות מע"ר צפון תותר בניה של 4 קומות בלבד, ללא גג רעפים מוגבה. יש להעביר חתך אורך נוסף דרך המבנה שלא דרך חדר המדרגות.
2. יש לשקול תוספת ממ"ד ומדרגות בלבד על חשבון החצר ההיסטורית.
3. התכנית תובא לדיון בוועדת שימור והחלטות יוטמעו במסמכי התכנית.
4. תנאי להפקדת התכנית יהא קביעה בהוראות התכנית כי הנספח מחייב לעניין הנחיות השימור שבו.
5. עפ"י תכנית 5166 ב' התכנית באזור חניה נמוך, על כן ניתן להוסיף עד 2 יח"ד על המאושר ללא מתן פתרון חניה.
6. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. תנאי לנתחילת עבודות בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי השמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי הבקשה להיתר.
7. ייקבע כי נספח הבינוי מנחה, למעט הנושאים בהם הוא מחייב: סימוני שימור, קווי בניין, גובה.
8. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: תובע עירוני, תושיה, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שימור
9. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין וגובה בניין ועומק המרפסות.
10. עומק המרפסות מעל לרחוב יהיה בעומק של עד 120 בהתאם לתקנות של בניה מעל דרך.
11. יש להטמיע התיקונים בנספח הטכני.
12. יש להוסיף הנחיית שלבי ביצוע- בניה בהינף אחד לחזיתות ובהינף אחד לגג.
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 ובהנחת מנהל בית המודל.
14. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד
15. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30068 חלקות 61, 124
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

מנהלת הוועדה המקומית

י"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 17 : 813303

פרטי התכנית

| | |
|------------|--|
| סוג דיון | הפקדה |
| מהות הבקשה | הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש רח' ארבל 1 ירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

- להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- קומת המחסנים תהיה תת קרקעית במלואה או ששטח זה ישמש כשטח עיקרי להרחבת הדירה שמעל. יש להעביר חתך נוסף המקביל לחתך א-א שלא עובר בחדר המדרגות.
 - עפ"י החלטת ועדת שימור בקומת הקרקע יהיה שימוש חוזר מהאבן המקורית בתאום מחלקת השימור, הגדר הצפונית תסומן להריסה. תותר פתיחת פתח בגודל מינימאלי ככל שידרש.
 - יש לעדכן הוראות בגין שימור במסמכי התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור מח' השימור.
 - לאור שטח המגרש הקטן (145 מ"ר) ובשל סמיכות השטח (כ-500 מ') מתחנת הרכבת הקלה, ניתן לפטור את התכנית מפתרון חניה.
 - עפ"י חו"ד המחלקה למדיניות תכנון, לאור נתוני התכנית, מיקומה, שטח המגרש למגורים, מספר יחידות הדיור המוצע והמתווסף, ושטחי הבניה המתווספים, אין דרישה לפרשות לצרכי ציבור.
 - לתאם את התכנית עם מחלקת דרכים לגבי הגובה מהתוכנן של רחוב ארבל והתאמת מפלס ה-0.00 של הבינוי לרחוב.
 - תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת תכנית פיתוח לרחוב ארבל על מנת לאפשר גישה למבנה, תנאי לטופס איכלוס יהא סלילת רחוב ארבל בפועל.
 - להטמיע הערות המחלקה לאיכות הסביבה במסמכי התכנית.
 - נספח הבינוי יציג פתרונות מיגון באמצעות ממ"דים לכל יחידות הדיור
 - תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד: כבאות, נגישות תברואה ומידע תכנוני והטמעת הערותיהם במסמכי התכנית.
 - יש להוסיף הנחיית שלבי ביצוע- בניה בהינף אחד ויקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין זה.
 - תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
 - יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט

במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30069 חלקות 90-89 ו-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 החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 18 : 809988

פרטי התכנית

| | |
|------------|---|
| סוג דיון | הפקדה |
| מהות הבקשה | הרחבות, תוספת קומה ויח"ד, ברח' מאה שערים 34, ירושלים. |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תותר תוספת בניה שלא תעלה על 4 קומות עם גג בשימוש לכיוון רחוב מאה שערים, ו- 4 קומות עם גג רעפים לא בשימוש באגף הפונה לרחוב עין יעקב.
2. עפ"י המדיניות ניתן להציע הגבהת גג הרעפים לרחוב מאה שערים – 1.20 מ' מעל תקרה הקומה הרביעית, והשלמת גג הרעפים ללא קיטום בהתאמה לאופי גגות השכונה, תחילת שיפוע גג הרעפים בשימוש יהיה בגובה של עד 1.20 מ' מעל ריצפת עליית הגג ועד למדלפות. יש לתקן את גובה גג הרעפים בהתאם למדיניות. שיפועי הגגות לא יעלו על 30 מעלות וכיוונייהם יותאמו לאופי הגגות באזור.
3. יש לוודא כי נספח חישוב השטחים תואם את נספח הבינוי, מדובר בבנין של 4 קומות וגג רעפים-בתכנית מוצעים 720 מ"ר שטחים מירביים בשטח מגרש של 127 מ"ר. לא ניתן להכניס שטח זה ב4 וחצי קומות בשטח המגרש המוצע.
4. בהתאם להחלטת מחלקת שימור יש להטמיע במסמכי התכנית הוראות בגין שימור לרבות סימון רוזטה בנין לשימור בתשריט וסימון בניה היסטורית בסגול לשימור בנספח הבינוי. יקבע בהוראות התכנית כי נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין השימור שבו.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע שיקום אדריכלי והנדסי של הבניין ההיסטורי הקיים לרבות שחזור חלקי בניה ופרטים חסרים או כאלה שנעשה בהם שינוי, ע"ב עיקרון השבת מצב לקדמותו.
6. תנאי למתן היתר בניה הגשת חו"ד הנדסית שימורית לאישור מחלקת השימור.
7. תנאי להפקדה יהא קבלת אישור מחלקת השימור לתכנית.
8. מאחר ולא ניתן לתת פיתרון חניה בתחום שטח התכנית, ניתן להציע תוספת של יח"ד אחת מעבר למאושר בתכנית 13037, וכל השאר יחידות דיור קטנות עד 45 מ"ר בלבד.
9. יש לסמן את כל הבניה בתחום הדרך להריסה.
10. יש להציע פרט ניתוק שקוע מפלדה/בטון/אבן בין המבנה החדש למבנה ההיסטורי, בתיאום מחלקת שימור.
11. לתקן את התכנית עפ"י הערות המחלקה לאיכות הסביבה.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד: כבאות ומידע תכנוני.
13. יש להוסיף הנחיית שלבי ביצוע- בניה בהיגף אחד ויקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין זה.
14. לתקן את התכנית עפ"י הנספח הטכני.
15. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
16. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
17. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30063 חלקות 61 ו-65.
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.

הערות טכניות
מנהלת הוועדה המקומית
יו"ר הוועדה המקומית

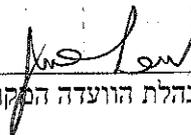
פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 19 : 724872

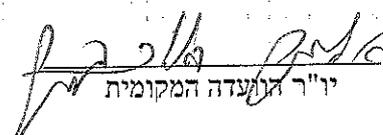
פרטי התכנית

| | |
|------------|--|
| סוג דיון | התנגדויות |
| מהות הבקשה | הקמת בית מדרש " ישיבת בית מרדכי" ברחוב יואל 5 בירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום ותובא לדיון בשנית לאחר תום תקופת הארכה להגשת התנגדויות שנקבעה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"פ-2020


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 20 : 776021

פרטי התכנית

| סוג דיון | הפקדה |
|------------|----------------------------------|
| מהות הבקשה | מבנה עירוני מעורב- המלך גורג' 17 |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

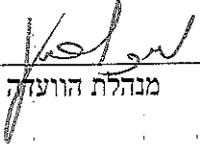
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מס' הקומות המוצע יהא עד 10 קומות, עפ"י המדיניות הנפחית של הרק"ל.
2. יש לסמן בתשריט ובנספח הבינוי חזית ראשית צפון מערבית לרחוב המלך גורג' כחזית לשימור'.
3. ייעוד הקרקע יקבע לעירוני מעורב ויאפשר עירוב שימושים עבור מגורים עד 65 מ"ר לית"ד, משרדים ומלונאות. קומת הקרקע תקבע בייעוד מסחרי בלבד (למעט כניסות לשימושים אחרים) ויש לסמן חזית מסחרית בתשריט. הוראה זו תקבע כמחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
- בשאר הקומות השימושים יהיו: מגורים/ מלונאות/ תעסוקה, ככל שיוצעו יח"ד גדולות מ-65 מ"ר- יוגבלו סך השטחים למגורים למחצית משטחי הבניה בבניין.
4. לבטל את הרחבות הבינוי המוצעות בחזית המזרחית (מעל חדר הכספות בקומת הקרקע) על מנת לשמור על החצר הפנימית, הן בגלל הערך של החצר הפנימית המאפיינת את המרקם ההיסטורי והן בגלל הקרבה לבינוי בחלקה הסמוכה.
- חדר הכספות אושר בתכנית 5848 אך לא ניתן להוסיף עליו קומה נוספת.
- מעבר לבניין ההיסטורי, בחזית האחורית ניתן לאשר רק חדר מדרגות ומעלית, וזאת בכפוף לאישור כיבוי אש כמפורט להלן, יש לסמן להריסה חלקי מבנה שלא אושרו בהיתרים קודמים ואינם היסטוריים.
5. לקבל את חו"ד כבאות לתכנית ולודא כי חדר המדרגות האחורי והגישה אליו תקניים.
6. ייקבע כי נספח הבינוי מנחה, למעט הנושאים בהם הוא מחייב: סימוני שימור, חזית מסחרית, מס' קומות ו גובה. ייקבע כי עיצוב החזיתות הוא מדגים ולא מנחה ויתואם מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.
7. לסמן את הכשרות הבינוי המוצעות בחתכים.
8. להראות בנספח הבינוי פתרונות מיגון ולציין כי שטחי הבניה כוללים את שטחי המרחבים המוגנים.
9. להטמיע הערות המחלקה לאיכות הסביבה, מחלקת תוש"ה ואדריכל העיר בתכנית
10. לכלול את כל זכויות הבניה כולל מרפסות בטבלה 5, להפריד בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולציין מס' יח"ד במידה ומוצעות תוספת יח"ד
11. תכנית 5848 תבוטל ותוחלף ע"י תכנית זו
12. ניתן להציע מרפסות זיזיות מעל זכות הדרך של רחוב קינג גורג'- תותרנה מרפסות עוקבות למרפסות היסטוריות בלבד, ובאותם המימדים. יש לכלול את המרפסות בקו הבניין העילי. עיצוב ותכנון המרפסות יתואם כחלק מתכנון ועיצוב החזית מול אדריכל העיר ומחלקת שימור כתנאי להיתר בניה.
13. להשלים חו"ד מחלקת מדיניות התכנון בנוגע להפרשה המובנה הדרושה בתכנית ולהטמיע את חוות הדעת במסמכי התכנית.
14. הטמעת החלטת ועדת השימור במסמכי התכנית;
15. לקבוע את שלביות הביצוע לבניה בהינף אחד
16. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד

17. תיקון התכנית עפ"י הנספח הטכני
18. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות 59,61,62,67,206,215,220 ו-221 בגוש 30049, ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם 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

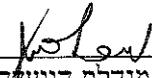
פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 21 : 509455

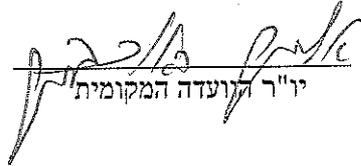
פרטי התכנית

| | |
|------------|--|
| סוג דיון | התנגדויות |
| מהות הבקשה | הקמת 8 מבני מגורים בחלקות 60 - 62 שכ' בית חנינה ירושלים. |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום ותובא לדיון בשנית לאחר תום תקופת הארכה להגשת התנגדויות שנקבעה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"פ-2020


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 22 : 830695

פרטי התכנית

| | |
|------------|---------------------------------------|
| סוג דיון | הפקדה |
| מהות הבקשה | תוספת קומות במתחם הדסה הקטנה, ירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מקומית |

החלטת הועדה

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

1. כתוצאה מתוספת הקומות צפויה התגברות הרוחות במעבר בין המבנים, ולפיכך יש להתקין אמצעי מיתון רוחות, וכן תיאסר הקמת בתי קפה/מסעדות בשטח זה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה.
2. יקבע בהוראות התכנית כי האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותתאפשר חריגה סבירה מקווי הבניין, באישור מהנדס העיר.
3. יש להטמיע את הוראות תכנית 51771 המאושרת בהוראות של התכנית המוצעת, לרבות שלביות ביצוע ותנאים להיתר.
4. התכנית סימנה עצים פולשניים לשימור, בעוד שעצים ערכיים סומנו לכריתה, על אף שחלקם אינם מפריעים לבינוי, ועל אף שחלקם ברי העתקה. יש לתקן את מסמך העצים בתיאום עם אגף שפ"ע.
5. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות.
6. השלמת חוות הדעת של המחלקות הבאות והטמעתן במסמכי התכנית: מחלקת גננות ועצים ומידע תכנוני.
7. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
8. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
9. בשינוי לתכנית המאושרת התכנית תחייב מרפסות סוכה בכל הבניינים ככול האפשר בתיאום עם מהנדס העיר, קווי הבניין יסומנו בהתאם.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם 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. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור 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

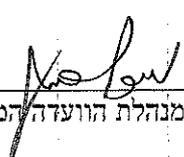
פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 23 : 686121

פרטי התכנית

| | |
|------------|------------------------------------|
| סוג דיון | התנגדויות |
| מהות הבקשה | שינוי יעוד בשכ' בית חנינא- ירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום ותובא לדיון בשנית לאחר תום תקופת הארכה להגשת התנגדויות שנקבעה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"פ-2020


מנהלת הועדה המקומית


יו"ר הועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 24 : 793042

פרטי התכנית

| | |
|------------|--|
| סוג דיון | הפקדה |
| מהות הבקשה | שלומציון המלכה - מלונאות תעסוקה ומגורים, ירושלים |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שטח השפ"פ המבוקש ישונה לייעוד מסחרי, קו הבניין יקיף את הבינוי המוצע בנספח הבינוי וכל החזיתות הפונות אל הכיכר הפנימית יהיו מסחריות. תכנית הפיתוח תציע חיבור בין רחוב כורש לשלומציון המלכה והוא יסומן בסימון זיקת הנאה לציבור. פיתוח הכיכר ומפלסי הפיתוח שלה יתואמו עם אדריכל העיר כתנאי להפקדה.
2. ייעוד הקרקע יקבע לעירוני מעורב ויאפשר עירוב שימושים עבור מגורים עד 65 מ"ר ליח"ד, משרדים ומלונאות. קומת הקרקע תקבע בייעוד מסחרי בלבד (למעט כניסות לשימושים אחרים) ויש לסמן חזית מסחרית בתשריט. הוראה זו תקבע כמחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
3. בשאר הקומות השימושים יהיו: מגורים/ מלונאות/ תעסוקה, ככל שיוצעו יח"ד גדולות מ-65 מ"ר- יוגבלו סך השטחים למגורים למחצית משטחי הבניה בבניין.
4. ניתן לבטל בניית חניון ציבורי בשטח התכנית על מנת לא למשוך רכב פרטי למרכז העיר ולעודד הגעה בתחבורה ציבורית.
5. בשל ביטול החניון הציבורי והעובדה כי אין הפרשה ציבורית בתכנית המאושרת ובתכנית החדשה, יש לקבוע הפרשה מבונה בפרויקט מול המחלקה למדיניות תכנון שתכלול בין השאר שירותים ציבוריים. יש לקבל פרוגראמה מהמחלקה למדיניות תכנון ולהטמיע אותה במסמכי התכנית
6. יש לבחון את האפשרות לשינוי מיקום תחנת הטרגנספורמציה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
7. לא תותר תוספת עבור מרפסות מעבר למאושר בתכניות 5104 ו-286286. המרפסות המוצעות המקיפות את כל הבניין אינן אופייניות לבניה במרכז העיר ומייצרים תכנון שאינו מתאים לסביבתו.
8. לכלול את כל זכויות הבניה כולל מרפסות בטבלה 5, להפריד בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולציין מס' יח"ד במידה ומוצעות תוספת יח"ד
9. תנאי להפקדת התכנית- הכנת נספח סביבתי אשר יוכן בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה ואשר יבחון בין השאר את משמעות הרעש ואיכות האוויר הצפויים למבנים (הכוללים מגורים) ברח' ינאי 3 וברח' שלומציון המלכה 11 ו-13
10. תנאי להיתר בניה יהא תיאום מול אדריכל העיר לגבי עיצוב החזיתות והמרפסות.
11. לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין וקומות.
12. להטמיע הערות המחלקה לאיכות הסביבה.
13. יש להותיר 15% לחלחול מי נגר בהתאם להוראות תמ"א/4/ב/34.
14. לקבוע את שלביות הביצוע לבניה בהינף אחד
15. להשלים חוות דעת: נכסים, היטלי השבחה, נגישות, כבאות, תברואה ומידע תכנוני
16. להטמיע חו"ד מחלקת תוש"ה במסמכי התכנית
17. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין תמהיל השימושים, קו בניין, ונגובה בינוי
18. ייקבע כי נספח הבינוי מנחה, למעט הנושאים בהם הוא מחייב: סימוני שימור, חזית מסחרית, מס' קומות ו גובה. ייקבע כי עיצוב החזיתות הוא מדגים ולא מנחה ויתואם מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.
19. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד
20. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30035 חלקה 177-175

21. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 06/05/2020 - י"ב אייר תש"פ
תכנית מספר 25 : 814947

פרטי התכנית

| סוג דיון | הפקדה |
|------------|---|
| מהות הבקשה | דיון מיוחד לקשישים ברחוב יוספטל, פסגת זאב |
| מספר ועדה | 2020/21 |
| סמכות | ועדה מחוזית |

החלטת הועדה

- הבקשה הובאה מחוץ לסדר היום, על פי החלטת יו"ר הוועדה בהתאם לסמכותו מכח סעיף 44 (ב) לחוק התכנון והבניה מנימוקים מיוחדים שירשמו:
1. התכנית נקבעה לדיון בוועדה המחוזית ליום שני 11.05.2020, ישנה חשיבות רבה להעביר את המלצת הוועדה המקומית טרם הדיון.
 2. התכנית בעלת חשיבות גדולה ובעלת מורכבות משמעותית, וקידומה אינו סובל דיחוי. להלן המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית:
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
 3. התכנית מבטלת שביל קיים החוצה את המגרש ומשמש את כוחות הביטחון שצריך להגיע למקום לצורך גישה לגדר הביטחון, יש להציע במסגרת התכנון נקודת גישה אחרת לשטח זה קרובה ככול הניתן במטרה שלא לפגוע בתפקוד של כחות הביטחון, יש להסדיר שביל חדש זה כתנאי לביטול השביל הקיים.
 4. התכנית מציעה חצר פנימית משוקעת עם שיפוע דרמטי, וגשר המרחף מעליה לעבר הכניסה לבניין. דבר זה יוצר שטח שאינו אפקטיבי, ומנתק את הכניסה מהרחוב. יש להציג בינוי המתחבר לרחוב ידי חזית לרחוב שסוגרת את החצר מחד, ויוצרת דופן עירונית מאידך. בינוי זה יהיה בן קומה אחת או שתיים לטובת מבואת כניסה ראשית למבנה ו/או פונקציות ציבוריות אחרות במבנה (מועדון דיירים וכד'). מוצע לבחון גם שימוש בגג של אגף זה.
 5. יש להציע בינוי של שטחים עיקריים בקומה התחתונה בחזית הדרום-מערבית לכיוון השטח הפתוח במקום קיר התמך המוצע. שטח זה ממוקם מעל הקרקע, צופה אל הוואדי ונצפה ממנו.
 6. קו בניין כלפי הוואדי יבחן בהתייחס לפתרון הביוב ומול המחלקה לאיכות הסביבה.
 7. ניתן להציע קו בניין קדמי קרוב יותר אל הרחוב.
 8. תנאי לפתיחת תיק בקשה לחיתר בניה יהא תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לכל נושאי הבינוי והעיצוב האדריכלי.
 9. מאחר ומדובר ביח"ד של חסרי רכב פרטי, ומספר חברי הצוות המפעיל את המקום הוא מצומצם וזניח, ניתן לפטור מהצגת פתרון חניה. יחד עם זאת, יש להציג בשטח הדרך מפרץ העלאה והורדה מסודר לבאי הדיון מוגן.
 10. רוחב המעבר הרגלי בתחום המגרש בסימון זיקת הנאה, לא יפחת מ-3 מ'. ניתן להשתמש במגרש

- המצרני מצפון המיועד לשצ"פ לטובת הפיתוח ויצירת מעבר רחב ומזמין, בתיאום עם אגף שפי"ע.
 תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח. תנאי לאכלוס יהיה פיתוחו בפועל.
11. נראה כי העצים שבתחום זיקת ההנאה אינם נדרשים לעקירה. ככל שניתן לשמרם, יבחן הדבר עם אגף שפי"ע.
12. לשלוח הודעות אישיות לבעלי העניין בחלקה 130 גוש 30629 ובחלקה 46 גוש 30688 הסמוכים לגבול התכנית, ולכל בעלי עניין בקרקע בשטח התכנית.
13. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום מגרש המגורשים בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.
14. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר בשטח התכנית.
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 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

מצב מוצע:

16. להציג מרחק קווי בניין
17. לסמן להריסה את כל המבנים הקיימים בשטח, לרבות גדרות ומדרגות

מצב מאושר:

18. לסמן קו כחול רצוף כבור גבול התכנית המוצעת
19. לתקן תכניות מאושרות שאינן תרש"צ
20. להציג במקרא את כל הסימבולים, כולל גבולות, חלקות וגושים

תקנון:

21. לתקן ליחס החלפה עבור תכנית 3602
22. להסיר יחס לתרש"צ
23. לתקן שלביות ביצוע, בהינף אחד, אכלוס בתנאי שפותח המעבר הרגלי
- בינוי:
24. לסמן גבולות מגרש בחתכים והחזיתות

25. לסמן בחתכים והחזיתות מפלסי השטחים המצרניים מעבר לגבול המגרש.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית