

פרוטוקול החלטת התאריך: 10/04/2022 - ט' ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 1 : 766154

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה, חיבור לכביש 60
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. כלפי הוואדי והשטחים הפתוחים מדרום לחניון האוטובוסים מוצע מופע בינוי של 4 קומות, יש להציע טיפול נופי כך שמופע הבינוי כלפי הוואדי ימותן. יש לקבוע כי הבינוי ופיתוח של החניון תשלב אלמנטים ירוקים, בחירת חומרים של החזית לרבות חיפוי יהיו בהתאם לעקרונות הנ"ל, כתנאי להיתר בניה לתאום ואישור אדריכל העיר, שפ"ע והמחלקה לאיכות הסביבה.
2. נדרשת בחינה השפעות הבינוי של החניון ביחס לשטחים הפתוחים בתיאום עם מח' תכנון ומח' איכות הסביבה. יש לקבוע הנחיות מפורטות בהוראות התכנית לתכנון קו המגע בין חניון האוטובוסים לבין השטח הפתוח מדרום, לשם צמצום הפגיעה והשפעות השוליים על השטח הטבעי, וביניהן בין היתר ההנחיות לבינוי מתוך תחום התכנית, הנחיות תאורה למניעת זיהום אור, הנחיות לתשתיות של ניקוז וביוב וכו' איכות הסביבה:
3. יש להשלים את התיאום מול מח' איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
4. מעבר אקולוגי:
 1. המעבר האקולוגי לבעלי חיים בתחום התכנית הוא המעבר היחיד המקשר בין השטח הפתוח שממזרח לכביש 60 לכיוון המורדות הדרום מערביים של שכונת גילה. מעבר זה צר במיוחד ומהווה צוואר בקבוק למעבר בעלי חיים בין השטחים הפתוחים ממזרח וממערב. יש למצות את צמצום הפגיעה ולמקסם את רוחב המעבר ככל הניתן בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה.
 2. במהלך העבודות יש להשאיר מפתח קבוע ולקבוע שלביות ביצוע להקמת הכביש והגשר בהתאם להנחיות האקולוג מלווה התכנית, כך שלאורך כל שלבי ההקמה יוותר מעבר עבור בע"ח וצבאים בפרט. יש לבחון בקפידה האם קיימת היתכנות למעבר צבאים בשטח הצר ע"י הסרה או פתיחת הגידור הקיים. יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות עקרוניות כי לאורך כל תקופת העבודות ישמר מעבר בע"ח, זאת בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג. תנאי להיתר בניה יהיה פירוט הנחיות לשלבי הביצוע כך שהמעברים ימשיכו לתפקד לאורך כל שלבי העבודות ובסיומן ויאפשרו את המשך מעבר בעלי החיים בשטח זה. פירוט שלבי הביצוע יהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההיתר.
 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג. זהו שטח בעל רגישות אקולוגית גבוהה, בייחוד לאור המעבר האקולוגי הצר והמאויים ועל כן כל שלב בתכנית, לרבות כל כניסה לשטח הפתוח ו/או עבודות בסמוך למעברים האקולוגיים מחייבת נוכחות אקולוג ופיקוח בשטח.
 6. התייחסות למסמך הסביבתי: בחינת חלופות ועדכון המסמך הסביבתי בהתאם לתכנון העדכני-
 1. יש להשלים בחינת חלופות המציגה את התכנון העדכני כתנאי להפקדה. יש להתייחס בבחינת החלופות לרוחב המעבר האקולוגי הנשאר בין גבול התכנית וקצה הבינוי המתוכנן באזור חניון האוטובוסים לגדר המערכת.
 2. יש לעדכן את המסמך הסביבתי בהתאם לחלופה הנבחרת בכל מקום בו הדבר נדרש כתנאי להפקדה.
 7. השלמות מבוקשות כתנאי לדיון בוועדה המחוזית:
 1. עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם לתכנית הבינוי האחרונה הכוללת יציאה של דרך המילוט לכיוון מזרח.
 2. הצגת נספח ניהול נגר עילי לאישור המחלקה.

8. בהתאם לבחינת ולמסקנות המסמך הסביבתי, ייקבע בהוראות התכנית החובה בביצוע הקירות האקוסטיים ותנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית מפורטת המציגה את מיקום הקירות וגובהם ביחס לשימושי וייעודי הקרקע המאושרים לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. מסקנות המחלקה יוטמעו במסמכי הבקשה להיתר הבנייה.
- השלמות לסקר הטבע
9. יש להשלים במסמך הסקר ולקבוע בהוראות התכנית הנחיות מפורטות לגישור המתוכנן מעל המעבר האקולוגי הצר הקיים, וביניהן:
1. כלל פעולות התכנון המפורט להיתר ולאורך כל שלבי הביצוע של שטח המעבר האקולוגי יערכו בליווי ובפיקוח אקולוג התכנית ובתיאום ובאישור אקולוג עיריית ירושלים – המחלקה לאיכות הסביבה ורשות הטבע והגנים.
 2. במהלך העבודות אין לכוון תאורה לכיוון שטח זה.
 3. במסגרת העבודות יוסר הגידור המפריע למעבר בע"ח באזור זה. כמו כן, ייבנה גידור להגנה על המעבר האקולוגי מכניסת בני אדם ורכבים. מיקום הגידור ומפרטו יוחלטו בהתייעצות עם אקולוג.
 4. לאורך כל תקופת העבודות יישמר מעבר בעלי חיים, בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג.
 5. מפתח עמודי הגשר באזור המעבר האקולוגי יהיה רחב ככל הניתן. מיקום עמודי הגשר באזור המעבר יקבעו על פי תכנית בשיתוף עם אקולוג ותיאום מול האקולוג העירוני ויאפשרו את תפקוד המסדרון האקולוגי.
 6. גובה הגשר צריך להיות מעל 12 מטרים על מנת לאפשר מעבר לבעלי חיים.
 7. בתום ביצוע התכנית יש לשקם את הצומח באזור המעבר האקולוגי, וכן לשתול צמחייה מקומית על פי תכנית של אדרי'נוף בשיתוף אקולוג.
10. יש לעדכן את פרק הרעש כולל בחינה מפורטת של שתי החלופות למיגון אקוסטי ובחינת רעש מצרפי לקולטים רגישים בתיאום עם מח' איכות הסביבה.
11. לאור ממצאי הבחינה בנושא הרעש שמתקבל מהמוסך, אין לתכנן חלק מהמוסך המוצע בתכנית כמוסך פתוח, כפי שמסומן בנספח הנופי של התכנית. יש לתכנן את המוסך כולו כמוסך סגור בלבד ולקבוע על כך בהוראות התכנית. יש לוודא כי כלל ההנחיות לתכנון מבנה המוסך מהיבטים אקוסטיים למניעת רעש הוטמעו בהוראות התכנית כתנאי להפקדה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת התכנון המפורט של מבנה המוסך יילקח בחשבון הרעש המצרפי בקולטים רגישים מכלל מקורות הרעש בתכנית – רעש מתחבורה ומכלל הפעילויות בחניון המתוכנן.
12. רעש מצרפי – המסמך הסביבתי אינו בוחן את הרעש המצרפי לקולטים מכלל מקורות הרעש בסביבת התכנית – מערכת הכבישים והרמפות ורעש מפעילות החניון, כולל המוסך ומתקן השטיפה. יש להשלים כתנאי להפקדה.
13. איכות אוויר - יש לערוך חיזוי חוזר של ריכוזי המזהמים בהתאם למקדמי הפליטה העדכניים של המשרד להג"ס מינואר 2022 כתנאי להפקדת התכנית.
14. טיפול במי נגר
15. יש לעדכן במסמכי התכנית את כלל ההערות וההנחיות אשר ניתנו בהתייחסות המשרד להגנת הסביבה בתאריך 13/2/2022 לדו"ח הידרולוגי-סביבתי, אשר הוכן עבור תחנת התדלוק על ידי חברת הידרומודול בדצמבר 2021.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תשטיפים ממתקן השטיפה ומהמוסך המתוכנן יאספו ויטופלו גם הם במערכת טיפול מקדים טרם הזרמתם לביו. תימנע הזרמתם לשטח הפתוח ו/או לתת הקרקע.
17. נספח ניקוז וניהול הנגר - יש להציג את נספח הניקוז וניהול הנגר העדכני למח' איכות הסביבה כתנאי לדיון בוועדה המחוזית.
18. בנספח הניקוז חוספו מתקנים לשבירת אנרגיה במוצאי הניקוז של הכבישים המתוכננים ובמוצא מעברי המים, לשם צמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים הצמודים לתכנית. לצורך ביצוע המתקנים, נבקש להרחיב את תחום התכנית כך שתכלול את השטח הנדרש למתקנים אלו.
19. בתכנון המתקנים יש להעדיף פתרונות מבוססי טבע למיתון הזרימות והשהיית המים לצורך החדרתם לתת הקרקע.
20. מתקנים לניהול נגר יתוכננו בשטחי שצ"פ בלבד ולא בשטחים המסומנים כ"דרך/טיפול נופי".
21. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. התכנית תציג את נפח הנגר לניהול בתחום התכנית, אשר ייקבע בהתאם למדיניות ניהול הנגר העירוני של מינהל התכנון הארצי, ואת האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. עודפים יופנו למוצאי הניקוז והערוצים הטבעיים הסמוכים לתכנית, בשילוב עם פתרונות מבוססי טבע למיתון הזרימות, מניעת סחף

22. קרקע והשהיית המים לצורך החדרתם לתת הקרקע. פתרונות הניקוז יכללו אמצעים להרחקת פסולת, מוצקים מרחפים ומזהמים טרם הזרמת המים לשטח הטבעי.
23. ביוב: יש לעדכן את נספח הביוב בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית. נספח הבינוי יוגדר כנספח מנחה, מיקום תחנת הסניקה יקבע באופן סופי בשלב היתר הבנייה בתיאום ובאישור מח' איכות הסביבה.

23. תשריט מצב מוצע:
1. בנספח הפיתוח מופיעה רצועת חיץ מצידו הכביש כרצועה ירוקה. בפועל, בתשריט מצב מוצע מסומן זברה בייעוד לשיקום נופי/דרך. היכן שקיימת וודאות בנוגע לייעוד הקרקע, יש לסמן ייעוד לדרך או לטיפול נופי/שצ"פ ולא גם וגם. בכביש 22 בכללותו יש לצמצם את הייעוד שסביב הכביש לדרך ו/או לטיפול נופי ולסמן את קו המגע בין הכביש לשטחים הפתוחים כשטח ירוק לטיפול נופי בלבד. מדרום לחניון יש שטח הנועד לשיקום, יש לסמן אותו בייעוד ירוק לשיקום נופי וכן הלאה.
 2. יש לסמן בתשריט מצב מוצע, בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה, את מיקום המעברים האקולוגיים המתוכננים: א. גשר מעל המעבר הקיים כיום בין כביש 60 מצפון וגדר המערכת מדרום. ב. מדרום לגשר המוצע - מעבר בין גדר המערכת ממערב וכביש הכניסה לחניון ממזרח. ג. מעבר מוצע בכביש 22 מעט צפון מערבית למנהרת כביש 60.

24. חזות ושיקום: יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג הבינוי יהיה ירוק ו/או גג חי וכן היכן שקיימים קירות בחזיתות החניון הם יוסתרו באמצעות צמחייה מטפסת. הוראות התכנית לא מספיק מפורטות ליצירת קירות ירוקים בחזית שפונה לוואדי. יש לעדכן את ההוראות וכן את התכנון בנספח הנופי כתנאי להפקדה.

25. לפי הנחיות המשרד להג"ס שניתנו בתאריך 13/2/22, יש לקרות את תחנת הדלק. יש לקבוע כי קירוי התחנה יהיה גג ירוק לשיפור הנצפות לעבר החניון ומתן פיצוי טבעי. יש לעדכן בהתאם לכך את הוראות התכנית, הקובעות כי התחנה תקורה בקירוי קל (סעיף 4.1.2 ה').

26. מרכז אנרגיה: יש לאפשר בהוראות התכנית מרכז לייצור אנרגיה אשר יעשה שימוש בגז טבעי בלבד.

27. אוטובוסים חשמליים: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תוכן תשתית לטעינה חשמלית ל-100% מהאוטובוסים.

28. אקולוגיה:

1. יש להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות בסקר הטבע פרק ה'.
2. יש להציג בפני המח' לאיכות הסביבה תכניות וחתכים של גבול התכנית באזור החניון הכוללים את קירות התמך (ריכוך ודירוג במידת הצורך), את מתקני השהיית הנגר, את צינור הביוב וכו' בהתאם לתכנון העדכני של החניון כתנאי להפקדה.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי אין לחרוג מחקו הכחול המאושר במהלך העבודות ואין לאשר זליגת עודפי עפר, פסולת וכדומה אל עבר השטח הטבעי הסמוך.
4. תכנית התאורה של הכביש והחניון תכלול אמצעים לצמצום זיהום אור, תאורת Full Cutoff, בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. אזור המעבר האקולוגי הקיים וכן המעבר המוצע יתוכננו כך שלא יהיו מוארים כלל. תכנית התאורה והדמיות יוגשו לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.
5. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
6. שיקום סביבת הכביש והאזורים המופרים יעשה בהתאם לאופי בתי הגידול הקיימים כיום בשטח, בהתאם לממצאי סקר הטבע העירוני. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית ועבודות השיקום יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הגשת תכנית השיקום בתום העבודות לאישור מחלקת קיימות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.
7. יש להטמיע בהוראות התכנית את המלצות הסקר הנוגעות להדברת מינים פולשים במהלך ולאחר סיום העבודות, כמצוין בפרק ה' במסמך הסקר ובהתאם להנחיות רט"ג.
8. יש להימנע מפריצת דרכים חדשות לשטח התכנית, מלבד מעבר באזורים מופרים ובאישור האקולוג המלווה. זאת בכדי למזער את הפגיעה בשטח הטבעי.
9. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הצגת מיקום אזורי ההתארגנות ומחנות קבלן לאישור מחלקת קיימות.
10. יש להטמיע בהוראות התכנית כי לא תותר הבאת כלבים למתחמי מחנות הקבלן ושטח

העבודות.

29. תנאי להפקדת התכנית הינו הצגת נספח ביוב ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.
30. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור תוש"ה. כמו כן, תנאי להיתר בניה יהא הגשה ואישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י צוות בקרת תכנון תנועה.
31. תנאי לטופס 4 הוא תעודת גמר של פרויקט חניון אוטובוסים ורמפות חיבור לשכונת גילה, והשלמת ביצוע קטע של רחוב דוגה בין רחוב אחלמה לבין רחוב דוגה הקיים.
32. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש לצוות בקרת תכנון פיזי תכנון כבישים מפורט כולל התחברויות עם מערכת הכבישים הקיימות, וכולל תכנון קונסטרוקציה עבור הקירות והגשר וכו' וכולל תכנון ניקוז מאושר, ומבנה כבישים בהתאם לדווח יועץ קרקע ומבנה.
- כללי:
33. על פי חו"ד אגף נכסים יש לבחון אם ניתן להוציא מגבולות התכנית את גוש/ חלקה 28110/24 ביעוד מגורים (בבעלות פרטית של בית משותף).
34. תנאי למתן היתר הבניה יהא תיאום עם אגף התברואה.
35. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור חיבור של כל התשתיות החדשות עם תשתיות עירוניות ע"י המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות.
36. יש לסמן בתשריט עצים לעקירה, שימור והעתקה בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.
37. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.
38. יש להשלים חוות דעת מחלקות אדריכל העיר, מתכנן אזורי/שכונתי, אדריכל העיר, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם, תוכנית אב לתחבורה ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
39. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של (לדוגמא) שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
40. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
41. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
42. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

43. בהוראות התכנית, יש לציין שנספח התנועה הוא מנחה בלבד.
44. יש לבחון את היקפי הבניה בהוראות התכנית מול התשריט ונספח הבינוי. יש לתקן ולעדכן את המסמכים כך שהיקפי הבניה הרשומים בסעיפי 2.2, 3.2, ו-5 יהיו תואמים אחד לשני ומתואמים לתכנון המוצע בתשריט ובנספח בינוי.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

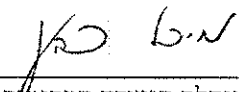
פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 2 : 964080

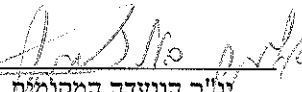
פרטי התכנית	
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברח' כהנמן 22
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין שינוי הוראות שלביות ביצוע עמודות בתכנית 14000. התכנית המופקדת קובעת בסעיף 7.1(1) כי "הבניה בכל עמודה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא....". לא ניתן לבנות בכל דירה ללא תלות, כיוון שהעמודה צומחת מלמטה. לא תתאפשר בניה על עמודים. - יתווסף סעיף שגם הבניה בגג תהיה נפרדת לכל דירה וללא קשר לבנייה של העמודות.
2. לדחות את ההתנגדות להוראות שלביות הביצוע של מרפסות זיז החלות מכוח תכנית 14000; בסעיף 4.1(1) בהוראות התכנית המופקדת 964080 נקבע כי במידה ולא יתבצע בינוי בפועל מלמטה למעלה, תינתן אפשרות לבניית מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ' מקיר הבניין הקיים
3. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול סעיף 7.1(1). בסעיף נכתב כי "ניתן יהיה לבצע מרפסת על גג ההרחבה באישור כל יתר השכנים בעמודה שמעליה". הסעיף אינו מחייב בניית מרפסת אלא מתיר זאת באישור כל יתר השכנים בעמודה שמעליה.
4. לקבל את ההתנגדות לעניין בניית מדרגות משותפות לקומת הגג. יש לסמן בנספח הבינוי מדרגות הממשיכות את המדרגות המשותפות של הבניין עד למפלס קומת הגג (+13) לאפשר גישה חופשית לקומת הגג עבור כל הדיירים.
5. לקבל את ההתנגדות העצמית להכשרת עבירת בנייה- התכנית תסמן את התוספת להכשרה במסמכי התכנית. מכיוון שדיירי הבניין תומכים בבקשה.
6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.
הערות טכניות נוספות:
7. - יש לסמן פתחי איוורור ואור בתוספת המבוקשות:
8. מפלס -1.34 בחזית הצפונית
9. מפלס +1.51 בחזית צפונית ובחזית דרומית
10. מפלס +4.38 בחזית צפונית ובחזית דרומית
- מפלס +7.24 בחזית צפונית ובחזית דרומית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטת התכנית: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 3 : 1048420

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית-מתחם גואטמלה ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

תכנון

1. כדי להבטיח מרחקים סבירים בבינוי התמיר המוצע יש לסמן קווי בניין עיליים כדי להבטיח מרחק סביר של 5 מ' צידי במבנים בני 12 קומות ו 6 מ' בין המבנים התמירים.
2. יש לחייב בהוראות התוכנית שמירת מרחב מינימלי של 20 מ' בין המגדלים המוצעים (ללא קומת מסד)
3. השצ"פ הממוקם מזרחית לחלקות המגורים בעל צורה שלא תאפשר שימוש יעיל בשטח ועל כן נחשב כמעבר בלבד. בהתאם לתיאום שנערך יש להטמיע במסמכי התוכנית מעבר בין מבני המגורים לחיבור רחוב גואטמלה לשצ"פ המוצע ממנו חיבור לבוליביה ולתחנת הרכבת הקלה הסמוכה.
4. יש להציע שצ"פ רחב ככל הניתן במרכז התוכנית תוך דחיקת המבנים כלפי מזרח ליצירת שטח אפקטיבי. במקביל יש לבטל את המעבר המתוכנן צפונית לבית הספר המתוכנן והרחבת השטח החום על חשבוננו.
5. תוכנית 440735 המאושרת ממזרח (גולומב) מציעה זיקת הנאה בדופן המערבי (כלפי התוכנית דן). יש להציע חיבור של השצ"פ המוצע לשביל המתוכנן בתוכנית הסמוכה לרבות פיתוח מדרגות לגישור על הפרשים טופוגרפיים.
6. יש להציע חיבורים רבים ככל הניתן בשטחים שבין הבניינים לחיבור מפלס רחוב גואטמלה למפלס השצ"פ בתיאום עם אדריכל העיר.
7. עפ"י חוות המחלקה למדיניות תכנון ובהתחשב ביחידות הדיור המוצעות בתוכנית, השטח הציבורי הנדרש בתוכנית יכלול 3 מעונות יום בשטח 441 מ"ר ו 3051 מ"ר שטחי חצר לכל אחד. 5 כיתות גני ילדים בשטח 175 מ"ר ושטח חצר 175 מ"ר לכל אחד. – חמשת גני הילדים ומעונות היום יינתנו במסגרת במגרשי המגורים כהפרשה בנויה.
8. התכנית תציע הפרשה של שני בתי כנסת בשטח של 250 מ"ר כל אחד גם הם כהפרשה בנויה בשטחי המגרשים.
9. הוועדה מבקשת כי התשלום לוועד הבית לדיירים הקיימים יהיה למשך של 7 שנים לפחות.
10. השטח לצורכי חיבור יורחב ככול הניתן גם על ידי ביטול המעבר המוצע בו ויהיה מיועד לבית ספר, זכויות הבניה יהיו 240 אחוז ב 6 קומות ולא כפי שמוצג במסמכים לצורך ייעול מיטבי של המגרש.
11. ניתן לשקול בקומת הקרקע לכיוון דרום חזית מסחרית לרחוב .
12. השטחים הציבוריים המבונים ימוקמו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.
13. אישורו של השטח הציבורי האגף למבני חיבור יהווה תנאי להיתר וביצועו תנאי למתן טופס 4.
14. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
15. תנאי להיתר בנייה יהא אישור מחלקת הנכסים.
16. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניין יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.
17. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.

18. יש לקרצף ולרבד מחדש את כל המדרכות והתשתיות הגובלות לקו הכחול לשביעות רצונו של כל מחלקות אגף שפ"ע.
19. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
20. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לפיתוח כביש ומדרכה וקבלת אישור של אדריכל העיר לכל סוגי הריצופים.
21. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה ואישור האגרונום העירוני.
22. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור של כל מחלקות אגף שפ"ע.
23. יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל.
24. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' ויתוכננו בקווים ישרים ובתאום עם אדריכל העיר. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר.
25. יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל. יש לתקן את החתכים בהתאם.
26. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
27. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.

רישום שטחים מבונים ציבוריים

28. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 29. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
 30. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
 31. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואו שיעבוד.
- חלוקה ו/או רישום שטחים ציבוריים**
32. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 33. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
 34. 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.
 35. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להשלים את הוראות ההפקעה של השטחים לצרכי ציבור, אם תחליט על כך, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

סביבה:

36. תנאי להפקדה יהיה עריכת מסמך סביבתי שיאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
37. תנאי להיתר יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה.
38. יקבע בהוראות כי התוכנית כ הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבניית ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.
39. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרידים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
40. יש לקבוע הוראות לבניה ירוקה וגגות ירוקים בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה.

41. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. מבנה לשנאי יותר במיקום אחר בתנאי שהוא טמון בקרקע או במיקום אחר במבנה, ולא במבנה נפרד, בתיאום עם מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הצבת תשתיות כלפי הרחוב.

כללי:

42. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי המעבר המכני המרכזי המחבר בין שני המפלסים לכיוון תחנת הרכבת הקלה יהיה תנאי לטופס 4 של המגורים.
43. יש לבחון את התקן השמאי שהוגש לתכנית ולצמצם את זכויות הבניה בהתאם.
44. שטח ממוצע של יחידת דיור יהיה 100 מ"ר מרבי.
45. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יחיד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד)
46. יש לצרף לצוות התכנון יועץ קהילתי, תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית, ותנאי להיתר בניה יהיה אישור מינהל קהילה את התכנית וההסכמים הרלוונטיים.
47. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.
48. תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה, לא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל. המצב התכנוני המאושר יחזור כפי שהיה לפני אישור התכנית בנדון.
49. יש להשלים חוות הדעת צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון מח' המים, חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף מבני ציבור - המחל' לתכנון מבני ציבור, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם, אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני, אגף תכנון העיר - מח' השימור, אדריכל העיר, המחלקה לעבודה קהילתית, אגף שפ"ע - מח' גגות-עצים ותכנון
50. ככל שהאיחוד וחלוקה, הוא ללא הסכמת כל הבעלים, יש לערוך טבלאות איזון ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה.
51. בהחלטה הקודמת נרשם בטעות כי הועדה המקומית מאשרת לעיריית ירושלים להיות מגישת התכנית. הועדה מתקנת ומחליטה כי הועדה המקומית תהיה מגישה, ולא העירייה.
52. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 86, 87, 88, 82, 182, 183 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
53. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהגה העיקרית ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

54. יש לציין על גבי נספח הבינוי את מספר הקומות המירבי בכל בניין.
55. טבלה 5 – להוסיף שורת סה"כ בתחתית הטבלה.
56. יש לצרף למסמכי התוכנית חזית לאורך רחוב גואטמלה.
57. יש להציג תוכנית קומת קרקע לרבות המסד בדגש על חבור המבנים לרחוב גואטמלה.
58. לסמן מבנים להריסה בתשריט.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטת מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 4 : 681288

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם מגורים ומבנה ציבור לאורך ציר הרק"ל, מתחם אפשטיין, ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור מיקומו של המתחם במקום בולט מאוד ונצפה ממערב העיר ולאור מיקומו ממול להר הרצל ויד ושם הוחלט כי הבינוי המתאים והראוי למיקום זה הוא הקמת מגדל אחד במיקום של הבניין הקיים כיום בפועל ויתר הבניה תוצע בהפרשי הטופוגרפיה מעל כביש עין כרם ומתחת לשדרות הרצל למעט סייגים קטנים שיוצגו בהמשך.
2. התכנית המוצעת כוללת בניין של 40 קומות מגורים מעל 2 קומות 1 לובי ו-1 טכנית בגובה של 20 מטר, מעל 5 קומות מגורים/ מלונאות מעל רחוב עין כרם ומעל עוד 16 מטר של קומות טכניות – מדובר על בניין בגובה של 165 מטר מעל שדרות הרצל ועוד 17 מטר מעל רחוב עין כרם – גובה זה הוא גובה החורג בצורה משמעותית מהגובה המותר בהתאם למדיניות הרק"ל ומקביל לבניין בגובה של 50 קומות מעל שדרות הרצל ו-55 קומות מעל רחוב עין כרם (בגובה קומה 3.3 כפי שמוצע בתכנית).
3. יחד עם זאת הבניין מציג תכנון ראוי ומצוינות אדריכלית וכולל גם צמצום התכסית של הקומות הראשונות לצורך צמצום ההשפעה בגובה הרחוב על הנצפות ושילוב הקומות הטכניות בעיצוב של הבניין. ולכן מומלץ לאשר את הגובה המוצע.
4. התכנית המוצעת כוללת תכסית מגדל של כ-670 מ"ר לקומה במגדל, בהתאם למדיניות של תכסית קומה למגדל יש להגביל בהוראות התכנית את תכסית קומות המגדל ל-700 מ"ר מקסימום, הקומות הראשונות כאמור יהיו בתכסית נמוכה יותר כפי שמוצע בתכנית במטרה לשמור על המבטים לנוף ככול הניתן.
5. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבנייה המרבי.
6. הפרשות לצרכי ציבור – השצ"פ המוצע אינו אפקטיבי, אינו נגיש ובעל שיפוע תלול על כן יש לייעד את השטח המסומן כשצ"פ בתכנית המוצעת, כשטח למבני ציבור, אשר יתחבר עם השטח למבני ציבור המוצע, כך שיתקבל שטח של 3.3 דונם בייעוד של בנייני ציבור.
7. בשטח למבני ציבור תיקבע זיקת מעבר לרכב לחניון של המגורים/מלונאות והנושא יתואם מול מחלקת נכסי עירייה.
8. בשטח למבני ציבור יוצע מעל מפלס רחוב הרצל בניין בשטח של כ-250 מטר שישמש ככניסה למבני הציבור ויכלול מסחר בהיקף של עד 200 באופן שיוכל לייצר פעילות על הכיכר עם תצפית לנוף, כול יתר הבינוי במגרש יהיה מתחת למפלס שדרות הרצל באמצעות גישור על הפרשי הטופוגרפיה בשני הכבישים וייצירת כיכר עירונית משמעותית מעליו שתהווה הרחבה של המרחב הציבורי הקיים על שדרות הרצל ותשמש את הציבור הרחב ותאפשר גם תצפית לכיוון מערב העיר.
9. קווי הבניין במגרש הציבורי ייקבעו בהתאם לכך.
10. קווי הבניין המסומן בתשריט במגרש הציבורי יבוטל.
11. השימושים בשטח הציבורי ייקבעו לצרכי חינוך, דת תרבות וקהילה, השימושים יתנו מענה בראש ובראשונה לצורכי הציבור הקיימים כיום בפועל בתחום התכנית ויקבעו שלבי ביצוע שיחייבו את ביצועם. לחילופין יהיה ניתן למצוא לעת הוצאת היתרי הבניה מיקום אחר בשכונה לשימושים הקיימים בתיאום עם מהנדס העיר והוועדה המקומית ולקבוע כי תנאי להריסת הבניין הקיים יהיה בניה בפועל של המיקום החליפי.

12. אחוזי הבניה בשטח הציבורי יהיו פועל יוצא של הבינוי כאמור.
 13. קומת המסד של המגדל תכלול לובי כניסה למגורים ומסחר בלבד – מיקום המסחר ישונה ויהיה על הכיכר ולא כפי שמוצע בתכנית. בחזית האחורית ללא אפשרות לשימוש בכיכר.
 14. יש לבטל בתשריט את כל הסימונים של עצים לשימור מחוץ לקו הכחול של התכנית ולהשלים חוות דעת של אגף שפ"ע לעצים שבתחום התכנית.
 15. שימושים – יש להציע הפרדה ברורה בשימושים בקומות שמתחת לרוחב הרצל שישמשו עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה משרדים, ומלונאות ושטחי הבניה שמעל רחוב הרצל שישמשו למגורים, לא תותר העברת שטחים משימוש שאינו מגורים לשימוש מגורים והוראה זו תקבע בסטייה ניכרת, ניתן יהיה להציע שימושים שאינם מגורים גם קומות שמעל לקרקע.
 16. יבוטל סעיף 4.4 – לא יותר שימוש של דיור מוגן כפי שמוצע בתכנית לדיירים מעל גיל 55 – מדובר על מגורים לכל דבר ועניין ולא על שימושים אחרים כאשר המדיניות קובעת תמהיל מגוון של שימושים ולא רק מגורים.
 17. מרחב ציבורי – תנאי להפקדה יהא הכנת תכנית פיתוח לכיכר בתאום אדריכל העיר וחיוזק הקשר מהשכונה לוואדי דרך הפרויקט המוצע הן ע"י מדרגות והן ע"י מעלית נגישה.
 18. להטמיע חו"ד אדריכל העיר בתכנית. תנאי להיתר תאום התכנית כולל המרחב הציבורי והחזיתות עם אדריכל העיר.
 19. יש לצרף לתכנית הדמיות לנצפות מהרי ירושלים ממערב.
 20. התכנית כוללת איחוד וחלוקה עם חלקות ציבוריות בבעלות עיריית ירושלים וזאת ללא קבלת הסכמה של מחלקת נכסים, תנאי להפקדה יהיה חתימת מחלקת נכסים כבעלת קרקע בתחום התכנית.
 21. לצורך כך מחליטה הוועדה המקומית להיות מגישת התכנית לצורך השינויים בשטחים הציבוריים שבבעלותה.
- במערכת המבאת יש גירסה חדשה של תשריט (מספר מהדורה 21) הכוללת שינויים בקו הכחול והותרת שתי חלקות בבעלות העירייה מחוץ לקו הכחול, תשריט זה אינו מקובל תכנונית ויש להרחיב את גבול התכנית לתחום של התכנית שעמדה בתנאי הסף.
22. מעגל התנועה המוצע חורג אל מחוץ לגבולות התכנית ומעבר לגבול יעוד הדרך עפ"י חו"ד תושי"ה נדרש להגיש חלופות לכניסה למגרש בנוסף למעגל.
 23. מפרץ הורדה עבור המלון יינתן בשטחי החניון המוצע. או ברחוב עין כרם התחתון ולא על שדרות הרצל כמוצע בתכנית, לא תותר כל כניסה של רכבים מרחוב הרצל לתכנית, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
 24. לשקול בתיאום עם תכנית אב לתחבורה ואגף תושיה הרחבת קומת החניה במגרש הציבורי עבור הרחבת החניון חנה וסע הצמוד בשל הסמיכות לתחנת רק"ל.
 25. יש להשלים את חוות הדעת הבאות: היטלי השבחה, שפ"ע, צוות תוכנית אב לתחבורה ותברואה והטמעתן במסמכי התכנית.
 26. להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' הקומות ותמהיל השימושים. לא יותר לנייד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת.
 27. תנאי למתן היתר בניה למגדל בשטח התכנית יהא הצגת תכנית פיתוח לשטחים בהן נקבעה זיקת הנאה ותנאי לטופס איכלוס יהא ביצוע הפיתוח בפועל.
 28. תנאי להוצאת היתר בניה למגדל יהיה הגשת היתר בניה לשימושים ציבוריים באותו היקף הקיים כיום במגרש הציבורי (או במגרש ציבורי חליפי כאמור בסעיף 11) ותנאי לטופס 4 למגדל יהיה טופס 4 לשימושים הציבוריים.
 29. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
 30. 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
 31. יש לקבוע הוראות לחובת יצירת אדניות עם עומק נטיעה ראוי לעצים בכל שטחי זיקת ההנאה – הפרטים והמיקום המדויק יתואמו במסגרת התכנון המפורט להיתר בניה.

32. יש לתכנן שוט אשפה עבור הבנין- 190 יחידות דיור .
33. יש צורך בחברת אחזקה לטיפול במתקן האשפה .
34. בשלב קבלת היתר הבניה יש צורך בניתוח הנדסי של יועץ אשפה לגבי כמויות האשפה .
35. קווי הבניין המוצעים בתכנית מכיוון דרום-מזרח הן של בניין המגורים והן של מבנה הציבור סמוכים מאוד לרחוב הנטקה וחשופים לרעש ולזיהום אוויר באופן ניכר (בייחוד בקומות מעל מפלס הקרקע היושבים בקו הגובה של הכביש) כפי שעולה מהנספח הסביבתי. המחלקה ממליצה להסיט את קווי הבניין פנימה ולהרחיקם הכביש המהווה מוקד רעש וזיהום.
36. המסמך הסביבתי סקר ובדק את זיהום האוויר מכלי רכב ברח' הנטקה הגובל בדרום ודרום-מזרח התכנית. על פי ממצאי המסמך לא צפויה חריגה מתקני זיהום האוויר אך ריכוז המזהמים גבוהה ועל כן יש לנקוט בפעולות שונות לצמצום החשיפה לזיהום האוויר- הנושא ייבחו בשלב היתר הבניה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.
37. המסמך הסביבתי לא בדק את השפעת כביש עין כרם הנמצא מצפון לתכנית ואשר מהווה עורק תנועה משמעותי בעל השלכות גם הוא על זיהום האוויר בתכנית (ומתוך כך על העובדה כי התכנית נמצאת בתווך בין שני צירים עירוניים מזהמים). תנאי להפקדה יהיה השלמת הבדיקה של איכות האוויר התיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
38. המחלקה לאיכות הסביבה לא מקבלת את דחיית בדיקת הרעש הצפוי לתכנית לשלב היתר הבניה. על אף האמור במסמך כי קיימת בעיית רעש אשר תידרש למיגון אקוסטי, יש לבצע בשלב זה את חיזוי הרעש הצפוי לתכנית הן מרחוב הנטקה מדרום והן מכביש עין כרם מצפון.
39. על פי ממצאי המסמך קיימת בתכנית חריגה של רוחות לא נוחות בפינה הצפונית ובפינה הדרומית של מגדל המגורים. המחלקה לאיכות הסביבה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
40. המחלקה מבקשת כי האמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה בהיתרי הבניה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבנין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
41. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקה המצרנית: גוש 30107 חלקה 17 .
42. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהגה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

ב.נ. כמ

מנהלת הוועדה המקומית

א.נ. ח.נ. ח.נ.

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 5 : 979070

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תעסוקה ומגורים במתחם קוסל, ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה סבורה כי בתכנית שמציעה שינוי ייעוד ממוסד יש צורך בהפרשה משמעותית לצורכי ציבור ולאפשר מגורים מיוחדים ולא מגורים רגילים ולכן יש לקבוע במסמכי התכנית כי כל הדירות יהיו דירות להשכרה למשך 20 שנה לפחות וזאת בין היתר בגלל המיקום של התכנית באזור שאינו מאופיין במגורים בכלל אלא באזור של מוסדות עירוניים ומשרדי ממשלה.
2. התכנית אינה מציעה שטח משמעותי לצורכי ציבור באזור שהינו אחד האזורים המתחדשים והמאותגרים מבחינת שטחי ציבור לתושבי השכונות שכן אזור זה הינו מוקד למוסדות לאומיים ובינלאומיים בשימושי תרבות ומדינה. באזור זה קיים מחסור דרמטי בקרקע עבור שטחי ציבור אשר ינתנו בתכניות חדשות כגון תכנית זו לכן יש לשנות את המגרש המוצע למסחר ומשרדים בתכנית לשטח לבנייני ציבור, השימושים במגרש יהיו עבור משרדי הרשות המקומית, מעונות סטודנטים, חינוך, תרבות וספורט.
3. השטח המוצע בתכנית ככביש גישה לכל המתחם וגם לאוניברסיטה הוא בזיקת הנאה בלבד יש לשנות את הייעוד ולקבוע ייעוד דרך ציבורית ולתקן את המסמכים בהתאם- מדובר בכביש לכל דבר ועניין והוא צריך להיות מסומן בהתאם.
4. בבנייני המגורים בחזית הפונה לשדרות המוזיאונים יש לשלב חזית מסחרית פעילה.
5. יש לבחון את הצורך בהרחבה של המדרכה בשדרות המוזיאון לרחוב מדרכה של 3.5 מטר לצורך יצירת מדרכה רחבה וראויה להולכי רגל, ככול שיש צורך בהרחבה, שטח ההרחבה יהיה בייעוד של דרך, בהתאם לבחינה זו יש לבחון לשמור על שדרת העצים הקיימת בגבול המגרש ולשלב אותה במדרכה או בפיתוח השטח בין המדרכה לחזית המסחרית שתוצע בתכנית.
6. כל קומות הקרקע יכללו שימושים ציבוריים, מסחרים או משותפים ולא דירות מגורים במטרה לשמור את כל המרחב הציבורי בין הבניינים כמשותף ולא פרטי, ככול שלצורך כך יש להוסיף קומה נוספת על הבניינים כדי שלא להקטין את מספר יחידות הדירור – ניתן להציע זאת.
7. יש אי התאמה בין החתכים המציגים בניינים בגובה משתנה בין 6 ל 9 קומות לבין ההוראות בתקנות שקובעות לכל המתחם 9 קומות – יש לתקן את המסמכים באופן שיהיו תואמים אחד לשני ותואמים להיקף הזכויות המבוקשות.
8. יש לשנות את קווי הבניין המוצעים כך שישמרו על קו בניין היקפי של 4 מטר לפחות מגבולות מגרש המגורים כדי לא לקבע את העמדת הבניינים המוצעת יש לקבוע הנחיות לגבי מרחקים מינימליים של 10 מטר לפחות בין הבניינים המוצעים בהוראות התכנית.
9. ככול שמוצע חניון מתחת לכביש המוצע יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים לעניין רישום בשכבות או כל פתרון אחר כגון יצירת החניון הציבורי מתחת לשטח הציבורי.

10. יש להשלים סקר עצים לתכנית ולקבל את אישור פקיד היערות.
11. התוכנית תערך לפי פרק ג לחוק התכנון והבניה. סעיף 6.7 יוחלף בסעיפים מטה:
12. חלוקה ו/או רישום
13. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
14. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.
15. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
16. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
17. הפקעה
18. לא הוקן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
19. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר. שטחי הציבור יירשמו ע"ש העיריה.
20. היקף השטח הציבורי המוצע עבור מעונות יום במגרש המגורים יתואם עם המחלקה למדיניות תכנון.
21. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם האגף למבני ציבור לעניין השטח הציבורי הבנוי עבור מעונות יום ותנאי לטופס יהיה השלמת הביצוע לשביעות רצון האגף.
22. יש לוודא שמירה על נתיב להולכי רגל משדרות המוזיאונים, לאורך החזית הצפונית ועד לכניסה הצפונית לאצטדיון גם בתקופת הבניה וגם בסיום הבניה וזאת לצורך שמירה על התפקוד של האצטדיון.
23. שמירה על כל הכניסות והיציאות הצפוניות כיציאת חירום גם בתקופת הבניה וגם בסיום הבניה וזאת לצורך שמירה על התפקוד של האצטדיון.
24. התנהלות האצטדיון בשיגרה ואירועים – בשנים האחרונות הושקעו באצטדיון סכומי כסף אדירים על מנת להפוך אותו לאצטדיון הלאומי לאתלטיקה מתוך כוונה שיארח אליפויות בתי ספר, אליפויות ישראל, מכביה ואליפויות בינלאומיות. מכיוון שחזית בניין המשרדים צמודה לקווי הבניין של האצטדיון יש לוודא ולהדגיש, גם בהוראות התוכנית, כי לא יהיו בעתיד תלונות לגבי פעילות האצטדיון, בשיגרה ותחרויות, מבחינת מערכת הכריזה, הגברה והתאורה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף הספורט והמחלקה לאיכות הסביבה לעניין הבינוי המוצע בצמוד לאצטדיון באופן שלא יפגע בשום צורה התפקוד של האצטדיון.
25. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והטמעת המסקנות בהיתר הבניה.
26. תנאי להפקדה יהיה השלמה של חוות דעת של המחלקות הבאות: מחלקת מידע, מחלקת דרכים, אדריכל העיר, חברת חשמל והטמעתם במסמכי התכנית.
27. סעיף 6.2.3 יתוקן באופן שיחייב את בניית החניון הציבורי המוצע בתכנית לא כאופציה אלא כהוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת וזאת לאור החניון הקיים המשמש את האצטדיון והן את האוניברסיטה ושימושים נוספים מסביב לחניון הקיים.

מ.נ. כ.א.
מנהלת הוועדה המקומית

א.א. כ.א. כ.א.
יו"ר הוועדה המקומית

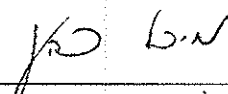
פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 6 : 590703

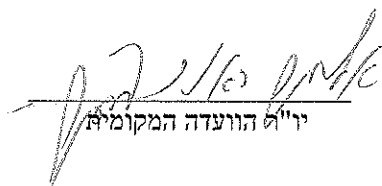
פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה לשם הרחבות יח"ד ותוספת יח"ד חדשות ברחוב שאולזון 56 ב-ם
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

התכנית ירדה מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטת מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 7 : 452763

פרטי התכנית

סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם דיסקין
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

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

1. **לקבל** את ההתנגדות בעניין ששכונות גבעת שאול וקריית משה סובלות ממחסור גדול בצורכי ציבור והתוצאה היא ש או שילדי השכונה נוסעים מחוץ לשכונה או שיש פתרונות זמניים בכל מיני מבנים ארעים. הציפיה שפרויקט שכזה יענה על חלק מהמחסור הקיים או לפחות יתן מענה לעצמו ולא רק יוסיף 300 יחידות דיר ללא מתן מענה הולם לצורכי ציבור – על פי המצב המאושר שטח התכנית הוא שטח בייעוד של שטח פרטי פתוח וההסכמה של מהנדס העיר והוועדה המקומית לשנות ייעוד ולאפשר מגורים בשטח התכנית הייתה בין היתר במטרה לאפשר מתן מענה משמעותי לצורכי ציבור בתכנית הן שטח קרקע והן בשטחים בנויים.

גם על פי תכנית האב שהוכנה לשכונה על ידי עיריית ירושלים והצביעה על מחסור משמעותי ביותר בצורכי ציבור אותרו שלשה מתחמים גדולים בשכונה שיכולים לתת מענה משמעותי למחסור בצורכי ציבור בשכונה – מתחם דיסקין, מתחם השוק הסיטוני ושכונה חדשה המתוכננת בצמוד לבית העלמין מזרח לרחוב גבעת שאול וממערב לרחוב עקיבא אזולאי

(אושרה שם כבר תכנית מספר 433805 שכוללת הפרשות מאוד משמעותיות לצורכי ציבור).

קידום תכנית ל 300 יחידות דיור חדשות עם הפרשה של 2 גני ילדים בלבד כפי שמוצע בתכנית ומגרש בשטח מגרש של 2.4 עבור מבני ציבור משולב בשטח פתוח ועוד 2.6 דונם שבילים היא לא סבירה ולא מספקת לצורך שינוי ייעוד והקמת 300 יחידות דיור.

לכן בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדה ובהתאם לצרכים הציבוריים הגדולים הקיימים בשכונה ולאור תוספת יחידות הדיור המשמעותי המוצע בתכנית המופקדת (גם בהתייחס לתכנית שהוגשה 192 יחידות דיור) יש לקבוע בהפרשה של 40 אחוז משטח כל המגרש הנכנס בייעוד שפ"פ – מדובר על שטח של כ 8 דונם.

השטח הציבורי יכלול את השטח הציבורי המוצע ואת השטח המיועד בתכנית למסחר ותעסוקה וכולו – כ 2000 מ"ר משולב בטופוגרפיה יהיה מיועד לשטח לצורכי ציבור/ שטחים פתוחים.

התכנית תציע את כל שטחי הבניה בשטח זה בהתאם לשמירה על הטופוגרפיה והמבט לכיוון הבניין לשימור כשטחי לבנייני ציבור עבור שימושי חינוך דת וקהילה – ניתן לאפשר בחזית שפונה לרחוב גבעת שאול חזית מסחרית מצומצמת מקומית ולא מעבר לכך. כ- 1000 מ"ר

שלביות הביצוע תקבע כי פיתוח המגרש הציבורי והמעברים הציבוריים יבוצעו בד בד עם הפיתוח, תנאי למתן היתר בניה יהיה בגשת תכנון של עכל השטחים הציבוריים ותנאי לטופס 4 יהיה קבלת טופס 4 לכל שטחי הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים בתיאום עם אגף שפע ואגף מבני ציבור.

2. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מציעה שני בתי כנסת והתכנית קובעת כי הם יכולים להישאר ביד היזם ולא לעבור כהפרשה לעיריית ירושלים דבר שאינו מקובל- יש לבטל את הסעיף ולקבוע כי כל שטחי הציבור יהיו הפרשות לצורכי ציבור כפי שמקובל.
3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שחשוב שהשטח הציבורי יהיה נגיש מרחוב ריינס גם לבעלי מוגבלויות- שטחים ציבוריים צריכים להיות מוגשים על פי התקנות, לאור הטופוגרפיה הקיימת והרצון

- לשמור על המבט מכיון צפון לבניין לשימור פתוח ייתכן ולא יהיה ניתן להבטיח מעבר נגיש לא מכני, בכל מקרה הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה לצורך יצירת נגישות מקסימלית במסגרת המגבלות הקיימות.
4. **לקבל** את ההתנגדויות בעניין שהתכנית מציעה 3000 מ"ר למסחר ותעסוקה – מסחר באזור זה ובהיקף זה יכול לגרום לבעיות תנועה ויכול להוות קטסטרופה מבחינה תרבותית ופגיעה של ממש בתושבים- המיקום המוצע בשולי השכונה ולא במרכזה במגרש שנמצא כמעט על כביש 1 אינו מתאים להיקפים המוצעים של מסחר ולאור ההמלצה לשנות את השטח לציבורי ממילא לא ניתן לאפשר היקף זה, יש לשנות את מסמכי התכנית באופן שיצמצמו את ההיקף של 3000 מ"ר למסחר מקומי בלבד בקומה הראשונה שפונה לרחוב גבעת שאול בלבד בתיאום עם מחלקת התכנון .
5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהבניה בשכונה היא בגובה מסורתי והגובה המוצע בתכנית הוא אינו מתאים לאזור ולאופי השכונה- הרצון לרכז את הבניה בדופן המגרש באופן שייפגע הכי פחות בבניין לשימור ובמבטים אליו ולהפריש שטחים משמעותיים לצורכי ציבור ככול הניתן יוצרת את הבניה לגובה במגרש, נבחנו חלופות תכנוניות רבות לבנייני בחלקה וההחלטה הייתה על פי התכנית שהופקדה, הוועדה סבורה כי לאור הנסיבות ומיקום שתכנית בשכונה יש להגביל את גובה הקומות ל 12 קומות ממפלס הכניסה העליון - מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהבניה תסתיר באופן חלקי את אחד הבניינים היפים בירושלים ואת אחד מהמבטים היפים הקיימים מהכניסה לעיר- נבחנו חלופות תכנון רבות שמטרתם הייתה בין היתר לצמצם את הפגיעה במבטים והחלופה שנבחרה לדעת מוסדות התכנון היא הטובה ביותר מבחינה של הסתרה של הבניין לשימור ורוב הבניין נשאר פתוח לנוף מרוב הכיוונים.
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהמגדלים המוצעים ממוקמים ממש קרוב לבנייני המתנגדים דבר שיגרום להיזק ראייה חמור, פגיעה באור השמש ובאור לכלל הדיירים – לאור הרצון למקם את הבניינים בשולי המגרש באופן שיקטין את הפגיעה במבנה לשימור המרכזי, התכנית אומנם מציעה קו בניין של 5 מטרים לכיוון הבניינים ברחוב קוטלר וברחוב גבעת שאול 3 אבל לאור הנסיבות הספציפיות במקרה זה הוועדה סבורה כי מדובר בקו בניין סביר.
- יש לציין כי הבניינים ברחוב קוטלר הם בניינים שפונים לכיוון צפון מערב ורק גמלון צר יחסית פונה לכיוון הפרויקט ויש בהם מעט חלונות יחסית , לבניין ברחוב גבעת שאול 3 יש חזית גדולה יותר לפרויקט ויותר חלונות אבל הבניין ביצע הרחבות משמעותיות לבניין כולל התקרבות גדולה מאוד לפרויקט.
8. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין שבמגרש כול כך גדול ניתן למקם את הבניינים במקום אחר ולא צמוד לבניינים הקיימים- כאמור נבחנו חלופות רבות לבניה במגרש והחלופה הטובה ביותר בעיני הוועדה היא זו שמרכזת את הבנייני בחלק זה וגורמת לפגיעה מינימלית בבניין לשימור.
9. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין ירידת ערך, הוועדה סבור כי מדובר על תכנית ראויה תכנונית ויש לאשרה, בפני המתנגדים פתוחה הדרך החוקית להגיש תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי רחוב קוטלר הוא רחוב צר וצפוף ויש חשש שתושבי המגדלים יעברו דרך הרחוב לפרויקט כדי לקצר את דרכם דבר שיגרום לרעש ולכלוך צפיפות אוכלוסין ובלגן- התכנית אינה מציעה כניסה של רכבים מכיוון זה לפרויקט והיא גם אינה יכולה להציע זאת, הולכי רגל כמוכן יכולים לעבור ברחובות ציבוריים ואין לכך כל מניעה.
11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כרחוב גבעת שאול הוא רחוב צר וצפוף ועמוס כבר היום ותוספת של 300 יחידות דיור תעמיס עוד יותר את הרחוב- רחו גבעת שאול הוא רחוב מרכזי בשכונה המוביל תנועה רבה לתוך השכונה ומתחבר מיידית לכביש ירושלים תל אביב שהוא כביש מרכזי וראשי, הפרויקט ממוקם בתחילת הרחוב ביציאה מיידית לכביש הראשי ולא נראה כי היקפי התנועה הנוספים מהפרויקט בשעת שיא יעמיסו בצורה לא סירה את הרחוב.
12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבין הבניינים למתחם מפרידה כיום חומה שסביר להניח שתיפול במסגרת העבודות והשקט של תושבי הרחוב תופרע- התכנית אינה מציעה הריסה של החומה ואין סיבה שהיא תהרס בשלב העבודות ויש לוודא זאת במסגרת העבודות.
13. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות בעניין שכל הבניינים הם ישנים מאוד ויש חשש לפגיעה בבניינים בתקופת

- הבנייה- במסגרת היתר הבניה מתקבלת חוות דעת של מהנדס לעניין הבנייה והאמצעים שצריך לנקוט כדי שלא לפגוע בבניינים הסמוכים, שאגב חלקם ביצע ביצעו בנייה לאחרונה וחלק בוחנים תמ"א 38.
14. **לדחות** את ההתנגדות שהמבקשים מציגים את עצמם כעמותה התומכת ועוזרת ליתומים וכל הבנייה תומכת בכך- עניין זה הוא שקר מיסודו כיידוע לכולם שהבניין מושכר כיום כולו למוסדות חינוך ודת ולא משמש יתומים כבר שנים רבות ובעבר כר בר היו תביעות על כך שהעמותה שאינה מממשת את יעודה וברור לכולם שהפריקט לא ישמש את היתומים אלא הוא לצורכי מסחר ורווח בלבד – מדובר בטענות שאינם מעניין התכנית, הוועדה בוחנת את התכנית בצורה מקצועית ולגופו של עניין ללא שום קשר למי מרוויח מהתכנית.
15. הוועדה סבורה כי אין מעמד להתנגדות של נתן קרמר וירושלים שקופה שאין לה מעמד כמתנגד לתכנית ואין לה מעמד כעותר ציבורי.
16. לגופו של עניין נתייחס לעיקרי ההתנגדויות:
17. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הנחת תשתית עובדתית חסרה הטענה לא ברורה.
18. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית הופקדה מתוסר סמכות וזאת כי התכנית סותרת את התכנון המתארי הסטטוטורי לעיר- הטענה לא נכונה חוקית, יש תכניות סטטוטוריות ברחבי העיר וכל תכנית שמבקשת לשנות אותה, הדרך לשינוי היא באמצעות הגשת תכנית חדשה שנבחנת על ידי וועדות התכנון.
19. **לקבל** את ההתנגדות לעניין אישור התכנית יעמים על התשתיות הציבוריות בעיר שכן התכנית אינה גונת מענה פרוגרמטי מספיק בתכנית- ראה סעיפים קודמים לעניין הפרשות לצורכי ציבור.
20. **לדחות** את ההתנגדות לעניין זכות עמידה לכל תושב העיר להגיש התנגדות וזאת בהיעדר תכנית מתאר מקומית סטטוטורית- אין שום קשר בין העובדה שיש תכנית מתארית בירושלים לסעיפי החוק המאפשרים להגיש התנגדות לתכנית.
21. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פירוט בעניין זכות העמידה של העמותה כעמותה ציבורית- למגישת ההתנגדות אין מעמד של עותרת ציבורית.
22. לאור הרצון של מוסדות התכנית לקבע את המיקום של הבניינים במקומם המוצע בשולי המגרש ושמירה על המבט לבניין לשימור המרכזי יש לשנות את קווי הבניין העיליים של מגרש המגורים באופן שיוצרו בהתאם לבנינוי ולא כפי שמוצג בתכנית שמאפשר קו בניין אפס גם מעל לקרקע בחזית המזרחית של מגרש המגורים.
23. סעיף 6.12.5 קובע כי הנחיות הפיתוח המופיעים בנספח הם מחייבים וסטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת- מדובר על סעיף בלתי סביר, לא נכון לקבוע הוראה כזאת בסטייה ניכרת ויש לשמור על הנחיות הפיתוח כמנחות ולא מחייבות ובוודאי שלא בסטייה ניכרת. הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר.
24. תקן החניה יכול מענה על פי התקן לכל השימושים המוצעים בתכנית לרבות למסחר ולבנייני הציבור.
25. חלוקה ו/או רישום
26. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
27. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחספץ.
28. 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.
29. יש לשנות נוסח סעיף הפקעה 6.14(1) לנוסח מטה:
30. הפקעה

31. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאיית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

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

ב.נ. כהן
מנהלת הוועדה המקומית

אליהו בלוי
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 8 : 894451

פרטי התכנית

סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מגדל בית הכרם - ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית מההתנגדויות ולהמליץ לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הפסקת קידום התכנית וקידום תכנית על המתחם המאושר בתכנית 4555 וזאת על מנת לייצר עקרונות תכנון מסונכרנים בין שלושת המגרשים תוך ראייה רחבה הכוללת עקרונות תכנון, מיקום המבנים, גובהם, הפניית החזית להרצל, היקפי הבניה, שטחים פתוחים ציבוריים, היבטים תחבורתיים ועוד. קידום תכנית נקודתית בשיטת הסלאמי שקובעת עובדות בשטח, וכי התכנית נעדרת ראייה כוללת להשלכות על יתרת המתחם, ולעניין מיקום המגדל בהתייחס לסביבתו, בטרם הוגשה תכנית זו נערכו דיונים רבים בראשות מהנדס העיר לבחינה של קידום תכנית על המתחם כולו, שהינה ללא ספק עדיפה ברמה העקרונית על פני קידום של תכנית נקודתית, הובהר ע"י מגישי התכנית שהינם גוף פרטי שהנושא נבחן לעומק והינו מורכב והם חוששים מעיכוב משמעותי בקידום התכנית בשל התלות בבעלי קרקע אחרים, ועל כן הם מבקשים לקדם תכנית על המגרש שהוקצה להם מכוח התכנית המאושרת, בהקשר זה יצויין כי אין מניעה חוקית לקידום תכנית נקודתית והתאמתה לתפיסה התכנונית העירונית למרחב, וכי תכנית 4555 המאושרת כללה ריבוי בעלים החלה את דרכה בשנת 1995 ואושרה לבסוף בשנת 2016, לכן ועל מנת לקדם תכנון בר מימוש קודמה תכנית נקודתית זו.

עם זאת קיימים עקרונות תכנון בתכנית המאושרת למתחם כולו שתכנית זו למעשה מפרה, התכנית המאושרת 4555 קבעה מגרשי מגורים לבנייה של מגדלים בני 18 קומות (בהתייחס לשטח התכנית נשוא ההתנגדות והמגרש הסמוך ממערב) כאשר בין תאי השטח מפרידים שטחים פתוחים, במרחק משתנה של 25-40 מ', תכנון זה מאפשר מרחק רב בין מגדלים ובכך ישנם יתרונות רבים, החל מאיכות החיים שתתקבל בדירות שיתכננו במגדל, צמצום נזקים של הצללות ומנהרות רוח שעלולות להיווצר בקרבה של שני מגדלים (כפי שעלה מחוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה), כמו כן השטח הפתוח מייצר הסטה של הבינוי מהמבנים הקיימים בחזון ציון 8-10 כך שלא מוצע בינוי ממש מולם, ובכך מצמצם את הפגיעה האפשרית בהם. לאור העצמת היקפי הבניה עקרונות תכנון אלה מקבלים משנה תוקף, על כן ובהתאם להמלצת הועדה המקומית ומהנדס העיר בשלב ההפקדה- המגדל בן 30 הקומות ימוקם בחלק המזרחי של התכנית, וזאת על מנת לקבוע מרחק סביר מהמגרש המתוכנן לבינוי ממערב, יש לסמן קו בניין למגדל בהתאם לתכנית של הקומה הטיפוסית, המאפשר גמישות לשלב התכנון המפורט להיתר מצד אחד ובכפוף למגבלות המפורטות כאן מצד שני.

לצורך יצירת דופן רחוב פעילה כלפי שד' הרצל, הבינוי במגרש הסחיר יכלול מסד שימוקם לאורך שדרות הרצל ובמרחק של 5 מ' מגבול המגרש המערבי, דבר שיאפשר המשך דופן פעילה ברחוב בתכנית של המגרש של רמי שיוגש בעתיד.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כי התכנון המוצע מנותק מהסביבה וכי המגדל לא מתחבר לרחובות הסמוכים וכי התכנית מציגה דמיון משדרות הרצל אך לא משכונת בית הכרם, השצ"פ מוצע באזור מאוד משופע ולא במפלס אחד המופנה לשכונה ומתחבר לשביל קטן שמשמש בפועל כמעבר בין בניינים, החיבור בין רבי בנימין לחזון ציון הוא במדרגות פרטיות צרות של רבי בנימין (9-11) וכי לא מדובר על תכנון מיטבי, וכי ראוי היה שהשצ"פ ימוקם בחלק הדרומי של התכנית במפלס אחד שישרת את השכונה-

השצ"פ המוצע בתכנית צפוי היה לשמש מעבר וגישה מציר הרק"ל אל שכונת בית הכרם, עם זאת לא מדובר על צומת כניסה ראשי לשכונה, הצומת אינו צמוד לתחנות רק"ל קיימות ומתפקדות אלא ממוקם פחות או יותר בין שתי התחנות (כ- 300 מ' מתחנת החלוץ וכ- 500 מ' מתחנת קרית משה), מגיעים מהרכבת לשכונה יכנסו מרחוב החלוץ אשר הינו אחת הכניסות הראשיות והמשמעותיות וכאמור בצמידות לתחנת רק"ל, כמו כן שטח השצ"פ מתוכנן בטופוגרפיה משופעת מאוד (מפלס שד' הרצל 794 מפלס השביל המחבר הינו 784 - הפרש של 10 מ' - כ- 18% שיפוע) מרבית פיתוח השצ"פ יעשה ע"י דירוג הקרקע ומדרגות רבות כפי שמוצג בנספח הבינוי ולא יתפקד כשטח ציבורי פתוח פונקציונלי, כמו כן השצ"פ כולו נסמך על כניסה לשכונה דרך שביל צר ברוחב של כ- 4 מ', בין מבנים קיימים בחזון ציון שהינו רחוב ללא מוצא, ועל כן מיקומו כמוצע בתכנית המופקדת אינו מיטבי. בנוסף, הציבור של התכנית לשכונה לוקה בחסר, ולמעשה כמעט ולא קיים, המגדל מתייחס בעיקר לדופן הפונה לשדרות הרצל ללא כל התייחסות לציבור לשכונה אליו הוא משתייך, הניתוק הזה עומד בסתירה גמורה לתכנון העירוני ששם את כובד המשקל על נושא חיבור מבנים מתוכננים לסביבה המקיפה,

על כן יש לתקן את התכנון בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומהנדס העיר בשלב ההפקדה - המגרש המיועד לשצ"פ ימוקם בחלק הדרומי, באופן זה השצ"פ יוצע במפלס אחד כלפי השכונה, הדרך למגרשים המיועדים לבנייה ממערב תעבור מתחת לשצ"פ זה. יש להציג קישוריות בין שד' הרצל לתוך השכונה ובחלק הדרומי של התכנית לכיוון מזרח ומערב (רבי בנימין/וולפסון - החלוץ), יש לבחון עם צוות תכנית אב לתחבורה ותושי"ה הנגשה מכנית משד' הרצל.

יודגש כי יצירת קישוריות מרבית לשכונות הקיימות חשובה ואפשרית במקביל ליצירת שצ"פ פונקציונלי ומשמעותי לשכונה אותה הוא צפוי לבסוף לשרת, וכי מיקום שצ"פ יאפשר חיבור טוב יותר של המגדל המתוכנן לשכונה, ויתן תרומה משמעותית להיקף יח"ד המוצע בתכנית ולשטחים הציבוריים הירוקים החסרים בה.

מסמכי התכנית יציגו בנספח המנחה קישוריות בין שד' הרצל לתוך השכונה ובחלק הדרומי של התכנית לכיוון מזרח ומערב (רבי בנימין/וולפסון - החלוץ), לאור הפרשי הגובה הגדולים בין השכונה לשדרות הרצל, התכנית תאפשר הקמה של אמצעים מכניים בשביל גישה, דבר שיאפשר בחינה מעמיקה וגמישות לשלב ההיתר.

3. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תנועה וחניה. על תקן חניה מופחת, כמעט לכל משפחה יש יותר מרכב אחד, שלא לדבר על בעלי מקצוע, ורכבי חירום. עבור 165 יח"ד מוצעים 165 מקומות חניה בתחום החניה התת קרקעית, עומסי חניה - התכנית גורעת שטחים המשמשים חניה בפועל לשכונה, כניסה עם רכב מרחוב חזון ציון - התכנית מסתמכת על דרך הגישה המאושרת בתכנית 4555א מוולפסון ולא מתוך שכונת בית הכרם - החלוץ - חזון ציון, התכנית מאפשרת גישה מחזון ציון דרך השביל אך ורק לרכבי חירום ולא לרכב פרטי, יש לקבוע לעניין זה סטייה נכרת

התכנית קובעת תקן חניה של 1:1 ליח"ד קטנות מ- 95 מ"ר ו- 1:1.5 ליח"ד גדולות מ- 95 מ"ר, כך שלמעשה עפ"י נספח התנועה מוצעות 231 מקומות חניה למגורים בניגוד למצוין בהתנגדויות.

מדיניות הרק"ל מאפשרת ציפוף מגרשים לאורך ציריה במטרה לאפשר את פיתוח העיר ולעודד את השימוש בתחבורה ציבורית וההסתמכות עליה וכפועל יוצא את הפחתת השימוש ברכב פרטי. שינוי ההרגלים האמור הוא בעל חשיבות עירונית ולאומית עליונה, ובהתאם לכך פועלים גורמים רבים, ועדות התכנון, עיריית ירושלים ומשרד התחבורה, תוך השקעה ציבורית אדירה לקידום מערך הסעת ההמונים בירושלים, ובמקביל לכך לציפוף הבנייה ולהפחתת תקני החניה לאורך צירי הרק"ל.

בעניין החניה בשטח התכנית המשמשת כיום בפועל את מבני המגורים הסמוכים, חניה זו הינה למעשה שטח פרטי המיועד לפיתוח, כך שלא נגרעת חניה מהמרחב הציבורי.

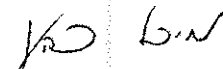
4. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין פיתוח השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור הדרך העוברת בתחומם. הדרישה כי הדרך תעבור בתת הקרקע מיד עם הכניסה מוולפסון, וכך יוגדל המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור, כי ממסמכי התכנית לא ברור הפיתוח בו, השימושים האפשריים בו, כיוון שמדובר על בינוי מרוכב של דרך ומעליה מתוכנן מבנה ציבורי, יש לתקן את שלביות הביצוע כך שכל התיאומים יהיו עם מהנדס העיר או מי מטעמו התכנית לא תציין אגף ספציפי.

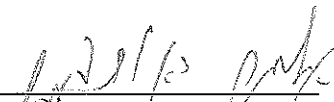
5. לקבל חלקית את ההתנגדות כי ההפרשה המבונה המוצעת תמוקם על שד' הרצל ולא בקומות שמתחת. לאור השינויים הנדרשים בתכנית, יש לקבוע בתכנית כי מיקום השטחים הציבוריים, אם בהפנייה לשד'

- הרצל או לכיוון השכונה ולשצ"פ, יתואם בשלב ההיתר עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות כי תנאי להיתר יהיה אישור תכנית בינוי לכל שטח התכנית ומעבר לה להציג
איר יעבור הכביש החדש, שהשביל הולכי הרגל מזרח מערב המחבר לרחוב החלוץ, ציר הולכי רגל צפון
דרום המחבר את הרצל לשכונה ורק"ל- יש להוסיף לסעיף 6.1-1 תנאי למתן היתר אישור מהנדס העיר
או מי מטעמו לתכנית פיתוח למגרש- בגבולות שיקבעו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. לדחות את ההתנגדות על חניית אופניים מחסנים ומעליות, מצוין כי יש חניית אופניים לכל דירה והן
מתוכננות במחסנים, הנ"ל יצור עומס במעליות יש להיבן חניית אופניים בלובי הכניסה, תכנון מחסן לכל
דירה ותכנון מעליות בגודל מספק לשרות חניית האופניים- התכנית לא מגדירה בהוראותיה את מיקום
חניית האופניים, סביר כי ימוקם בתת הקרקע ולא יבוצע שטחי בניה איכותיים מעל הקרקע וזאת
באמצעות רמפת הגישה עם רכב או באמצעות הקמת מעלית המתאימה לכך, סעיף 4.1.2 ג 3.
8. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין קו בניין תת קרקעי, מסכן את היכולת לשימושים שונים תשתיות
ונטיעות בשטחים הגובלים במגרש- במגרשים ריקים מבינוי מאפשרת תב"ע גמישות תכנונית תוך קביעת
תכנית בניה מקסימלית בתת הקרקע, עם זאת אין הגדרה תכנית תת קרקעית מקסימלית בשטח התכנית
ועל כן יש לקבוע תכנית מקסימלית בתת הקרקע ל- 80%.
9. לקבל חלקית את ההתנגדות להסדרת נגישות למגרש בתק' הבניה, מתוכננות 7 קומות תת קרקעיות, לא
מתוכננת נגישות לבור בזמן הבניה, האם יצא דרך הרצל העמוס או דרך חזון ציון הצר, בנוסף יש
להתייחס לרעש, אבק, שעות עבודה, פינוי עפר, ועוד- יש לקבוע בהוראות התכנית כי בכל תקופת הבניה
דרכי הגישה יהיו דרך הדרך הצפויה לשמש את הפרויקט מולפסון וכי לא תותר כניסה דרך שכונת בית
הכרם- רחוב החלוץ ורחוב חזון ציון, תקבע על כך סטיה נכרת, יתר הנושאים למניעת מטרדים בזמן
הבניה יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר, כנהוג, וכפי שנקבע בהוראות התכנית
לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין התקנת עוגני דריכה במגרשים מצרניים ללא הסכמתם- יש להסיר
סעיף זה (4.1.2 ד 7) ממסמכי התכנית, הנושא יבחן בשלב התכנון הפורט להיתר בתאום הגורמים
הרלוונטים.
10. לקבל חלקית את ההתנגדות כי גובה קומה טיפוסית 3.6 מ' כאשר ההנחיות המרחביות מדברות על 3.5
מ', יש לצמצם את גובה הקומה הטיפוסית בהתאם להנחיות המרחביות.
11. לדחות את ההתנגדות להגדלת תכנית המגדל מ- 600 מ"ר שקבעה מדיניות הרק"ל ל- 750 מ"ר, 750
מ"ר תכנית מגדל אינה חריגה משמעותית מהמדיניות ואפשרית בשל ריבוי המערכות של מגדלים, עם
זאת לאור השינויים הנדרשים בתכנון סעיף 1, יתוכנן מסד רחב יותר דבר שצפוי לצמצם את תכנית
המגדל.
12. לדחות את ההתנגדות לעניין שמנהל קהילתי בית הכרם מגבש מסמך עקרונות לבנייה על שד' הרצל,
המסמך לא מוכר לאגף התכנון בעיריה, ככל ומקודמת עבודה כזו רצוי וראוי להציג אותה למוסדות
התכנון, קידום מסמך כזה שלא בשיתוף עם גורמי התכנון והעיריה, מעקרת אותו מתוכן. בכל מקרה
התכנית מקודמת בהתאם למדיניות שאושרה וועדות התכנון.
13. לדחות את ההתנגדות לעניין גובה המגדל, ועומס על תשתיות, צפיפות אדירה במקומות ציבוריים, אין
אפשרות להכיל כמות כזו של תושבים, אישור התכנית תגרום לעומס על התשתית הציבורית בעיר כולה
ותחריף את העומס הקיים, הקמה של מגדל שאינם מתאימים לאופי השכונה הוותיקה, פגיעה בזכות
הירושלמית ושמירה על קו נוף ייחודי התכנית מציעה בינוי בהתאם למדיניות הרק"ל, בינוי על קו רכס,
מגדלים בני 30 קומות, 1200% בניה מרביים, הפקעה של 40% מהקרקע לצורכי ציבור. מדיניות
הרק"ל נשענת על תשתית של הסעת המונים, ככלי אשר יכול לשאת לאורכו בינוי עירוני מובהק
המאופיין בבינוי גבוה יותר, בריכוז יח"ד, בעירוב שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים
אחרים וביצירת חזית עירונית פעילה, וזאת מתוך מגמות רווחות בתכנון העירוני לניצול מיטבי של
משאב הקרקע אשר הולך ואוזל, ויצירת מרחבים עירוניים מגוונים ופעילים ועירוב שימושים. יצוין כי
כבר היום מכוח התכנית המאושרת ניתן להקים מגדל בן 18 קומות, גם תכנית 16000 אפינה את אזור
זה באופן שונה מאזור השכונה הוותיקה ועל כן אין מדובר על שינוי מהותי ביחס למאוסר או פגיעה
באופי השכונה הוותיקה.
14. לדחות את ההתנגדות כי היום סירב להציג את התכנית לשכונה, אין חובה חוקית ליזם להציג את התכנית
למינהל הקהילתי, אמנם הליכי שיתוף ציבור הינם חשובים ביותר והפכו לעניין שבשגרה, ואף יכולים

- לייתר חלק מההתנגדויות וזאת ע"י הסברה של מטרות התכנית, במקרה זה ישנה הלימה בסירוב להצגת התכנית ולכמות ההתנגדויות שהוגשו לגביה.
16. לדחות את ההתנגדות כי מגדל כזה ייתן את האות להקמה של מגדלים נוספים שהאזור לא יוכל להכיל, כל תכנית מפורטת שתוגש תיבחן לגופה, מיקום ותנאי המגרש ובהתאמה למדיניות.
17. לדחות את ההתנגדות כי אין תכנון כולל לשכונה, וכי התכנון המוצע סותר את תכנית 16000 וכי מדיניות הרק"ל טרם אושרה, קיים תכנון כולל לשכונה אשר הינו תכנית 16000 שאמנם הופסק קידומה הסטטוטורי אך עקרוניתה אומצו ע"י הועדה המחוזית. מדיניות הרק"ל אושרה ב- 2019 ע"י הועדה המחוזית.
18. לדחות את ההתנגדות כי השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית לא ברורים, התכנית מציעה שצ"פ, והפרשות בנויות, הנ"ל מפורט בסעיף 4.1.2 ב 4 - 500 מ"ר, לשימוש ציבורי בהתאם לחזו"ד מדיניות תכנון.
19. לדחות את ההתנגדות כי התכנית אינה מגדירה את השימושים שיעשו בקומות הראשונות והתת קרקעיות, חישוב שטח לכל שימוש לא מתאים לתכנית שהוגשו, לא ברור אם ניתן להקים לובי למלון, מרכז כנסים, דיור מוגן מעונות סטודנטים, חדרי אוכל ועוד, יש להגדיר באופן יותר מדויק את השימושים- התכנית הינה מסגרת תכנונית המאפשרת גמישות מירבית לשלב התכנון המפורט להיתר תוך שמירה על המדיניות התכנון לאורך צירי הרק"ל של עירוב שימושים מקסימלי, דיוק השימושים יעשה בשלב ההיתר על בסיס השימושים המותרים המפורטים בהוראות התכנית.
20. לדחות את ההתנגדות בעניין פגיעה באיכות ורמת החיים של תושבי השכונה, ירידת ערך דירות, התכנית נבחנה בוועדות התכנון ותואמת מדיניות ציפוף לאורך הרק"ל, ככל שסבורים המתנגדים כי עדיין הם נפגעים מהתכנית, זכותם לפנות לערכאות המתאימות לכך.
21. לדחות את ההתנגדות כי התכנית הופקדה בחוסר סמכות, העדר הסתכלות וראייה כוללת להיבטים תחבורתיים, תשתיות ציבוריות, חזו"ד מהנדס העיר אינה כוללת את כל המחלקות הרלוונטיות הנדרשות להכרעה בדבר הפקדת התכנית, תכנית נקודתית כמו התכנית הנ"ל צריכה להגזר מתכנון מתאר סטטוטורי ולא ממסמכי המדיניות שאין לציבור אפשרות להתנגד להם ומבלי שעברו הליך שיתוף ציבור, האמור מתבטא היטב ביותר לגבי תכנית 16000 לשכונת בית הכרם שנגנזה אחר שלב התנגדויות ולאחר שנים רבות של השקעת משאבים רבים להכנתה- להתנגדות זו נפנה את המתנגד לפסק הדין שהתקבל בעת"מ 40952-06-21 מיום 22.3.22, מדובר בפסק דין מפורט ומנומק בו נדחו אחת לאחת כל טענות העותרים, דגש ניתן לקביעה של בית המשפט כי קיומה של מדיניות מנחה הוא מצב רצוי, ומכל מקום שימוש במסמך מדיניות איננו אסור מכוח הדין. בית המשפט אימץ אל פסק דינו את הפנייתו לשימוש בתכנית המתאר 2000 כמסמך מדיניות, שימוש שאושר בפסק דינה של כב' השופטת נאוה בן אור בעתמ" 51297-06-11.
- בית המשפט הדגיש כי גורמי התכנון רשאים, ואף חייבים, להפעיל בכל מקרה את שיקול דעתם ביחס לתכנית אשר אישורה נבחן ולשקול התנגדויות שיוגשו, אם יוגשו. בית המשפט חידד כי גופי התכנון אינם רשאים להסתמך על ההנחיה המנהלית מבלי לשקול את נסיבותיו המיוחדות של כל מקרה העומד לפניו, ובהתקיים נימוקים תכנוניים פרטניים המצדיקים זאת, על הרשות לסטות ממסמך המדיניות. זאת ועוד, בית המשפט ציין כי שימוש במסמכי מדיניות שאינם סטטוטוריים הוכר זה מכבר בפסיקה.
22. לדחות את ההתנגדות לעניין זכות עמידה לכל תושב ותושב בעיר, בשל עומס על תשתיות ציבוריות והזדמנות יחידה להתנגד גם אם גרים במרחק העולה על 100-200 מ', וזאת בשל העדר האפשרות להתנגד למדיניות, וזה נכון בעיקר לאור במחסור בתשתיות ציבוריות ותושבים נאלצים לקבל מענה בשכונות אחרות, זכות עמידה של המתנגד כמתנגד ציבורי- סעיף 100 קובע כי- כל המעוניין ללא הגבלה כלשהי, על כן כל מי שרשאי הינו הגדרה רחבה ואינה שמורה רק לגופים ציבוריים הנמנים בפסקה 3 לסעיף- הוועדה סבורה כי אין מעמד להתנגדות של נתן קרמר וירושלים שקופה שאין לה מעמד כמתנגד לתכנית ואין לה מעמד כעותר ציבורי.
23. בסעיף 6.1 יוחלף נוסח סעיף 17(תנאי להיתר רישום תצ"ר) בנוסח: "תנאי להיתר בניה יהיה רישום החלוקה המוצעת בתכנית (כולל התצ"ר והתמ"ר יחדיו).
24. יש להחליף נוסח סעיף 6.14 איחוד וחלוקה בנוסח מטה:
25. איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכנו תצ"ר ותמ"ר שיוגשו בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. התמ"ר יערך בהתאם לנספח תלת-ממדי מחייב.
3. התמ"ר שיוכן יכלול את תא שטח 200(שצ"פ).
4. התצ"ר והתמ"ר יגשו לרישום באותו מעמד וישקפו את הוראות טבלת ההקצאה.
5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
26. בעת רישום הבית המשותף תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי כשטח ציבורי, בצבע חום המצוי בקומה 2- של הבניין והיקפו כ-500 מ"ר ואשר בו מותרים שימושים ציבוריים בלבד זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.
27. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 9 : 1058916

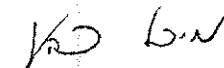
פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ואגף חדש לבניין ישיבת "שפת אמת"
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה סבורה כי לאור העובדה שמדובר על בניין ציבור המשרת את הציבור ולאור סעיף הגמישות הקיים במדיניות של מער צפון נמוך לאפשר בחלקה להוסיף 2 קומות כמבוקש בתכנית.
2. להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: תברואה, מידע תכנוני, שפ"ע (גננות, עצים ותכנון), כבאות, איכות הסביבה, רשות העתיקות ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
3. 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.
4. 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.
5. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 10 : 1045905

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד צור באהר, ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

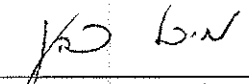
1. מוצעת זיקת הנאה לרכב לצורך גישה עם רכב למגרש, מדובר בשטח משופע מאוד (16 מ' הפרש גובה, מעל 30 אחוזי שיפוע, מהדרך הסטוטורית הקיימת מדרום ועד השטח המיועד לבניה) יש לקבל את אישור תושי"ה לשימוש דרך זו, ככל והנ"ל לא אפשרי- ללא הסדרת גישה עם רכב למגרש לא ניתן להציע תוספת יח"ד וזכויות בניה והתכנית תדחה ללא דיון נוסף.
2. יש לצרף לתכנית נספח תנועה.
3. עפ"י ה-GIS נראה כי קיימים עצים בוגרים בתחום זיקת ההנאה המוצעת וגבולותיה וכן בשטח המגרש המיועד למגורים, נדרש סימון עצים בוגרים בתחום שטח התכנית והגדרתם בהוראות ובתשריט מצב מוצע, יש להציע תכנון הנמנע מעקירה מיותרת של עצים ולקבוע הוראות לצורך שמירה על העצים בגבול זיקת ההנאה, ככל ונעקרים מעל 5 עצים יש לצרף סקר עצים למסמכי התכנית.
4. מפלס הקרקע הטבעי הקיים בשטח המיועד לבניה עומד על 707, התכנית מציעה את קומת המגורים הראשונה במפלס- 709 (הכניסה הקובעת), לצורך כך נדרשת הגבהת הקרקע הטבעית ב- 2 מ' גובה, בנוסף מפלס הקרקע מצפון לתכנית נמוך בכ- 6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, ועל כן מוצעת קומת החניה מעל פני הקרקע במלואה, יש להציע בניין מדורג בהתאם לטופוגרפיה המשופעת באופן שמנצל את השטחים כלפי צפון אשר הינם מעל פני הקרקע לשטחי בניה למגורים.
5. יש לתקן את טבלה 5 בעניין סך שטחי הבניה, כיוון שמדובר על קרקע משופעת יש לקבוע הערה לטבלה 5 כי שטחי הבניה מעל פני הקרקע לא יעלו על 110% בניה מרביים ב- 4 קומות בכל חתר.
6. יש להוסיף להוראות התכנית כי ככל שיידרש תכנון של קיר תמך, יש להציע את דירוגו באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח נופי ובדירוג שלא יעלה על 3 מ'.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גדרות בגובה מקסימלי של 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמכות ביחס למפלסי הקק"ט.
8. התכנית תחייב נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש כחלק מהיתר הבניה.
9. להוסיף סטייה ניכרת למספר הקומות.
10. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית מפורטת לדרך הגישה למגרש מדרך סטוטורית קיימת בפועל, בהתאם לגבולות שיתואמו עם אגף תושי"ה ולאישורם, תנאי לטופס 4 יהיה הקמת הדרך בפועל.
11. להוסיף להוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את

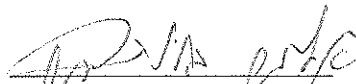
שילובם בתכנון הבניין.

12. להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: תושי"ה, תברואה, מידע תכנוני, שפ"ע (גננות, עצים ותכנון), כבאות, איכות הסביבה, רשות העתיקות ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
13. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 11 : 987669

פרטי התכנית

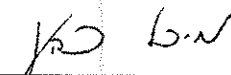
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ויח' דיור - רחוב אברהם ניסן 14
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

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

יש להסיר את סעיף 7 להחלטת הוועדה מתאריך 13/10/21.

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/10/21, ו- 19/12/21 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 12 : 427823

פרטי התכנית

סוג דיון	התנגדויות
מחוז הבקשה	מקווה רמת אשכול - הרחבת מקווה קיים ותוספת שני בתי כנסת
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הוועדה

ממליצים לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

כל ההתנגדויות נגעו לבקשה לתוספת שימוש עבור מינהל קהילתי במגרש ולכן המענה ינתן במרוכז, תוך פירוט הטיעונים:

1. בתכנית 836528 המקודמת במקביל ונמצאת לקראת הפקדה כלול שימוש לשלוחת מתג"ס. מגרש זה נמצא במרחק כ-500 מ' בלבד מהמיקום הנוכחי, ויתן שירות טוב ונכון לתושבי השכונה.
2. בשל בעיות צניעות של גישות נשים למקווה שעלולה להיות מופרעת ע"י פעילות של מינהל קהילתי בסמוך, "שידוך" זה בין השימושים לא רצוי.
3. בשל קשיי יישום של אגירת מי גשמים הנדרשים למקווה, בנייה של שימושים שונים מעליו, שימוש בשלבים שונים, תפגע בפעילות המקווה, שעלולה להגיע עד כדי השבתה זמנית – שהגדלתו היא מטרתה העיקרית של התכנית ולכך הוגשה.
4. קיימות בעיות קונסטרוקטיביות בתוספת על המבנה הקיים, ע"פ חו"ד קונסטרוקטור.
5. גג הבניין הוא יחסית קטן בשטחו ואינו מתאים לבניה של שלוחת מתנס.

על כן ממליצים על דחיית כל ההתנגדויות ומתן תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

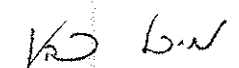
פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 14 : 822452

פרטי התכנית

סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	הקמת שכונה חדשה, בגבעת המטוס
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

התכנית ירדה מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 15 : 1050129

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברח' אגרות משה 8
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

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

1. במפלס 2.55- בנספח הבינוי התוספת המבוקשת היא עבור חללי מגורים ולכן יש להתייחס לכך כתוספת של שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. יש לרשום את השטחים בטבלה 5 ובחישוב השטחים המירביים האפשריים בסמכות הועדה המקומית
2. בהתאם לכך, לא ניתן להציע מחסן בצמוד לחלל מגורים ויש להציג פיתרון סביר לאיוורור ואור שמש עבור חדר זה.
3. יש לתקן את כתובת התכנית בכל מקום נדרש במסמכי התכנית
4. עפ"י מערכת ה-GIS, קיים בינוי במפלס קומת הגג 12.00 ויש לסמן אותו להריסה
5. יש לבדוק מול מחלקת גננות אם נדרש עדכון סטטוס עבור העץ המסומן בחזית דרומית מזרחית לאור הבקשה לבינוי בתת"ק בסמוך
6. יש לסמן פתחים לאיוורור ואור שמש בהרחבות המבוקשות בקומה 4
7. יש לסמן פתחים לאיוורור ואור שמש בהרחבות המאושרות מכוח תכנית 14000 ט' בחזית מזרחית ומערבית
8. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות
9. קבלת חו"ד התובע העירוני ואגף שפ"ע.
10. שלביות הביצוע בקומת המרתף תהיה נפרדת לכל דירה משאר העמודה.
11. שליחת הודעות לחלקה 11 בגוש 30561 ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
12. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בשטח החלקה בתיאום עם אגף תוש"ה
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהגה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק 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 החלטת מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 16 : 979526

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת לבנין קיים ברחוב הרב עזיאל 16, ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מסמכי התכנית ערוכים באופן מרושל וחסרים בהם פרטים משמעותיים לרבות סימון הכשרת עבירות הבניה, מיקום כניסות למבנה, מיקום כניסות ליח"ד, חלוקת הקומות ליח"ד החדשות המוצעות, פתרונות מיגון, איורור ואור שמש סבירים. יש לתקן את המסמכים בהתאם.
2. תכנית התנועה מציעה כניסות רבות לחלקה לרכבים, מכפילים על הרחוב, ללא עמדת המתנה, תמרון בשטח הדרך ולא תואמה עם אגף תוש"ה. בנוסף לא הוצגה טבלת מאזן חניה, אך נראה כי מספר החניות מתחת לנדרש על פי התקן. בהתאם לאמור לעיל יש לתקן את התכנית כך שתכלול מספר מקומות חניה בהתאם לתקן, עם כניסה אחת למגרש ושטח תמרון והמתנה בתוכו. הכל בתיאום עם אגף תוש"ה. ככל שלא ימצא פתרון חניה, יש לצמצם את מספר יח"ד בהתאם לאפשרויות החניה שיאושרו.
3. המבנה המקורי כולל פאטיו משותף לשלוש קומות ובכך מתאפשר איורור ואור שמש בחללי המגורים שאין להם פתחים בחזיתות. התכנית המוצעת מבקשת לבטל את הפאטיו עבור תוספת 2 קומות ובכך נוצרים חללי מגורים אטומים בקומות א' (00.00), ב' (3.05) ו-ג' (6.10). יש להציג פתרונות איורור ואור שמש נאותים ובהתאם לתקנות ליח"ד בקומות אלו.
4. יש לסמן קו בניין אחד עם מדידה של מרחק בין גבול המגרש לקו הבניין.
5. יש לסמן סטטוס עצים במגרש, בכפוף לחו"ד אגף גנות.
6. יש לתעדף מיקום עמודת הממ"ד המוצעת במקום שלא יחייב עקירת עצים, וכן במיקום המשכי לקווי הבינוי הקיימים בתיאום עם מחלקת התכנון.
7. יש להציע פתרון מיגון עבור כל היח"ד שבשטח התכנית.
8. בקומת המגורים התחתונה (מפלס -2.84) מוצע ממ"ד שהוא נפרד מהעמודה המוצעת לאורך קומות המגורים ממפלס 00.00 ומעלה. הממ"ד מוצע מתחת לבינוי קיים ולא ברור האם יש התכנות קונסטרוקטיבית. יש לקבל חו"ד קונסטרוקטור לעניין זה.
9. יש להציג פתרונות איורור ואור שמש סבירים בחזית מערבית במפלס -2.84.
10. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בשטח החלקה עלפי המרחב הציבורי, בתיאום עם אגף שפ"ע.
11. קבלת חו"ד של התובע העירוני ומחלקת מידע תכנוני.
12. שליחת הודעות לחלוקת 364 ו-82 בגוש 30164 ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
13. 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.

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 החלטת מחלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 17 : 1063536

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מחות הבקשה	החבצלת 5 מבנה מגורים ומסחר
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ניתן לאשר בינוי של 10 קומות בתנאי שיקבע בהוראות התכנית שיח"ד דיור להשכרה יהיו לצמיתות וכתנאי למתן טופס אכלוס תירשם בטאבו הערת אזהרה לגבי איסור מכירת הדירות.
2. יש לצמצם את הגובה של הקומה העשירית בהתאם לשאר הקומות ועפ"י ההנחיות המרחביות תשתיות ומתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע ולא על גג הבניין.
3. לקבוע קו בניין אחורי של 2 מ' לרבות מרפסות,
4. מופיע ב GIS עץ בצפון החלקה שאינו מופיע בתשריט, ככל שהוא נמצא בתחום המגרש יש לסמנו ולהתייחס אליו.
5. תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בשטח הגינה בתיאום עם אגף שפ"ע.
6. יש להשלים תיעוד של החצר, הצמחייה, צילומי חזיתות ופרטים בתיק התיעוד
7. יש לסמן את כל קירות המבנה המקורי לשימור או הריסה בקומות הרלוונטיות.
8. לקבוע בהוראות התכנית שמרחבים מוגנים לא יפנו לחזית הרחוב.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה ליווי הביצוע ע"י אדריכל שימור.
10. לאור היקף יחידות הדיור הגבוה המוצע בתכנית, נדרשת הפרשה לצרכי ציבור. יש לתאם את ההפרשה מול מח' מדיניות התכנון.
11. ייקבעו בהוראות התכנית הוראות לרישום השטח המבונה על שם עיריית ירושלים בתאום עם אגף נכסים.
12. שטחי המסחר בקומת הקרקע ייקבעו כמחייבים.
13. להטמיע את החלטת ועדת שימור בהוראות התכנית,
14. לבטל סעיף 1 תחת טבלה 5 "יותר שימוש משותף למגורים ומסחר, ולקבוע בהוראות שלא יותר הקמת מגורים בתת הקרקע וכי יותר רק הרחבה של הקומה המסחרית שבקומת הקרקע בלבד שיש לה כניסה ממפלס הרחוב.
15. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
16. יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקע ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד.
17. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה, קווי בניין, מס' קומות) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים.
18. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר
19. בכל בניין העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
20. להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין הגובה, מס' הקומות וקו הבניין.
- 21.

22. תנאי לטופס 4 הינו הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי הבקשה להיתר.
23. יש להסיר את כל השילוט מחזיתות הבניין. יש להוסיף הוראה לתיאום השילוט.
24. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
25. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
26. יש לתקן בהוראות התכנית את סעיף חיזוק מבנים- תמ"א 38, ובמקומו לקבוע סעיף- חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
27. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, חשמל, נגישות ורשות העתיקות והטמעתם במסמכי התכנית.
28. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים, חלקות 89, 91, 162 בגוש 30052 ולכל בעלי העניין בתכנית.
- 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

29. יש להציג הקשר עירוני רחב ומלא לכל התכניות החתכים חזיתות, מדובר במרחב עירוני צפוף.
30. יש לסמן בסגול רכיבים לשימור בתכניות, חתכים וחזיתות

מ.נ. כ.א.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 18 : 408ב

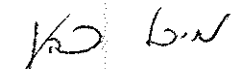
פרטי התכנית

סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי לרחוב אל ג'יד סמטה 4, ג'בל מוקבר להיתר מספר 202/6553.00
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי בתנאי:

התכנית מבקשת שלוש קומות שניתן לאשר בהתאם למדיניות באזור - יש לבקש הקלה על תוספת הקומה השלישית במסגרת היתר הבניה.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

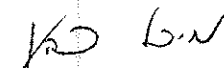
פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 19 : 2412

פרטי התכנית

סוג דיון	תכנית בינוי
מחוז הבקשה	תכני בינוי אום ליסון בין רחוב משה ברזי לציר דרך
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:
יש להוריד מתכנית הבינוי את הסדרת הטרסות בוואדי מתחת למבנה המוצע ולשמור על הטופוגרפיה הקיימת
כדי לא לייצר את כל הדירוג והטרסות המוצעות בבינוי ואינם תואמות ליתר הסביבה .


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 20 : 1062884

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מחות הבקשה	הגדלת אחוזי בניה ותוספת בנייה לבניין קיים - אלסוואנה
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

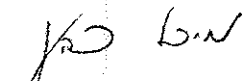
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

זכויות בניה וגובה הבניין – המגרש נמצא בתחום אגן העיר העתיקה הן עפ"י תכנית מתאר 2000 והן עפ"י תכנית אב א טור.

עפ"י תכנית אב א טור זכויות בניה מותרים בתחום אגן העיר הם עד 110% ובינוי עד 4 קומות. התכנית מציעה זכויות בניה בחריגה משמעותית 177% בינוי מירבי.

תכנית 7896 משנת 2003 אישרה כ 896 מ"ר שטחי בניה עיקריים בכך כבר עברה את 110% המותרים אשר מומשו בהיתר בניה 9/534.1, לא ניתן להוסיף על כך שטחים נוספים.

לעניין הקומות, יצוין כי המבנה בפועל בנוי בהגבהה של לפחות חצי קומה מעל הקרקע ולא כפי שסומן במסמכי התכנית, מה שמייצר קומה נוספת לבניין ולא ניתן לחרוג מגובה של 4 קומות.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

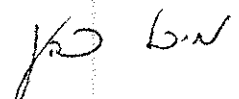
פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 21 : 917013

פרטי התכנית

סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	רחוב אורוגוואי 18 ירושלים - תוספת זכויות בניה
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

מכיוון שהתוכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, א לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	יש לחשב את זכויות הבניה בהתאם למסומן בנספח הבינוי לכל הבניין ולוודא כי השטחים הם בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה.
2.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 19.12.21 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטת מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 22 : 962720

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מאות הבקשה	הרחבות ברח' בילו 1 פינת חזקיהו המלך 34, קטמון.
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית מחליטה הוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **פיר המעלית:**
2. אין לאשר מיקום מוצע לתוספת מעלית חיצונית בחזית מזרחית המהווה שינוי בצורתו החיצונית של בנין אופייני לשימור. ניתן לבחון חלופה למיקום מעלית חיצונית בצמידות לחזית הצד המערבית בנסיגה ככל הניתן והסדרת מעבר משותף נגיש בחצר צידית. יש לעדכן בהתאמה קו בנין מוצע (למעלית) בתשריט מצב מוצע.
3. מיקום פיר המעלית חוסם פתח להחדרת אור ואוויר בכל מפלסי הקומות לחזית זו
4. פיר זה משרת אך ורק את יחיד 3 ו 4 ולא ברור על פי נספח הבינוי, נגישות מפיר המעלית לשטחי הדירות.
5. **חדרים מחוזקים:**
- יש לבטל תכנון חדרים מחוזקים. יש להציע עמודת ממ"ד בחזית צפונית במיקום הריסת מרפסת האבן הפינתית. עמודת הממ"ד תהא מחופה אבן טבעית כדוגמת הקיים.
6. **יחיד 4:**
7. יש לבטל מחסן מוצע. לא ניתן להציע מחסן עילי בנגישות פנימית.
8. אין צורך להראות או לבקש פרגולות בתכנית הם ייבחנו בשלב היתר הבניה בהתאם לתקנות
9. **מבנה עזר:**
- התכנית מסמנת דירה קיימת 5 במבנה עזר פינתי הממוקם בצמידות לקו מגרש צפוני ומערבי וכן קובעת קו בנין בהתאמה לקיים. לא ידוע המצב המקורי משוער של מבנה העזר הקיים (מופיע במפות היסטוריות). ע"ב צילומים (עמ' 22,69 בתיק התיעוד) אין עניין שימורי במבנה המחופה טיח. בפועל קיימת יחיד במבנה העזר שנים רבות. יש להראות בחתכים ציון למבנה עזר בגובה תקין למגורים – 2.5 מ' מרצפה עד תקרה.
10. יש לקבוע מבין מטרות התכנית קביעת הוראות בגין שימור בנין אופייני ולהטמיע במסמכי התכנית התייחסות לשימור לרבות הוראות שימור תקנוניות (עפ"י טבלה 1.6 התכנית מחליפה את 2878) שתהיינה מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת, סימון המבנה לשימור וגדרות בתשריט, סימון מפורט של חלקי המבנה ההיסטורי ופרטי בניה מקוריים קיימים בנספח הבינוי (תכניות וחזיתות).
11. יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות לתכנית נטיעות חדשות בחצרות קדמיות מרקם עיר גנים.
12. יש להוסיף בנספח הבינוי פריסת גדרות אבן ושערים מצב קיים.
13. יש להטמיע הוראות בגין חיזוק הבנין ככל שידרש יותר בדפנות הפנימיות של חזיתות אבן בנין אופייני לשימור.
14. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 ג' תנאים בהליך רישוי: קבלת אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון.
15. כתנאי למתן היתר יוגש למחלקת השימור נספח שימור ערך ע"י אדריכל מומחה בשימור.
16. נספח השימור יכלול בין היתר הנחיות לשיקום גדרות וחזיתות בנין אופייני לרבות ניקוי אבן חזיתות בנין אופייני, הסדרת תשתיות וצנורות חיצוניות, הסרת מפגעים ותוספות מאוחרות (לדוגמא מבנה מאולתר מעל חדר מדרגות) ושחזור שערים חסרים עפ"י פרט מקורי חזית מזרחית.
17. כתנאי למתן היתר יש להפקיד כתב מינוי אדריכל שימור מלווה.
18. כתנאי למתן היתר יש להפקיד במחלקה לשימור כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע

- הוראות השימור בהיתר.
19. ישנה סתירה בסימון קו כחול לחזית רח' חזקיהו בין המאוסר למוצע. על פי המאוסר ייעוד המגורים חורג לשטחי המדרכה ובמוצע ייעוד המגורים בתחום המבנה בלבד. יש להסדיר ייעודי קרקע ולהחזיר שטח המדרכה בייעוד דרך, במסגרת הכנת תצ"ר ועדכון ייעודי הקרקע בתאום מחלקת ממ"ג.
 20. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד מחלקת שימור ומידע.
 21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, לגוש 30006 חלקות 67 ו- 69.

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

הוראות טכניות:

יש לתקן בהתאמה סעיף 2.1 ו- 2.2

התכנית מציעה הכשרת חריגות בנייה, הרחבות יח"ד קיימות, תוספת חדרים מחוזקים ופיר מעלית, להלן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קומת מרתף:
- א. הכשרת שטח בסטייה מהיתר בניה 2011/0684.00 בקומת מרתף לטובת הרחבת יח"ד 1.
- ב. תוספת שטח לטובת הרחבת יח"ד 2 ותוספת חדר מחוזק.
- ג. תוספת פתרונות חדירת אור ואוויר ליח"ד 1 ו- 2 בקומת מרתף (חצרות אנגליות).
- קומת קרקע:
- א. תוספת חדר מחוזק לטובת יח"ד 1.
- ב. הכשרת שטח עיקרי לטובת יח"ד 2.
- קומה א': תוספת חדר מחוזק ליח"ד 3.
- קומה ב': תוספת מחסן בנגישות פנימית, חדר מחוזק, הכשרת חזית לרחוב לטובת שטח עיקרי (הריסת בנייה קלה), מרפסת גג ופרגולה לטובת יח"ד 4.
3. תוספת פיר מעלית בחזית צידית מזרחית (חזית רח' בילו).
4. קביעת שטחי בנייה ל- 793.13 מ"ר, מתוכם:
516.48 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 176.01 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
89.64 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 11 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

ב.נ. כ.נ.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 23 : 1047935

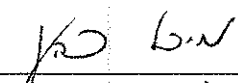
פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין לתוספת מרפסות ברח' משמר הגבול 5 ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הוועדה

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

1. קווי בנין - התכנית תסמן קווי בנין באופן הבא:
 2. התכנית תציג קווי בנין עפ"י תמ"א 38 הכלליים ולא על גבי קונטור התוספות.
 3. לאור תכנית עירונית מאושרת לקווי בנין עבור מרפסות לבנין בהליך תמ"א 38, אין צורך בהגשת תכנית נפרדת למרפסות המוצעות בתוך קווי בנין של תמ"א 38. מכאן, מרפסות המוצעות בתוך קווי בנין תמ"א 38, אין לסמן קווי בנין נוספים למרפסות.
 4. מרפסות זיז המוצעות מחוץ לקווי בנין תמ"א 38 הפונות כלפי הרחוב יהיו בעומק של 2 מטרים ולכיוון חלקות מגורים בעומק של 1.5 מטר.
 5. קווי בנין עבור חדר טראפו – תנאי להפקדה יהיה אישור חברת חשמל למיקום חדר הטראפו.
 6. חו"ד גורמים – להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: תובע עירוני, תברואה, מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקה + גננות.
 7. 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 30099 חלקות 153, 150, 154.
 8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 24 : 988964

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד ברחוב הרב בלוי 17, ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הוועדה

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

1. **סמכות מקומית** – זכויות הבניה נבדקו מול התכנית המאושרת. זכויות בניה מוצעים עפ"י סעיף 62(א) א 8 ו 16 א 1, יש להציג חישוב שטחים מפורט המראה כי התכנית עומדת במסלול של סמכות מקומית. ככול שמבוקשים שטחים מעבר לכך יש לצמצם אותם בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. **חניה** – התכנית מציעה תוספת יח"ד 1 ללא מקומות חניה, במקום תקן חניה נמוך 1:3, לכאורה אין מניעה לאפשר. יחד עם זאת בעבר כבר אושרו תוספת 3 יח"ד ללא מקומות חניה ולא ניתן לאפשר זאת במצטבר. אך לאור כך כי הוכח (ע"י פרוטוקול היתר 84/387) כי היחידה הייתה קיימת שנים רבות לפני שהפכו למחסנים ניתן להמליץ על פטור ממקום חניה.
3. **חצר אנגלית** – יש לצמצם את שטח חצר האנגלית לשטח מינימלי.
4. **הצגת מסמכי התכנית** - בבניין קיימות עבירות בניה כגון סגירת מרפסות ללא היתר, בקומת קרקע בחצר האחורית קיימת תוספת בניה בשטח מרפסת מרוצפת עם גג קל מעל, ככל שלא יוצג היתר לתוספות יש לסמן להריסה במסמכי התכנית.
5. תנאי לתחילת עבודות בפועל יהיה הריסת עבירות בניה, אם ישנן, של מגיש הבקשה להיתר.
6. **חז"ד גורמים**
7. **נכסים** - בתחום התכנית קיימת דרך מאושרת אשר טרם נרשמה לבעלות עיריית ירושלים. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה:
 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
 חלוקה ו/או רישום
 - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 - השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
 - לא הוגשה תכנית כאמור, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 סעיף הפקעה 6.5 יוחלף בנוסח מטה:
 לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע

- את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.
8. להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: תובע עירוני, איכות הסביבה, תברואה, מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקה + גננות, תושי"ה.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, גוש 30106 חלקות 142, 39, 43, 46, 44.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
11. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מ.ל. כ.א.
מנהלת הוועדה המקומית

א.מ.מ.מ.מ.
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 25 : 1051879

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בנין חדש ברח' חלימה אל סעדייה, שכ' צור באהר
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה את קומת החניה בחלקה מעל פני הקרקע ואינה מציע בינוי שתואם את שיפועי המגרש כמו כן מוצעת רמפת חניה שמקיפה את הבניין ומייצרת קירות תמך גבוהים למגרשים מצרניים, יש להציע בניין מדורג בהתאם לטופוגרפיה המשופעת באופן שמנצל את השטחים כלפי במדרון אשר הינם מעל פני הקרקע לשטחי בניה למגורים, יש לבחון את הרמפה המוצעת וצימצומה בתאום אגף תושי"ה.
2. יש לקבוע כי חניה תוצע בתת הקרקע במלואה.
3. כיוון שמדובר על קרקע משופעת יש לקבוע הערה לטבלה 5 כי שטחי הבניה מעל פני הקרקע לא יעלו על 110% בניה מרביים ב- 4 קומות בכל חתך.
4. תכנית בניה מעל הקרקע לא תעלה על 45% ובתת הקרקע 80% בניה מקסימלים.
5. יש להוסיף להוראות התכנית כי ככל שיידרש תכנון של קיר תמך, יש להציע את דירוגו באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח נופי ובדירוג שלא יעלה על 3 מ'.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גדרות בגובה מקסימלי של 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמכות ביחס למפלסי הקק"ט.
7. התכנית תחייב נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש.
8. להוסיף סטיה נכרת למספר הקומות.
9. להוסיף קו בנין תת קרקעי במלוא שטח המגרש המיועד לבניה- תא שטח 1
10. לסמן ממ"ד לכל יח"ד.
11. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית מפורטת לדרך הגישה למגרש מדרך סטטוטורית קיימת בפועל, בהתאם לגבולות שיתואמו עם אגף תושי"ה ולאישורם, תנאי לטופס 4 יהיה הקמת הדרך בפועל.
12. תנאי להוצאת היתר בניה : אישור אגף הנכסים.
13. להטמיע בהוראות חלוקה ו/או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

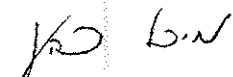
לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

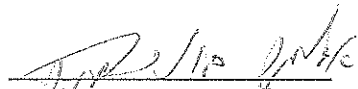
הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את

הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

14. להוסיף להוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
 15. להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: תושי"ה, תברואה, מידע תכנוני, שפ"ע, כבאות, איכות הסביבה, רשות העתיקות ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
 16. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטת מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 26 : 1044387

פרטי התכנית	
סוג דיון	הפקדה
מחות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ברח' אוהל יהושע 4-6
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר בתכנית שמקודמת 10 חודשים לאחר שנגנזה תכנית קודמת במקום 647115 עקב אי מילוי תנאים לאחר דיון להפקדה בועדה המחוזית. עורכי התכנית הנוכחית לא התייחסו להחלטת הועדה המחוזית מיום 24.5.2020 לעניין מרחק של 3 מטר מקווי הבניין בחזית מערבית וצפונית, קביעת סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, ומספר קומות וכן גם התנאים שנקבעו כתנאי להיתר. יש לתקן אפוא את המסמכים בהתאם.
2. יש לקבוע סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי בניין למעט לעניין מרפסות ומספר קומות
3. ההרחבות המוצעות אינן שומרות על מרחק של 3 מטרים מגבול המגרש למעט מרפסות סוכה עד 2 מטר עומק
4. למבנה אושרו בעבר תכניות והיתרים המוסיפות הרחבות ליח"ד למרות שבכל תשריט ונספח מופיעות עבירות בנייה זהות (יח"ד בחניון, הרחבות צידיות ללא היתר). תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה והשבת מקומות החניה (שהוסבו לדירות בפועל).
5. קומה א מסומנת בנספח הבינוי כקומה בגובה 794 מ' (+2.80 מעל המפלס הקובע) ואילו גג חדר האשפה הוא בגובה +3 וגג חדר הטרנספורמציה הוא בגובה +3.5. הנספח מראה חפיפה משמעותית בין ההרחבות המוצעות לבין חדר האשפה והטרנספורמציה. יש לבטל את הסימון להרחבה בחזית המזרחית בהתאם לבינוי של חדר האשפה והטרנספורמציה
6. בנוסף, יש לקבל חו"ד מחלקת איכות הסביבה בנוגע לקרבה המוצעת בין חללי מגורים לבין חדר האשפה והטרנספורמציה.
7. בהוראות התכנית נקבע שימוש למשרדים, אך אין לו ביטוי בשטחי בניה בנספח הבינוי ולא בטבלה 5 בתקנון. יש להציג בטבלה 5 את היקף השטח המבוקש לשימוש זה וכן להציג את הבינוי בנספח הבינוי.
8. יש לבטל הרחבות היוצרות חללים אטומים בשטחי המגורים כפי שנמצא למשל בקומה א' (מפלס +794) בדירות 2 ו-23.
9. התוספות המוצעות בקומה ה (מפלס +806) אינן מקובלות כיוון שהן חוסמות את האוורור של חללי המגורים והממ"ד ומייצרות פיר אוורור לא ראוי. יש לסמן אם כן את התוספת הזו להריסה.
10. יש לסמן בתשריט עצים בוגרים קיימים במגרש לשימור/עקירה, בתאום עם אגף שפ"ע.
11. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בחזית הפונה לרחוב, בתאום עם אגף שפ"ע.
12. השלמת חוות דעת מחלקת מידע תכנוני.
13. השלמת חוות דעת התובע העירוני.

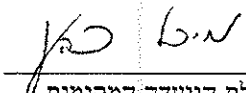
14. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ובשטח התכנית.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

16. יש לסמן מדידה בין גבול הבינוי לגבול המגרש
17. יש להציג טבלת שטחים


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 27 : 967158

פרטי התכנית

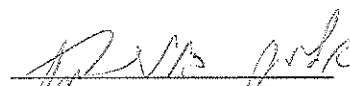
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח' פראוור 8-10 ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

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

1. הסעיף זה מהחלטת הוועדה יבוטל : יש להציע חצרות אנגליות רחבות בחזית מערבית אחורית. מדובר בשטחים משותפים לכלל חלקה 88. על כן תידרש חו"ד הלשכה המשפטית לחתימות כלל הדיירים מכלל החלקה – סה"כ 33% הסכמה.
2. התכני תתציג את פתרון האוורור בהתאם לחוות הדעת המצורפת.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 8/12/2021 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 28 : 1003862

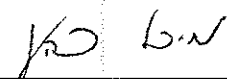
פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה חדש בדרך חברון ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

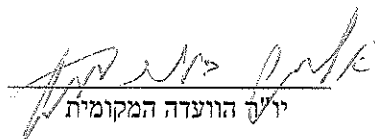
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. שטח התכנית מצוי בשטח שעל פי תכניתהמתאר מסומן כשטח פתוח שאינו מיועד לפיתוח.
2. שטח התכנית אינו מצוי על כביש סטטוטורי ואין למעשה גישה מוסדרת למגרש.
3. קידום תכנית נקודתית על שטח זה ללא הסדרה של כל המרחב והסדרה של המרחב הציבורי היא אינה נכונה תכנונית .
4. הבניין הקיים נמצא בסמיכות מיידית לגבול השיפוט ולגדר הביטחון ולמתקן בטחוני ולא התקבלה כל חוות דעת בענין זה המאפשרת תוספת קומות על הבניין .
5. מסביב לבניין יש בניינים נוספים , חניות ושטחים לא מפותחים וכל תכנית באזור זה צריכה להיבחן בראיה רחבה יותר ובאישורם מול מנהלת העוטף



מנהלת הוועדה המקומית



ירוק הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 29 : 1007731

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הכשרה ותוספת בניה לבניין מגורים בשכ' ג'בל מוקבר - ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. יש לבחון את הצורך בהרחבת הדרך הקיימת, ולהראות באופן ברור את הכניסה לרכב למגרש מהדרך המאושרת.
2. תנאי להיתר הינו אישור אגף תושי"ה על הסדרי התנועה והחנייה המוצעים.
3. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.
4. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
5. יש להשלים הוות דעת מחלקות התובע העירוני, צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון מח' המים, חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תברואה, חברת השמל לישראל, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
6. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של (לדוגמא) שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
7. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
8. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

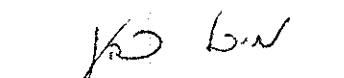
הערה:

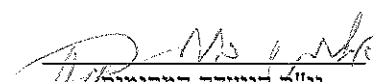
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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

הערות טכניות

10. יש להראות בנספח בינוי את מיקום הכניסה לרכב למגרש
11. יש לתקן במצב מוצע את הקו הכחול בצד הדרום-מערבי של התכנית כך שייצמד לגבול הדרך הקיימת.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 30 : 984914

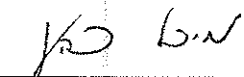
פרטי התכנית

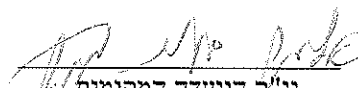
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הכשרת בניין קיים ותוספת בניינים חדשים, ראס אל עמוד
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. התכנית מציעה שינוי ייעוד, הכשרת מבנים ללא היתר ובינוי על שטח המיועד לנוף פתוח.
2. לפי תכנית מתאר 2000 ולפי תכנית האב ניתן לקדם תכנון כולל לשטח זה כדי לאפשר תכנון כולל של השטח בדגש על השלד הציבורי והפרשות לצורכי ציבור
3. קידום תכנית נקודתית להכשרת עברות בנייה ללא בחינה כוללת של המרחב ומתן מענה משמעותי לצורכי ציבור הוא הניגוד למדיניות ובניגוד לרצון לאפשר בניה מסודרת ומודרנית באזור לטובת הכלל.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 31 : 1021344

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מגורים במתחם המשתלה שכונת קטמון, ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מקומית

החלטת הועדה

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

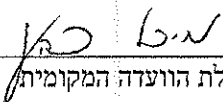
1. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד מחלקת מידע.
2. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום החלקות והנחת הודעות אישיות לחלקות המצרניות.
4. התכנית חודרת לתחום תכנית קו סגול רק"ל, 800771, רצועת מתע"ן, ישד לקבל חו"ד צוות אב לתחבורה. יש להתייחס לתכנית זו גם בסעיף 1.6 בהוראות התכנית ובגוף התכנית, מגורים ג.

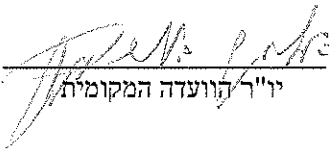
החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 32 : 969519

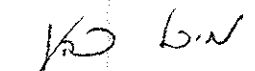
פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד ותוספת קומה ברח' עין גדי 16, ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוק הבא :

1. פתרון החנייה אינו ראוי. נספח התנועה והחנייה מסמן 2 מקומות חנייה ביעוד דרך לחזית רחוב עין גדי. התכנון גורע שטחי מדרכה ביעוד דרך ועוקר 5 עצים.
2. על פי תקן החנייה והמדיניות, פתרון החנייה יוצע אך ורק בתחום החלקה. על פי תצלום הרחבות במערכת ה GIS לא נראה כי ניתן להציע פתרון חנייה ראוי בתחום החלקה ביעוד מגורים.
3. ככול שהתכנית הייתה מציעה להעביר את המדרכה לתחום החלקה הפרטי המיועד למגורים ואז לייצר מקומות חנייה חדשים ניתן היה לשקול זאת אבל במצב הדברים שכל שטח במדרכה המוצע והחניה היא בתחום הדרך הציבורית, לא ניתן לאשר זאת.
4. היות ומדובר בשכונת ארנונה שבה תקן החניה הוא גבוה וגם רמת המינוע היא גבוהה לא ניתן לאשר תוספת יחידת דיור ללא פתרון חניה על פי התקן בחלקה.
- 5.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 33 : 1046994

פרטי התכנית

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת לבניין מגורים ברחוב בית"ר 17 - ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה פתרון חנייה חלקי לחזית הרחוב.
על פי היתר הבנייה ישנם 4 מקומות חנייה בחללים המפולשים במפלס קומת המרתף ועוד 5 מקומות חנייה עיליים. באחד חללי החנייה קיימת יחיד ללא היתר. יש לסמנה להכשרה בנספח הבינוי. יחיד זו מבטלת 2 מקומות חנייה.
תקן החנייה האזורי הינו גבוה, על כן יש להציע 5 מקומות חנייה + 2 מקומות חנייה שבוטלו בהיתר. התכנית מציעה רק 4 מ"ח במכפילים. יש לתאם פתרון חנייה בתאום אגף תושייה ולקבל חוות דעתם.
יש להציע ליחיד הקיימות והחדשות פתרון מיגון בתכנון עמודות ממ"ד. בתאום מחלקת תכנון.
2. אין צורך לסמן שטח להכשרה בקומה החדשה, התכנית מסמנת להריסה את גג הרעפים ושטח ההכשרה ומציעה קומות חדשות ליחיד חדשות.
3. בהתאם לסעיף 3, התכנית מציעה הריסת גג רעפים ותוספת 2 קומות חדשות. יש לתקן בהוראות התכנית בדברי ההסבר וסעיף 2.2 שמדובר ב 2 קומות חדשות ולא קומה אחת חדשה.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תושייה ושימור.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, לגוש 30118 חלקות 46,61,5, 62.

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

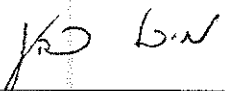
יש לתקן סעיף 2.1 ו 2.2 בהתאמה:

התכנית מציעה תוספת 2 קומות חדשות לטובת תוספת 4 יחיד חדשות, להלן:

1. שינוי מאזור מגורים 1 ליעוד מגורים ב'.
2. הוראות בינוי ל - 2 קומות חדשות לטובת 4 יחיד חדשות.
3. קביעת גובה בינוי ל 6 קומות מכל חתך.
4. הוראות בגין הריסת גג רעפים קיים.
5. הוראות בגין הכשרת שטח בנוי ללא היתר במפלס קומה ג', על פי נספח בינוי.
6. קביעת שטחי בנייה ל - 1610 מ"ר סה"כ, מתוכם:
1242 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו - 14 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
66 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו - 289 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

7. הוראות בגין חנייה במכפילים לחזית רחוב.
8. הוראות בגין הגבהת פיר מעלית לקומות החדשות.
9. הוראות בגין קביעת קווי בניין.
10. הוראות שלביות ביצוע.

יש להטמיע סעיף חיזוק מבנים :
היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י
413.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

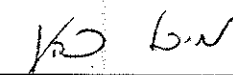
פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 34 : 887075

פרטי התכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים ואדי ג'וז ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

1. התכנית דגן נמצאת בתווך בין תכנית האב המקודמת של וואדי ג'וז מצפון, לתכנית המקודמת של מע"ר מזרח מדרום. בימים אלו מקודמת ע"י הרשות לפיתוח ירושלים, בשילוב עם העירייה, תכנית כוללת לאזור הגבעה בוואדי ג'וז, שהיא נגזרת של תכנית האב. תכנית זו, הקרויה 'מתחם הגבעה', תטפל בשטחים נרחבים שכמעט כולם עם יעוד הקרקע שצ"פ ולא מתאפשרת בהם כל בניה. אמנם הקרקע עליה מוגשת תכנית זו, 887075, מיועדת כיום למגורים, אך עם אחוזי בניה דלים ביותר. תכנית 'מתחם הגבעה' תציע, בד בבד עם שמירה על חלק מהשטחים כשטחים פתוחים והקצאת שטחים למוסדות חינוך, גם אחוזי בניה משמעותיים ופתרונות מגורים. במסגרת בדיקת בעלויות שנערכה לתכנית 'מתחם הגבעה', עלה כי ישנה בעלות של ווקף משפחתי על היקף משמעותי על קרקעות, בכללן הקרקע עליה מוגשת תכנית 887075 זו, ומתנהל שיח עם נציגות בעלי העניין בקרקע באופן שישמור על איזון נכון בין הפרשות לצרכי ציבור לבין מתן אחוזי בניה בשטחים שייועדו לבניה. במסגרת איזון זה, שטח תכנית זו תוכנן לבינוי משמעותי, אך כאמור, זכויות בניה אלו הן פועל יוצא של מתן הפרשה לצרכי ציבור בקרקעות אחרות באותה בעלות. לכן, אין להפריד בין מתן אחוזי בניה ניכרים בשטח זה לבין הפרשות בשטחים אחרים, ודינה של התכנית הנקודתית להידחות. יש לציין כי עמדה זו ידועה לבעלי הקרקע שתומכים בזה.


 מנהל הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

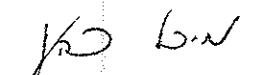
פרוטוקול החלטה מתאריך: 10/04/2022 - ט ניסן תשפ"ב
תכנית מספר 35 : 436790

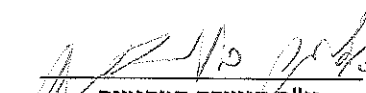
פרטי התכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה באזור מגורים, וואד אלג'ו, ירושלים
מספר ועדה	2922/8
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

1. התכנית דנו נמצאת בתווך בין תכנית האב המקודמת של וואדי ג'וז מצפון, לתכנית המקודמת של מע"ר מזרח מדרום. בימים אלו מקודמת ע"י הרשות לפיתוח ירושלים, בשילוב עם העירייה, תכנית כוללת לאזור הגבעה בוואדי ג'וז, שהיא נגזרת של תכנית האב. תכנית זו, הקרויה 'מתחם הגבעה', תטפל בשטחים נרחבים שכמעט כולם עם יעוד הקרקע שצ"פ ולא מתאפשרת בהם כל בניה. אמנם הקרקע עליה מוגשת תכנית זו, 436790, מיועדת כיום ברובה למגורים, אך עם אחוזי בניה דלים ביותר. תכנית 'מתחם הגבעה' תציע, בד בבד עם שמירה על חלק מהשטחים כשטחים פתוחים והקצאת שטחים למוסדות חינוך, גם אחוזי בניה משמעותיים ופתרונות מגורים. במסגרת בדיקת בעלויות שנערכה לתכנית 'מתחם הגבעה', עלה כי ישנה בעלות של ווקף משפחתי על היקף משמעותי על קרקעות, בכללן הקרקע עליה מוגשת תכנית 436790, ומתנהל שיח עם נציגות בעלי העניין בקרקע באופן שישמור על איזון נכון בין הפרשות לצרכי ציבור לבין מתן אחוזי בניה בשטחים שייועדו לבניה. במסגרת איזון זה, שטח תכנית זו תוכנן לבינוי משמעותי, אך כאמור, זכויות בניה אלו הן פועל יוצא של מתן הפרשה לצרכי ציבור בקרקעות אחרות באותה בעלות. לכן, אין להפריד בין מתן אחוזי בניה ניכרים בשטח זה לבין הפרשות בשטחים אחרים, ודינה של התכנית הנקודתית להידחות. יש לציין כי בעלי הקרקע מכירים את העמדה הזאת ותומכים בה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית