

מדיניות ביניים למושבות החלטת מליאה מיום 5.4.11

רקע:

1. תכנית המתאר החדשה לירושלים קובעת כי יש להכין בתחום העיר ההיסטורית תכניות כוללות לשכונות, אשר יכללו, בין היתר, הוראות לשימור.
2. בהתאם למדיניות זו החלה עיריית ירושלים בשיתוף משרד הפנים בהכנת תכנית כוללת לאזור המושבות. תכנית המושבות עוסקת בשטח של כ-1,600 דונם, הכולל בתוכו 4 גרעיני שכונות היסטוריות: מושבה גרמנית, מושבה יוונית, קטמון וטלביה.
3. לעת הכנת התכנית התברר כי עד השלמת העבודה בעניינה צפוי לחלוף עוד זמן רב. בהתחשב בכך ואף בהחלטות של ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, אשר התייחסו לצורך הדחוף בגיבוש מדיניות כוללת באזור הרגיש של המושבות, הוחלט לגבש בשלב ראשון מדיניות ביניים אשר לפיה ניתן יהיה לבחון תכניות נקודתיות העוסקות באזור זה.
4. ביום 15.2.11, לאחר גיבוש מדיניות ביניים על ידי לשכת התכנון המחוזית, מהנדס העיר ירושלים וצוות התכנון, הובאה תכנית האב המתהווה לדיון בפני הוועדה. בעת הדיון הוצגה מדיניות הביניים שגובשה ונשמעו נציגי המינהל הקהילתי אשר הביעו את תמיכתם באישור מדיניות הביניים המתגבשת. עוד שמעה הוועדה את עו"ד פיינגולד, המייצג מספר תכניות המקודמות בתחום המושבות ובהן תכנית שוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית הורתה על הקפאת הדיון בה עד לגיבוש מדיניות כוללת לאזור. בתום הדיון נענתה הוועדה לבקשת נציגי עיריית ירושלים, וקבעה כי המשך הדיון במדיניות הביניים יידחה על מנת ליתן לוועדה המקומית את האפשרות להביע עמדתה ביחס למדיניות המוצעת.
5. בעקבות זאת קיימה הוועדה המקומית שני דיונים בנוגע למדיניות הביניים המתגבשת. בתום דיונים אלה המליצה הוועדה המקומית על אישור מדיניות הביניים, בשינויים אשר פורטו בהחלטתה.
6. עתה הובאה מדיניות הביניים לדיון נוסף בפני הוועדה המחוזית.

מהלך הדיון:

1. מתכנתת המחוז, גב' דלית זילבר, הציגה את הרקע לדיון. נמסר כי בעקבות החלטת הוועדה הקודמת ובעקבות החלטת הוועדה המקומית ובדיקות נוספות שנעשו באזור התכנון מוצעת כעת ע"י המתכננים ולשכת התכנון מדיניות ביניים מעודכנת.
2. מר אמנון ארבל, נציג עיריית ירושלים, הציג את עיקרי השינויים המוצעים בהחלטת הוועדה המקומית: הוספת קטגוריה של מגרש אשר גודלו מעל לדונם, הגדרת גובה הבינוי במס' קומות ולא בגובה אבסולוטי במטרים, הגדלת תכסיות ואחוזי בניה, הגדרת אזור ג' כאזור בו מותרת בניה בהיקף של 200% - 240% בגובה של 6 קומות, תכסית על קרקעית של 45% ותכסית תת"ק של 80%. הוספת קטגוריה של אזור ד' המתייחס לכל השטחים אשר נמצאים מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית אשר לגביהם יחולו הוראות תכנית המתאר.
- נמסר כי לגבי מבנים אופייניים, הוועדה המקומית סבורה כי יש לאפשר לגביהם בינוי של עד 5 קומות ותוספת של עד 3 קומות למבנה קיים. כמו כן, הוועדה המקומית המליצה לאפשר, בכפוף לאישור מהנדס העיר, פירוק והרכבה של מבנים אופייניים (בהיתר דו שלבי אשר יבטיח את הביצוע הראוי) על מנת שתתאפשר חפירת חניה והוספת יחידות דיור במבנה. נמסר כי נושאים נוספים הנכללים בהמלצת הוועדה המקומית הינם תמהיל יחידות דיור ואפשרות לחניה עודפת ולחניונים ציבוריים בפרויקטים של בינוי בינוי.
3. גב' נעמי צור, יו"ר ועדת השימור העירונית וסגנית ראש עיריית ירושלים, מסרה במענה לשאלת הוועדה, כי ההצעה למדיניות הביניים לא נדונה בוועדת השימור העירונית וכי החלטת הוועדה המקומית סותרת לחלוטין את מדיניות ועדת השימור. נמסר כי ועדת

השימור נאבקה נגד פרוק והרכבה של הבית ברח' כרמיה ומתנגדת בכל תוקף לפירוק והרכבה של מבנים לשימור. נטען כי אישור פירוק והרכבה במסגרת מדיניות שכונתית, עלול להוביל לפגיעה קשה מאוד בשימור. עוד נמסר כי במידה והמדיניות הייתה מגיעה לוועדת השימור, היתה הוועדה ממליצה לחזק את המגמה השוללת פירוק והרכבה.

4. נציגת לשכת התכנון גב' שירה תלמי, ומתכנן תכנית המושבות, אדרי' גובי קרטיס, הציגו בפני הוועדה הצעה מעודכנת למדיניות ביניים. נמסר כי השינויים המוצעים הינם ביחס להחלטת הוועדה המקומית ובעקבות התקדמות התכנון והעמקת הבדיקה באזורי התכנון שבשכונה.

צוין כי השינויים המוצעים מתייחסים לנושאים הבאים:

א. **תוספת פרמטר של רוחב רחוב וקו בניין קדמי** אשר לפיו ייקבעו מס' הקומות במגרש ואחוזי הבניה המתאימים. כשהמרחק בין ציר הדרך לקו הבניין הקדמי הוא 10 מ' ומעלה ניתן לאפשר את הקומה הגבוהה לאותו אזור.

ב. **עדכון ודיוק של טבלת אחוזי הבניה** באזור ב' ו ג' בהתייחס למספר הקומות המתאים לרוחב הרחוב ולקו הבניין.

ג. **קביעה של גובה אבסולוטי לפי מטרים** בהתייחס למספר הקומות המתאים לאזור (ההצעה הקודמת התייחסה למספר קומות ללא גובה במטרים).

ד. **הוספת שתי מדרגות לקטגוריית גודל מגרש**: התייחסות לגודל מגרש של 600 מ"ר והתייחסות לגודל מגרש של מעל 1,000 מ"ר.

ה. **שמירה על תכסית**: להוסיף קביעה שבמידה ומדובר במבנה קיים, יש עדיפות לשמירה על הקונטור והתכסית הקיימת.

ו. **תמהיל יח"ד**: יתווסף סעיף על פי המלצת הוועדה המקומית - ממוצע שטח יח"ד בכל תכנית יהיה 120 מ"ר מירבי. בנוסף, בכל תכנית 20% מהדירות יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי.

ז. **מתווסף אזור ד'**, על פי המלצת הוועדה המקומית – כל השטחים הנמצאים מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית יוצאו ממדיניות הביניים וימשיכו לחול עליהם בשלב זה, עקרונות הבינוי שנקבעו בתכנית המתאר מחוץ לעיר ההיסטורית.

ח. **תמ"א 38**: כל תוספת בינוי תחויב בחיזוק המבנה בהתאם לתמ"א 38 ולתקן התקף. תוספת הזכויות לא תינתן במצטבר ויש לפעול על מנת שהזכויות המקסימאליות למגרש יהיו על פי המדיניות לשכונה.

ט. **פירוק והרכבה**: הצעת הוועדה המקומית איננה מקובלת בשלב מדיניות הביניים. הוועדה המחוזית פונה לעירייה בבקשה לתת קדימות לבחינת המבנים האופייניים ולבדיקת הצורך בהגדרה ספציפית לכל מבנה אשר תאפשר לגבי חלק מהמבנים פרוק והרכבה או אף הסרתם מהרשימה.

5. בתום הצגת הדברים נשמע מנהל המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, מר עופר אהרון, אשר מסר כי אין מחסור במבני ציבור באזור. בנוגע לשצ"פים נמסר כי קיימת שונות בין האזורים השונים הנכללים בתחום התכנית. צוין כי בחלקים הדרומיים קיים מחסור בשצ"פים כבר כיום וכי בחלקים הצפוניים קיימים שצ"פים מספקים (הכוללים, בין היתר, את גן הפעמון, חורשת הירח וחורשת השמש) המאזנים במקצת את התמונה.

6. נציג המועצה לשימור אתרים, מר איציק שוויקי, הביע התנגדות נחרצת לאישור פירוק והרכבה. נטען כי מדובר בשיטה הרסנית לעניין השימור. הוצגו דוגמאות למקרים בהם פירוק מבנה פגע בשימור באופן דרסטי.

7. גבי חוה טרברג, תושבת השכונה, נשמעה אף היא בפני הוועדה. לדבריה, בשלב מדיניות הביניים אין לאפשר כל תוספת בינוי על מבנים אופייניים בשכונה. נטען כי צעד זה חיוני בכדי לא ליצור נזקים שאין מהם דרך חזרה. עוד צוין כי תוספת הבינוי על מבנים אלה, בין כה לא תהווה פתרון דיור לאוכלוסיה צעירה ויצרנית.
8. מר זאב ארד, אדריכל המינהל הקהילתי, ציין כי חלק גדול מהרחובות הפנימיים הינם ברוחב של 8 – 9 מ'. לפיכך מבקש להגדיל את הפרמטר של ציר דרך וקו בניין קדמי, ולהעלותו מ-10 מ' ל-10.5 או 11 מ'. בנוסף, ביקש להציע מנגנון לפיו יוגדר אחוז מסוים של תוספת זכויות לטובת גריעת זכויות ממבנים מיוחדים לשימור. כלומר, במידה והתכנית מייצרת היקף זכויות של 100,000 מ"ר אזי 2% או 5% מזכויות אלה יוקצו כניוד זכויות – למשל 2,000 מ"ר. נטען כי הוראה, כאמור, תאפשר את החייאת השכונה ותוספת בינוי לצד כלי כלכלי מיידי לשימור מבנים.
9. אדר' סלמה ארד, נציגת אגודת האדריכלים, בירכה על מדיניות הביניים אשר מאפשרת חופש אדריכלי והתייחסות למימד חשוב מאוד שהינו רוחב הרחוב, שמירה על מפלס הרחוב, וסעיף ההריסה אשר שוקל בצדק את האינטרס הציבורי בהריסה. נטען כי בהמשך יש לתת גם הנחיות לנסיגות וקירות נמשכים בקו בניין קיים. כמו כן, ראוי לחדד את נושא גג הרעפים, כיצד מתייחסים לקומה זו.
10. מר דידי הרשקוביץ, נציג עיריית ירושלים טען כי הצעת הוועדה המקומית לבינוי של עד 5 קומות במבנים האופייניים מאפשרת אחידות בגובה המבנים באזור ב'. עוד נטען כי ההצעה לאפשר פרוק והרכבה תאפשר הוספת מקומות חניה ומימוש של התכנית בצורת תוספת יחידות דיור חדשות. בנוסף נטען כי ההצעה לפירוק והרכבה בהיתר דו שלבי תבטיח את המימוש הראוי והאחראי של התהליך. עוד נטען כי יש לאפשר הגדלה של תכנית הבינוי ושל אחוזי הבניה באזור ג'.
11. מר אברהם שקד, הציג את הצעת החברה להגנת הטבע אשר מבקשת לשמור על רקמה אחידה בין אזורי התכנון. מבקש לקבוע לויז' לסיום התכנון הכולל לשכונה.
12. יו"ר הוועדה המקומית, מר קובי כחלון, הביע התנגדותו להגדלת רשימת השימור ולהנחיות העיצוביות אשר הוצגו ע"י אדר' קרטיס. נטען כי לנושא זה יש משמעות גדולה מאוד והוועדה המקומית חייבת לדון בו טרם קבלת החלטה בוועדה המחוזית.
13. מתכנתת המחוז, גבי דלית זילבר, הבהירה כי רשימת השימור וההנחיות העיצוביות לא יהיו חלק ממדיניות הביניים וכי נושאים אלה ייבחנו באופן מקיף תוך כדי גיבוש התכנית הכוללת.
14. מר עופר גריידינגר, נציג עיריית ירושלים, ציין כי מכיוון שהתכנון המוצע שומר באופן מחמיר על אזורי הליבה, יש לאפשר זכויות גדולות יותר באזור ג'.
15. נציג המשרד להגנת הסביבה, מר אבי בן צור, טען כי בתקופת מדיניות הביניים יש לנקוט בזהירות על מנת למנוע נזק. לדבריו היה מקום לצמצם את הצעת לשכת התכנון, אבל בשל העבודה הרבה שנעשתה, הוא תומך בכל זאת בקבלתה. עוד נטען כי לא ברור מדוע גן הפעמון נכלל בשטח התכנית. עוד הובע חשש מהשיטה הקובעת את גובה המבנה בהתייחס לרוחב הרחוב. נטען כי זה עלול ליצור חוסר אחידות בגובה המבנים ברחוב. מר בן צור הביע עוד תמיכתו בהגדלת הפרמטר של קו מגרש וציר דרך ל 11 – 12 מ' על מנת למנוע פגיעה ברחובות הפנימיים.
16. מר אופיר טיבי, נציג מינהלת העסקים, התייחס לנושא סגירות החורף. לדבריו, סגירות החורף מהוות את החזית העסקית של עמק רפאים ויש לקבוע תנאים אשר יבטיחו את המשך קיומם. הובהר כי סוגיה זו נכללת בתכנית העירונית לסגירות חורף וכי אין מקום להתייחס אליה במסגרת מדיניות הביניים או תכנית המושבות.
17. בעת הדיון הפנימי הוסיף מר דידי הרשקוביץ, נציג עיריית ירושלים, כי תכנית 9988 לרחביה מאפשרת 5 קומות בנסיגה וכי יש לאפשר זאת גם באזור 2 של המושבות. מתכנתת המחוז, גבי דלית זילבר, השיבה כי מדיניות הביניים של רחביה הייתה מחמירה בנוגע לגובה הבינוי

בשלושת האזורים וגם קבעה תנאים להיתרים לפי סעיף 77, 78. הובהר כי יהיה מקום לבחון סוגיה זו לעת התקדמות גיבושה של התכנית.

18. נציג משרד הבינוי והשיכון, מר אילון ברנהרד, טען כי יש להתעקש בתכנית הכוללת על שבילי אופניים ועל מיתון התנועה ברחובות. עוד נטען כי חשוב לקבוע מדיניות לאזור ד'. בנוסף נאמר כי יש לאסור על איחוד חלקות ולאסור על הגבהה של מפלס הכניסה של הבנינים. עוד נטען כי יש לחשוב על פתרון שיאפשר שמירה על התוודך ועל הגינות הקדמיות, אולי לחייב שפ"פ בכניסה לכל בית.

19. גב' פאני גולדשמיט, נציגת עיריית ירושלים, ציינה כי ישנם מקרים בהם נכון יותר לאפשר את תוספות הבינוי בחצר המגרש ולא על גבי המבנה הקיים. נטען כי הדבר תלוי בסגנון הבניה ובגובה המבנה. הוצע כי במקרים מיוחדים תתקבל החלטה על מיקום התוספות במגרש באישור מהנדס העיר, תוך מתן גמישות. עוד נאמר כי תכנית תת"ק של 60% עלולה לפגוע במבנים אופייניים ע"י הרס של החצר והגינה. הובהר כי במגרשים גדולים זהו שטח גדול מאוד. בנוסף נטען כי ישנם מקרים בהם אין טעם במאמצים לשימור גג הרעפים. מתכנת המחוז השיבה כי הערה זו מקובלת. סוכם כי תינתן גמישות לשימור וכי במגרשים בהם קיימים מבנים אופייניים תתאפשר גמישות, באישור מהנדס העיר לגבי מיקום התוספות באופן שבו תהיה פגיעה מינימאלית בשימור המבנה הקיים. הגמישות תתייחס לקווי הבינוי.

20. מהנדס העיר, אדר' שלמה אשכול, ציין כי קביעת מדיניות ביניים זמנית היא דבר נכון. נאמר כי לאחר לימוד הנושאים הדורשים לימוד ובתוך שנה, תובא המדיניות פעם נוספת בפני הוועדה. הובהר כי בתוך תקופה זו תקדם עיריית ירושלים את התכנון שיכלול את השלד הציבורי בכל העיר ההיסטורית. עוד נאמר כי בתקופה זו יש להטיל מגבלות על הוצאת היתרים על מנת שלא תיווצר פגיעה בלתי הפיכה בשטח.

21. מתכנתת המחוז, גב' דלית זילבר, ציינה כי יש לקבוע לוח זמנים וכי הוועדה תדון בתכנית הכוללת למושבות בפסח הבא (שנת תשע"ב). הובהר כי במידה ועד אז לא תגובש המדיניות הכוללת לשכונה, תשוב הוועדה ותדון במדיניות הביניים.

22. בתום הדיון הובהר כי קיימת הסכמה לאישור מדיניות הביניים כמפורט לעיל, פה אחד ובלא צורך בקיום הצבעה. מר דידי הרשקוביץ, נציג עיריית ירושלים, ביקש כי יצוין בפרוטוקול כי הוא מסתייג מההחלטה לעניין מבנים אופייניים וכי לטעמו היה ראוי לאפשר פירוק והרכבה וכן בינוי בגובה 5 קומות במבנים אלו. מר הרשקוביץ הבהיר כי הוא תומך ביתר חלקי ההחלטה וכי הוא אינו מבקש קיום הצבעה בסוגיות שהוא מסתייג בעניינן.

הוחלט:

לאחר בחינת מדיניות הביניים, עמדת הוועדה המקומית והעמדות השונות שהוצגו בפני הוועדה בשני הדיונים שהתקיימו בנוגע למדיניות הביניים, מחליטה הוועדה לאשר את מדיניות הביניים, כמפורט להלן:

אזור א' – הגרעין ההיסטורי:

הליבות ההיסטוריות של המרקמים ייועדו לשימור מחמיר. לא תתאפשר בהן תוספת אחוזי בניה וקומות מעבר לזכויות הקיימות ולא תותר הריסת מבנים. הבינוי יהיה מוקפד על פי הנחיות סעיף 10 בתב"ע 2878, 2154 וסעיף 14 בתב"ע 3137.

אזור ד' – מחוץ לעיר ההסטורית:

השטחים הנמצאים מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית יוצאו ממדיניות הביניים וימשיכו לחול עליהם בשלב זה, עד לגיבוש התכנית, עקרונות הבינוי שנקבעו בתכנית המתאר מחוץ לעיר ההיסטורית.

אזור ב' – תוספת מתונה:

גובה מקסימאלי כולל מתקני גג, איסור הבלטת חדר עליה לגג וחדר מעלית.		אחוזי בניה כוללים (עיקרי ושרות על קרקעי)		תכסית מקסימאלית	גודל מגרש נטו במ"ר
5 קומות	4 קומות	5 קומות	4 קומות		
16.5 מ'	13.5 מ' במבנה בעל גג רעפים היסטורי גובה זה מתייחס למרזב. שיפוע הגג לא יעלה על 30%.	125%	110%	30%	עד 500 מ"ר
		135%	115%	33%	501-600 מ"ר
		145%	120%	35%	601-700 מ"ר
		155%	135%	37%	701-1,000 מ"ר
		170%	150%	40%	1,001 מ"ר ומעלה

אזור ג' – עיבוי וחיזוש עירוני:

גובה מקסימאלי כולל מתקני גג, איסור הבלטת חדר עליה לגג וחדר מעלית.		אחוזי בניה כוללים (עיקרי ושרות על קרקעי)		תכסית מקסימאלית	גודל מגרש נטו במ"ר
6 קומות	5 קומות	6 קומות	5 קומות		
19 מ'	16.5	165%	145%	33%	עד 500 מ"ר
		175%	155%	35%	501-600 מ"ר
		185%	165%	37%	601-700 מ"ר
		210%	180%	40%	701-1,000 מ"ר
		225%	195%	45%	1,001 מ"ר ומעלה

מובהר כי ישנם מקרים בהם לא יתאפשר מימוש של נפחי הבניה על פי הטבלה המוצעת. בכל מקרה של סתירה בין נפח הבניה שנקבע על פי מס' הקומות והתכסית לבין זכויות הבניה המירביות יגברו ההוראות המחמירות יותר.

הנחיות נוספות משותפות לאזור ב' ו ג':

- שיוך המגרש לעמודה בטבלה ייעשה לפי פרמטר של רוחב רחוב וקו בניין קדמי. כשהמרחק בין ציר הדרך לקו הבניין הקדמי הוא 10 מ' ומעלה ניתן לאפשר את הקומה הגבוהה והאחוזים הגבוהים לאותו אזור.
- אחוזי בניה – כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום המעטפת. לא תתאפשר תוספת שטחים מעבר לכך.
- תכסית ברטון – תוספת של עד 15% לתכסית המקסימאלית לכל מגרש (הכוללת חניה על קרקעית, רמפות חניה, ביתן מעלית, מבני עזר קיימים בלבד, מתקנים בחצר, חצרות אנגליות וכד').
- תכסית תת"ק – הגבלות לקווי בניין תת"ק ולא תעלה על 60%.
- קווי בניין על קרקעי – קדמי - 6 מ', אחורי - 5 מ', צידי 4 מ'.
- קו בניין תת"ק – קדמי – על פי העל קרקעי. אחורי ו/ או צידי – קו בניין 0 ובלבד שלפחות 50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בניה תת"ק, מתחתיהם כלל. יתרת השטח הפנוי

מבניה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי 50 סמ' לפחות מעל פני תקרת הבטון.

- גמישות לשימור - במגרשים בהם קיימים מבנים אופייניים תתאפשר גמישות, באישור מהנדס העיר לגבי מיקום התוספות באופן שבו תהיה פגיעה מינימאלית בשימור המבנה הקיים. הגמישות תתייחס לקווי הבניין.
- בבינוי קיים (בפועל או בהיתר) אשר חורג מהתכסיות המקסימאליות (נטו, ברוטו ותת"ק) תיבחן התכנית לאור החריגה, באופן שלא תיווצר פגיעה במרקם הקיים.
- שמירה על תכנית – בתוספת למבנה קיים תינתן עדיפות לשמירה על הקונטור והתכנית הקיימת.
- מצויינות אדריכלית – בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל הרגישות לנושא זה, יתווסף קריטריון של מצויינות אדריכלית ושפה אדריכלית לתכנית שיוגשו בשכונה.
- עצים - שמירת מרחק מינימאלי מעצים לשימור של לפחות 1.5 מ' וליווי אגרונום.
- תוספת קומות למבנה בעל קומות גבוהות תהיה בגובה דומה, ככל שיעמוד במגבלות גובה הבניה.
- לא יותר שינוי במפלס הקיים של הכניסה הקובעת, למעט במגרשים ריקים לשם יצירת חניה תת קרקעית בלבד.
- בחינת תב"עות - תכניות נקודתיות במושבות יועברו לבחינה של צוות התכנון.
- תמהיל יח"ד – שטח ממוצע של יח"ד בכל תכנית יהיה 120 מ"ר מירבי. בנוסף, בכל תכנית 20% מהדירות יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי.
- תמ"א 38 – כל תכנית לתוספת בינוי תחויב בחיזוק המבנה בהתאם להוראות ס' 6.3 לתמ"א 38 ובהתאם לתקן המחייב. תוספת הזכויות לא תינתן באופן מצטבר. הזכויות המקסימאליות למגרש יינתנו על פי המדיניות לשכונה.

מבנים אופייניים:

- לא תתאפשר הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים, בכל הקטגוריות וכולל אלה שאותרו כאופייניים במסגרת מדיניות הביניים.
- תוספת על מבנה אופייני לא תעלה על 2 קומות מעל לבינוי הקיים וגובה הבניין האופייני לאחר תוספת הקומות לא יעלה על 4 קומות.
- תוספת הבינוי תהיה על גבי המבנה הקיים עם אפשרות לשינויים מינימאליים בלבד במבנה האופייני או לשם התחברות למבנה חדש (במגבלות התכנית ובמגבלות התחברות של עד 25% מקונטור המבנה הקיים).
- תוספת יח"ד למבנים אופייניים תהיה פטורה מתוספת מקומות חניה על פי תב"ע 5166 ב'.

גובה גדרות: יש לשמור על הגדר הקיימת, גובה גדר לא יעלה על 120 סמ' והיא תהיה חלק מנתוני תיק התעוד.

חניה:

- בתקופת מדיניות הביניים ההתייחסות לנושא החניה היא על פי מדיניות החניה הכללית של הוועדה על פי תב"ע 5166 ב'.
- בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובה על הקמת חניון תת"ק. תתאפשר חניה עודפת אשר תשמש מבנים אחרים. שטחי הבניה עבור החניה העודפת יהיו שטחי בניה עיקריים שיינתנו מעבר לאחוזי הבניה הקבועים במדיניות שלעיל. בשטחי בניה אלו לא ניתן יהיה לעשות כל שימוש אחר וכן לא ניתן יהיה להעבירם אל מעל הקרקע. סטיה מהוראה זו תהא סטיה ניכרת.
- חניה משותפת – לא יתאפשר בינוי הכולל איחוד חלקות. עם זאת, מס' חלקות יכולות להשתמש בחניה תת"ק משותפת ורמפת ירידה לחניה יכולה לשמש מס' חלקות.
- בתכניות פינוי בינוי תבחן האפשרות לתוספת של חניון ציבורי.

הריסה: לא יסומן מבנה להריסה בתקופת מדיניות הביניים.

במקרים יוצאי דופן, ובלבד כשמדובר בבקשה להריסת מבנה שלא מיועד לשימור ולא מוגדר כמבנה אופייני, תתאפשר הריסת מבנה ובתנאי שהדבר אושר בוועדת שימור עירונית ובתנאי שהוועדה המחוזית קיימה דיון הנוגע, בין היתר, לנושאים הבאים:

- שימור המבנה אל מול הריסה במונחים של ציפוף והתחדשות עירונית.
- ערכו של המבנה מבחינה אדריכלית כמבטא ערך חברתי/ תרבותי/ היסטורי/ דתי או מצויינות אדריכלית.
- מצבו הפיזי של המבנה והיותו חלק ממרקם חי ופעיל בשכונה.
- יחודיות של המבנה.
- התועלת העירונית והשכונתית שבהריסה.

רחוב עמק רפאים: תכניות העוסקות ברח' עמק רפאים יוגשו בהתאם לחתך אשר מהווה נספח למדיניות הביניים.

זליגת מסחר: במסגרת התכניות שיוגשו תבחן הוועדה את הפגיעה האפשרית של זליגת השימושים המסחריים אל הרחובות השכונתיים הפנימיים. מתוך מטרה לרכז את שימושי המסחר ברחובות הראשיים בשכונה.

הוועדה פונה אל אדריכל העיר בבקשה לקדם תכנון מפורט לרחוב עמק רפאים הכולל בין היתר התייחסות לנושא סגירות החורף ברחוב.

רחוב חזקיהו המלך: הרחוב הינו בעל פוטנציאל להפוך לציר ציבורי מרכזי של המרחב. תכניות אשר יקחו בחשבון את האפשרות להרחבת הדרך לשימוש ציבורי (הולכי רגל ורוכבי אופניים) ויבטיחו שלא ייפגעו הערכים האדריכליים והשימוריים הקיימים בו.

ס' 77, 78: מוצע כי הוועדה המקומית תשקול את האפשרות לבקש מהוועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית ועל הגבלת הוצאת היתרי בניה בהתאם לסעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה.

ניוד זכויות: באזור המושבות קיים ריכוז מבנים בעלי אופי שימורי ונפח בניה קטן. חלק ממבנים אלה הינם זיכרון לתקופה היסטורית ומהווים את רוח המקום. מתוך קבוצה גדולה יחסית של מבנים היסטוריים אותרו מס' מבנים יחודיים אשר ישנה חשיבות גבוהה לשמורם במצבם הנוכחי. מבנים אלה נקבעו לשימור מלא. בכדי לאפשר שימורם של מבנים אלה תשקול הוועדה אפשרות של ניוד זכויות קיימות למגרשים אחרים בתחום התכנית.

הנחיות כלליות להגשת תכניות:

- כל הכללים של עיר היסטורית - תיק תעוד, חתכי רחוב.
 - תכנית פיתוח למגרש באופן שתאפשר בחינה של שימור הצמחיה של המגרש וסביבתו המיידית.
 - במבנים אופייניים - חלופות המציגות תוספת על המבנה הקיים ותוספת במגרש.
- לוח זמנים:** הוועדה תדון בתכנית הכוללת למושבות בפסח הבא (שנת תשע"ב). במידה ועד למועד זה לא תגובש המדיניות הכוללת לשכונה, הוועדה תשוב ותדון במדיניות הביניים.