

מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2023023

שהתקיימה ביום ראשון, י"ב בטבת תשפ"ד, 24.12.23

בשעה 09:45 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה מר גידי בן עמי- סגן מתכנן המחוז (ס' 9-1, ס' 25, למעט ס' 7)

יו"ר הוועדה מר דן קינן- מתכנן המחוז (ס' 7, ס' 10-24)

		<u>השתתפו:</u>
יעקב הלפרין	-	עיריית ירושלים
סימון בוגופולסקי	-	משרד הבינוי והשיכון
		<u>נכחו:</u>
ירדן מזרחי	-	מזכירת הוועדה
ישראל קלרמן	-	עיריית ירושלים
נטע גולשטיין לוי	-	ועדה מקומית עיריית י-ם
מורן אוחנה	-	ועדה מקומית בית שמש
עלא המאר	-	לשכת התכנון
ברכה בלחדב	-	לשכת התכנון
שירה עמר	-	לשכת התכנון
אלון סיגל	-	לשכת התכנון
דוד הלוי	-	לשכת התכנון
		<u>מוזמנים:</u>
משה שפירא	-	עורך התכנית
101-1117472	-	מגיש התכנית
אשר בלס	-	

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק"), כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

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

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

המועד האחרון להגשת בקשה לדיון חוזר לפי סעיף 11ד לחוק: 2.1.24

1. תכנית 101-0967455- תכנית בינוי והסדרת כביש בשכונת בית חנינה

התכנית ירדה מסדר היום.

2. תכנית 101-1121078- תוספת יח"ד באמצעות תוספת קומות ברח' מוסיוף 1

חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן:

1. בהתאם למדיניות מע"ר צפון תותר תוספת קומות למבנה. סך הקומות במבנה יהיו 5 קומות.
2. בהתאם לבינוי ואופי הסביבה, גג המבנה יהיה גג רעפים. יותר שימוש בחלל הגג למגורים ללא הגבהתו.
3. קווי הבניין יקבעו 0 כלפי החזיתות לשימור ויקבע קו בנין פנימי אשר ישמור על החצר הפנימית.
4. המרפסות בחזיתות הסטורות יהיו בעומק המרפסות הקיימות, המרפסות לתוך החצר יהיו בעומק של עד 2 מ' ובתיאום מול לשכת התכנון.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת חו"ד מחלקת שימור בתיאום מול יועצת השימור של הוועדה ובתיאום מול לשכת התכנון.
6. הוועדה קובעת כי החניה המוצעת בתכנית פוגעת בשימור ויוצרת חצר אשר לא תוכל להתקיים. עם זאת בהתאם לכך שהתכנית בקרבה לציר רק"ל, והתכנית מוצעת על מבנה לשימור הוועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה וזאת בתיאום מול יועץ התחבורה של הוועדה.
7. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול מחלקת מדיניות תכנון בעיריית ירושלים לעניין סך השטחים ומקום ההפרשות המבונות. במידה ולא תתקבל התייחסות המחלקה בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי התכנית לידיה, יראה הדבר כקיום חובת היועצות.
8. יקבע בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' הקומות ושימור.
9. ישנן עבירות בניה שלא סומנו במסמכי התכנית. יש לסמן להריסה ולקבוע הוראה בהתאם.

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי כתנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

3. תכנית 101-1135110 - רח' מלכי ישראל 39

חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. בהתאם למדיניות מע"ר צפון תותר תוספת קומות ויח"ד. סך השטחים במבנה יהיה 6 קומות. הקומה השישית מרחוב מלכי ישראל תהיה בנסיגה קלה לרחוב נפחא.
2. תקבע חזית מסחרית לכיוון רחוב מלכי ישראל.
3. הוועדה קובעת כי לא תותר פתיחת חלונות ויציאה למרפסת מגג הרעפים. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים ללא הגבתו. מרפסת לדירה זו תהיה בקומה השישית בחזית לרחוב נפחא בנסיגה, וכך יתקבלו 6 קומות בכל חתך.
4. צורת גג הרעפים תיקבע בתיאום מול לשכת התכנון.
5. קו בניין אחורי יהיה 3 מ'. המרפסות המוצגות בנספח הבינוי מקובלות וקווי הבניין יקבעו בהתאם.
6. יקבעו הוראות שימור בתיאום מול לשכת התכנון.
7. יש לסמן את הבניה שאינה מוצעת להכשרה בתכנית זו להריסה ולקבוע הוראה בהתאם.
8. יקבעו סעיפי סטייה ניכרת לעניין קו בניין ומס' קומות.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים

בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי כתנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
12. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

4. תכנית 101-1243674- שינוי הוראות בינוי לעניין שלביות ביצוע "רשות השידור" בשכונת רוממה

התכנית ירדה מסדר היום.

5. תכנית 101-1235365- הרחבה ותוספת יח"ד ברח' בית צור 8, מחנה יהודה

חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי.

החלטה:

הוועדה, לאחר שבחנה את המסמכים שהוצגו ושמעה את נציג הוועדה המקומית, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה תבהיר כי התכנית מצויה בשכונת "נווה שלום" ההיסטורית, המאופיינת במרקם בניה נמוך וגגות רעפים. תכנית 3839 מהווה את מדיניות האזור ומאפשרת בניה של עד 2 קומות וגג רעפים בשימוש.
2. הוועדה סבורה כי אין מניעה לאשר תוספת של אחוזי בניה בהתאם לתכנית המוצעת אבל לא יתאפשרו הגבהת גג הרעפים והתוספת המבוקשת. בהתאם לכך יש לסמן את הגג כפי שמאושר בהיתר ובתיאום מול לשכת התכנון.
3. מסמכי התכנית יתוקנו ויצגו את הבינוי המבוקש להכשרה והבינוי המבוקש כמוצע.
4. בנוסף הוועדה קובעת כי נספח הבינוי יקבע בהוראות התכנית כנספח רקע והחלונות והפתחים יתואמו כתנאי בהליך רישוי מול מחלקת השימור.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול יועצת השימור של הוועדה ותיאום מול לשכת התכנון.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול מחלקת מידע בעיריית ירושלים לעניין שטח החלקה. במידה ולא תתקבל התייחסות המחלקה בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי התכנית לידיה, יראה הדבר כקיום חובת היוועצות.

7. יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה. ניתן יהיה לתת מענה לפתרון חניה באמצעות קרן חניה.
8. יקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות וקווי הבניין.
9. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך רישוי יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום מול לשכת התכנון.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי כתנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

6. תכנית 101-1224211- תוספת קומות ויח"ד ברח' הנביאים 43

התכנית ירדה מסדר היום.

7. תכנית 101-1117472- רח' עין גדי 4

חברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי.

החלטה:

הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית המעודכנים ושמעה את מגיש ועורך התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה לאמץ את החלטת הוועדה המקומית ולדחות את התכנית כמפורט להלן:

1. כאמור ברקע להחלטה, התכנית כלולה במתחם להתחדשות עירונית, דרך חברון (ציר רק"ל), בהתאם לתכנית האב לתלפיות-ארנונה, אשר קובעת כי היקפי הבינוי יקבעו בתכנית מפורטת ויכללו מתחמי התחדשות.
2. הוועדה סבורה כי ראוי שתכנית המקודמת במתחם זה תכלול חלקות נוספות, לרבות חלקות הממוקמות על ציר רק"ל דרך חברון וזאת על מנת לאפשר אינטנסיביות עירונית

- על ציר הרק"ל ע"י שימושים שונים ותוך מתן מענה לצרכי ציבור עבור תוספת יח"ד המוצעות בשכונה. בהקשר זה יצוין כי ישנן יוזמות שונות במגרשים הסמוכים למגרש הנדון לתכניות אשר עתידות להציע התחדשות עירונית במתווה זה.
3. יובהר כי התכנית שבענייננו אינה מציעה הפרשות לצרכי ציבור או שימושים סמי-ציבוריים שונים נוספים למגורים.
4. התכנית אינה מציעה פתרון חניה מלא עבור תוספת הבינוי המוצעת וזאת על אף שימור חלקי של המבנה אשר מאפשר חניה תת"ק. בהקשר זה יצוין כי מתקן החניה המוצע הפונה לחזית המגרש אינו נמצא כמיטבי ופוגע במופע המבנה לשימור כלפי הרחוב וכן בעצים בוגרים כלפי הרחוב.
5. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי קידום התכנית במתכונתה המוצעת ללא התייחסות לראייה כוללת יותר של תכנון המתחם, עתידה לסכל התחדשות עירונית מיטבית במתחם, אשר תאפשר מענה לצרכי ציבור, שדרוג השלד הציבורי וכן שימור מיטבי יותר.
6. נוכח האמור לעיל הוועדה מחליטה לדחות את התכנית המוצעת.

8. תכנית 101-1202985 - שינוי ייעוד למגורים ג' בשכונת ואדי אלג'וז

התכנית ירדה מסדר היום.

9. תכנית 101-1190263 - הגדלת זכויות ותוספת קומות למוסד ולמסחר ברח' יחזקאל 31

התכנית ירדה מסדר היום.

10. תכנית 102-1105287 - מתחם משולב למגורים מסחר ומוסדות ציבור, מגרש 700 בשכונה

ה-1, בית שמש

התכנית ירדה מסדר היום.

11. תוכנית 102-1103126 - מתחם משולב למגורים, מסחר ומוסדות ציבור בשכונה ד-4, בית

שמש

התכנית ירדה מסדר היום.

12. תכנית 102-1234046 - מסחר ותעסוקה, מגרש 903 בשכונה ד-1, בית שמש

התכנית ירדה מסדר היום.

13. תכנית 102-1206705 - פרויקט מגורים "השלך יהבד" בשכונה ד-2, בית שמש

התכנית ירדה מסדר היום.

14. תכנית 102-1227420 - משקפיים דרום- מגורים מיוחד, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור

חברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף להלן מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי לבינוי על צומת מרכזית בעיר תוך שיפור המרחב הציבורי בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

1. הוועדה תציין כי שטח התכנית מהווה חטיבת קרקע משמעותית בשטח של כ-10 דונם, הממוקמת בצמידות לצומת מרכזית בעיר. בהתאם לכך הוועדה סבורה כי בהתאם לתיקונים בהחלטה זו, מדובר על תכנית והיקף בינוי ראויים אשר עתידים לחזק את העיר ולהציע מרחב ציבורי עירוני איכותי.
2. הוועדה סבורה כי יש להציע מעבר מרחוב נהר הירקון והשצ"פ בחלקה 22 הממוקם מדרום לתכנית, לרחוב נהר הירדן. רוחב המעבר יהיה לפחות 6 מטרים והוא יקבע בייעוד שביל. לשם כך, מחליטה הוועדה כי המבנה המוצע עבור תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2 יבוטל. הוועדה סבורה כי בתכנית דגן יש לתת העדפה תכנונית למתן מענה לצרכי ציבור בהפרשות מבונות, וזאת על מנת לייצר דופן פעילה ועירונית כלפי השביל. בהתאם לכך מחליטה הוועדה כי כלפי השביל משתי דפנותיו יוצע מסד רציף אשר בו ימוקמו השטחים הציבוריים ושטחי התעסוקה אשר הוצעו בתא שטח 2. עבור כלל הבינוי המוצע כלפי הרחובות והשביל שיוצע בהתאם להחלטה זו יקבע קו בניין 0.
3. כמו כן הוועדה סבורה כי שטח השצ"פ המוצע בצומת הרחובות אינו איכותי ואינו יאפשר פעילות אשר תתאם את ייעודו המוצע. בהתאם לכך הוועדה מחליטה כי בשטח זה, הממוקם במפגש הרחובות יוצע מבנה בן 15 קומות לפחות. ההעמדה תתואם עם לשכת התכנון ותרכז ככל הניתן את הבינוי לדפנות על מנת לשמור על שטח פנוי מבינוי רב ככל

- הניתן בין הדפנות שיוצרו כלפי הרחובות לבין הדופן שתוצע כלפי השביל בתיאום עם לשכת התכנון.
4. השטח הפנוי מבינוי כאמור יקבע בייעוד שצ"פ, אליו יוצעו מעברים ברוחב 1.5 מטרים לפחות שיחברו אותו אל הרחובות והשביל אשר גם הם יקבעו בייעוד שצ"פ, בתיאום עם לשכת התכנון.
5. תבחן האפשרות לרכז את הבינוי המוצע במבנים המסומנים בנספח הבינוי כ-בנין 1' ו'בנין 4' למבנה אחד וכן להגביה את המבנים המוצעים בדופן המזרחית של תחום התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון וזאת ללא שינוי בהיקף הזכויות המוצעות.
6. הוועדה קובעת כי תותר הקצאת יח"ד למכירה בשטח של עד 40% משטחי הבניה למגורים. יתר השטחים למגורים ישמשו להשכרה ארוכת טווח (בבעלות אחודה עם הוראות עבור תחזוקה), לפרק זמן של 10 שנים לכל הפחות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
7. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי הרחוב והשטחים הציבוריים המוצעים, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית ותוך הבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
8. יקבעו בתכנית קווי בניין נפרדים למבנים המוצעים, ולמסד, באופן אשר יבטיח את מערך השבילים המוצע בתכנית ואת ההעמדה האדריכלית המוצעת בהתאם להחלטה זו. בנוסף, עקרונות התכנון של המרחב הציבורי ייקבעו כהוראות מחייבות בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
9. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון.
10. ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיחידות הדירור תהיינה יחידות דירור קטנות ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי+שירות).
11. נספח הבינוי יכלול תכנית פיתוח, אשר תציג, בין היתר, את השימושים המוצעים לאורך המעברים. בהמשך לאמור, ולשם הבטחת איכות מרחב קומת הקרקע, הוראות התכנית יפרטו את השימושים המוצעים במפלס קומת הקרקע ואת היקפם, ותיקבע בעניין זה הוראות סטייה ניכרת.
12. ייקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלס/ים קומות הקרקע כלפי הרחוב והשטחים הציבוריים הקיימים והמוצעים יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה כניסות למבנה המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. כן יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה. בנוסף, ועל מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב ייקבעו הוראות אלו בסטייה ניכרת.
13. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין והחזית המסחרית. בנוסף

- יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, ותיקבע הוראת סטייה ניכרת גם בעניין זה.
14. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות בהנחיית לשכת התכנון.
15. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
16. יקבע תנאי ברישוי הבניה בדבר הגשת לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב מפורטת לכל שטח התכנית כולל פיתוח נופי בתיאום עם מהנדס העיר.
17. המסחר והשטחים הציבוריים כלפי הרחובות והמעבר הציבורי שיוצע בהתאם להחלטה זו, יוצע במפלס המדרכה וילווה את המדרכה הסמוכה ללא מדרכות.
18. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת הצורך בהרחבת זכות הדרך ברחובות הגובלים בתחום התכנית, להבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטר לפחות.
19. השימושים והיקף השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית יקבעו בתיאום עם מהנדס העיר ולשכת התכנון וזאת בפרק זמן של 30 יום ממועד העברת מסמכי תכנית העדכניים. במידה ולא תתקבל התייחסות האגף, ההפרשות יקבעו בתיאום עם יועצת הפרוגרמה של הוועדה.

תנועה

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות לעניין מיקום הכניסות והיציאות מהחניון כך שיפגעו באופן מינימלי ברחובות הקיימים והמעבר הציבורי בהתאם להחלטה זו וכן לעניין היקף החניות המוצע. הערות יועץ התחבורה של הוועדה יוטמעו במסמכי התכנית.
21. יקבע בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.

כללי

22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בהיבטים המפורטים להלן:

- א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשה ואישור של תכניות הסדרי תנועה מפורטות של מערכת הכבישים סביב פרויקט בגבולות שיקבעו ע"י האגף הרלוונטי בעריית בית שמש.
- ב. לא ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה מתת הקרקע אל מעל הקרקע. הוראה זו תהיה מחייבת ותיקבע לגביה סטייה ניכרת.
- ג. הוספת הוראות פיתוח אשר יתייחסו בין היתר לאופי פיתוח השטח, גובה גדרות וכד'.

- ד. תיקבע שלביות ביצוע על פיה תנאי להגשת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המוצעים בתכנית, לרבות תכנית פיתוח למפלס הקרקע בכל המתחם ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. תנאי לקבלת תעודת גמר ראשונה בתכנית יהא גמר ביצוע של שטחי השבילים, והשטחים הציבוריים בתחומה, בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.
- ה. תיקבע הוראת שלביות ביצוע אשר תבטיח את הקמת השטחים הציבוריים כתנאי להקמת שטחי המגורים, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ו. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אחרת אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה.
- ז. תיקבע בתכנית הוראה בדבר חובת נטיעת עצים בהיקף של עץ בוגר אחד לפחות לכל 50 מ"ר קרקע פנויה מבינוי (שצ"פ).
- ח. תנאי להיתר בניה בדבר תיאום עם המחלקה לתברואה, לרבות יישום פתרונות אשפה ומתקני תברואה נפרדים לשימושים מסחריים ופרטיים.
- ט. יקבע בהוראות התכנית כי הפתרונות התברואתיים ימוקמו בתת הקרקע במלואם, תוך מתן אפשרות לגישה לרכב תפעולי.
- י. יקבע בהוראות התכנית לא תותר הקמה של חדר שנאים בתכנית במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

23. על מנת להבטיח מימוש של התכנית בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית בפרק זמן של 7 שנים ממתן התוקף לתכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שירשמו.
24. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי מאישורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.
25. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

15. תכנית 101-1154673 - תוספת שטחים והרחבת בניינים קיימים ברח' השלה 1,3,5,7,9

חברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי.

החלטה:

הוועדה, לאחר שבחנה את המסמכים שהוצגו ושמעה את המלצת הוועדה המקומית, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה תבהיר כי התכנית כוללת מתחם של 5 חלקות טוריות בבינוי אופייני למרקם ההיסטורי בשערי חסד, ומציעה הוראות בינוי, עיצוב ושימור הכוללות תוספת בינוי מתונה תוך שימור ערכי המקום במסגרת תכנונית כוללת למתחם. בהקשר זה יצוין כי הוועדה התרשמה כי הבינוי הקיים בסביבת המתחם הכולל תוספות בינוי מכוח הקלות שונות אינו מהווה בינוי השומר על ערכי המרקם ההיסטורי. כמו כן הוועדה סבורה כי היקפי הבינוי המוצעים בתכנית המוצעת אינם מהווים חריגה משמעותית מהיקפי הבינוי המאושרים בהתאם לתכניות הקיימות.
2. עם זאת, הוועדה תציין כי מסמכי התכנית לוקים בחסר בהיבטים שונים. בהמשך לאמור, בשל מיקומה הייחודי של התכנית הוועדה סבורה כי יש לערוך את מסמכי התכנית בפירוט גדול יותר בהנחיית הלשכה וכן לקבוע הוראות עיצוב ובינוי מיוחדות ביחס לבינוי המוצע, זאת על מנת לשמור על אופי הבינוי במקום:
 - א. קו הבניין כלפי רחוב השלייה יהיה עד 5 מ' מהחזית הצפונית ויהיה שונה בין החלקות ותוך התייחסות לעצים הבוגרים הקיימים ולרכיבי השימור בחצרות. עומק הנסיגות בקומות העליונות ומיקומן ייבחנו בהתייחס למסמכי התכנית המעודכנים.
 - ב. גג הרעפים יהיה דו שיפועי ללא חלק שטוח, בהתאם לשיפוע המתאפשר לפי התכנית המאושרת. תשתיות ימוקמו בתוך גג הרעפים.
 - ג. יש להציג תכנית פיתוח הכוללת רכיבים היסטוריים לרבות מדרגות ובינוי תת"ק בחצרות הצפוניות. יותרו קירות תמך עד גובה מפלס קומת הקרקע הקיים במבנה לשימור, מעל תותר גדר חיה או גדר מתכת מסורגת בלבד. ככל ולא ימצאו רכיבים לשימור בחצרות יהיה ניתן להציע חצרות במפלס נמוך יותר ולהציע שטחים עיקריים בחלק הגלוי.
 - ד. יש להציג עיצוב חזיתות שונה לכל חלקה תוך שימוש בשפה האדריכלית הקיימת לרבות פרופורציית הפתחים. חזית המבנה הפונה לשצ"פ תאופיין בחזית פורמליסטית ותואמת את הפתחים המוצעים והחזית כלפי רחוב השלייה תותר גמישות עיצובית בחומרים ופתחים. החזיתות המזרחיות והמערביות יציגו הפרדה בין המרכיבים לשימור ובין האגף האחורי.
 - ה. יש להציג פתרונות מיגון בהתייחס לרכיבי השימור במבנה.
 - ו. גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות, שקעים וקוקיות. פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק במישור הגג ועד שליש ממפתח הגג.
 - ז. מרפסות מוצעות יותר בתחום שבין לפחות 60 ס"מ מגבול חלקה. גודל המרפסות המוצעות בטבלה 5 יעודכן בהתאם.
 - ח. יש להציע פרט הפרדה בין החלק ההיסטורי למוצע.

3. בהתייחס לכך שמדובר בהרחבת יח"ד קיימות וכן במבנים לשימור הוועדה פוטר את התכנית ממטן פתרונות חניה. ככל ויהיה ניתן להציע חניה תת"ק בשיפולי המגרשים הנושא יבחן בתיאום לשכת התכנון.
4. נספחי הבינוי המעודכנים בהתאם להנחיות אלו יתואמו עם לשכת התכנון, כמו כן בהתייחס לשינויים המוצעים בתכנית זו הוראות התכנית לרבות שטחי הבניה המוצגים בטבלה 5 יעודכנו בהתאם לנספחי הבינוי המעודכנים.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת מסמכי התכנית המעודכנים בפני הוועדה.
6. ייקבעו סעיפי סטייה ניכרת לעניין גובה, מספר קומות, תצורת גג רעפים, שימור, נסיגות.
7. הוועדה סבורה כי הנחיות אלו יאפשרו פיתוח ראוי תוך התייחסות מדויקת יותר למאפיינים הייחודיים של המתחם.
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי כתנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
11. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

16. תכנית 101-1203041 - פינוי בינוי להקמת בניין חדש ברח' עזריאל 3

התכנית ירדה מסדר היום.

17. תכנית 101-1222009 - רח' גבעת משה 14

התכנית ירדה מסדר היום.

18. תכנית 101-1233725 - בית שמעון- בניין חדש למגורים ומסחר ברח' כנפי נשרים 18

התכנית ירדה מסדר היום.

19. תכנית 101-0650747 - תוספת קומות ושימושים ברח' ז'בוטינסקי 44

מגיש התכנית הודיע לוועדה כי הוא מושך את התכנית, לפיכך התכנית נסגרת במערכת ומסתיים בה הטיפול.

20. תכנית 101-1118389 - הקמת מבנה ציבורי לחינוך ברח' עקיבא אזולאי

חברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, ולאור המחסור הגדול בשכונה בשטחים לצורכי ציבור, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה הכוללת העצמה של המענים לצרכי ציבור במקום, ובהתאם לאופי הבינוי הסובב. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן:

1. מאחר והגישה המוצעת מרחוב עקיבא אזולאי קשורה באופי חתך הרחוב, אשר עשוי להשתנות לאור הפיתוח העתידי בתכנית המצרנית יש להציע שתי חלופות לגישה לרכב: מרחוב עקיבא אזולאי, כפי שמוצע, ובנוסף מרחוב קורדוברו.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות לעניין הפחתת תקן החניה והיקף הבינוי המתאפשר בחלקה בהתאם להפחתה.
3. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, יש להרחיב את שטח התכנית כך שייכלל תחום המעבר המזרחי והמעלית המוצעת בתכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת ההליך לצירוף שטחי העירייה בתיאום עם יועמ"ש הוועדה.
4. ייקבע קו בניין בחזית הצפונית מעל רחוב קורדוברו 4 מ'.
5. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית התכנית תציע הפרשה מבונה בהיקף של 2 קומות עבור הקמת 4 בתי כנסת. לחילופין תיבחן האפשרות להציע את האמור בקומה אחת, בתיאום לשכת התכנון. ייקבעו סעיפים בהוראות התכנית בהתאם לנוהל לשכת התכנון לעניין הפרשות מבונות בהנחיית לשכת התכנון.
6. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי בתיאום עם אגף מבני ציבור.
7. ייקבע בהוראות התכנית כי גובה הגדרות יאפשר מבטים חופשיים מן המגרש ואליו.
8. יש למחוק את השימושים הבאים מטבלה 4.1.1 - מגורי רב ישיבה וצוות המורים.
9. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה. יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

10. התוכנית מציעה מקווה בקומה תת"ק. יש להתייחס לסעיף 12 בחו"ד איכות סביבה בדבר אוורור וספיקת אוויר צח ולהשלים חו"ד של האגף למבני דת.
11. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
12. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהייה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול ייקבע לפי הנחיות הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר
13. ייקבע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.
14. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים בתיאום עם אגף שפ"ע.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות ובמגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות ובמגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי כתנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
17. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

21. תכנית 101-0672709 - תוספת מסחר ברח' האייל 16

מגיש התכנית הודיע לוועדה כי הוא מושך את התכנית, לפיכך התכנית נסגרת במערכת ומסתיים בה הטיפול.

22. תכנית 101-1189281 - בניין מגורים חדש ברח' בית"ר 15

חברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי.

החלטה:

הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ושמעה עורך התכנית ומגיש התכנית ואת המלצת נציגת הוועדה המקומית ולאחר הצגת חלופת הבינוי העדכנית, מחליטה להפקיד את התכנית כמפורט להלן:

1. הוועדה בחנה את נפחי הבינוי המוצעים בתכנית ביחס לעקרונות התכנון של תכנית האב לארנונה-תלפיות ומצאה כי היקפי הבינוי המוצעים חורגים מהיקפי הבינוי המתאפשרים בהתאם לתכנית האב. כמו כן יובהר כי המבנה ההיסטורי הכלול בתחום התכנית כולל תוספות מאוחרות ואינו מסומן לשימור בתכנית האב.
2. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי יש לצמצם את היקפי הבינוי כך שיותאמו ל-320% מירבי משטח המגרש לאחר ההפקעה. כמו כן, קווי הבניין המוצעים לא יחרגו מקווי הבניין בהתאם לתכנית האב. ככל ויוצע שימור חלקי של חזיתות המבנה בהתאם לחלופות שהוגשו תישקל גמישות בקווי הבניין המוצעים.
3. קומת החניה תצומצם כך שתאפשר שימור של עץ 14- אשר הינו בערכיות גבוהה.
4. יקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה הבניין ומס' הקומות.
5. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
8. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

23. תכנית 101-1115450 - בין רח' פת לקנאי הגליל

התכנית ירדה מסדר היום.

24. תכנית 101-1114131 - התחדשות עירונית במעגלות הרב פרדס, נווה יעקב

חברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי.

החלטה:

בהמשך להחלטת הוועדה להפקדת התכנית מיום 19.02.23, הוועדה עודכנה כי לתכנית נערכו טבלאות איזון והקצאה בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה, וכי היועץ השמאי אישר אותן. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את טבלאות האיזון לתכנית.

25. תכנית 101-1263177- הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות בשכונת שועפט

חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי.

החלטה:

לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציג הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן:

1. תותר הגדלת אחוזי הבניה עד 250% שטחים מירביים מעל הקרקע בשמונה קומות מעל חניה תת קרקעית בהתאם למדיניות הוועדה בשכונה.
2. קווי הבניין במגרש יקבעו ל-4 מ' מגבולות המגרש החדש ו-3 מ' מגבול השטח הציבורי הפתוח. ישמר מרחק של 6 מ' בין הבניינים.
3. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והדרך הגובלת בתכנית מצפון ומערב. תנאי לתעודת גמר יהיה סיום פיתוח השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע.
4. לבדוק את הקומפילציה של המצב המאושר ולוודא כי קיימת המשכיות לשביל הגישה ממערבה. יעוד השטח בתכנית יותאם בהתאם ליעודים סמוכים בהנחית לשכת התכנון.
5. חלק מקומת החניה מוצע מעל הקרקע ובקו בנין אפס כלפי מגרשים מצרניים, הן בחזית מערבית והן בחזית צפונית. החניה תוצע בתת הקרקע באופן שלא תיצור קירות תמך כלפי מגרשים גובלים. כמו כן מפלס הכניסה עבור בניין מס' 2 יונמך בהתאם ובאופן שלא יעלה על הכניסה הקובעת למבנה זה מעל חצי מ' ממפלס המדרכה.
6. להרחיב גבול התכנית הצפוני עד גבול החלקה המקורית ולסמן את הגדרות להריסה. מסמכי התכנית לרבות הרחבת גבול התכנית יתוקנו בהנחית לשכת התכנון.
7. בהמשך לאמור לעיל, תחום התכנית יורחב מערבה ויכלול את השביל והדרך הקיימת עד הדרך המאושרת בתכנית במ/3456/א. לצורך כך הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית. תחום ההרחבה הסופי יקבע ע"י לשכת התכנון.
8. גובה גדרות סביב המגרשים לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה. ככל שקירות התמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשטילת צמחיה.
9. פתרון החניה יהיה בתת הקרקע בתחום מגרשי המגורים ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה. תוצע רמפה אחת משותפת לשני הבניינים. פתרון החניה יתואם עם יועץ התנועה של הוועדה.
10. תיקבענה בהוראות התכנית שטחים למרפסות עד 10 מ"ר לכל מרפסת בהתאם למספר יח"ד, וזאת בתוספת לזכויות הבניה המרביים, ותוך הבהרה כי זכויות אלה מיועדות למרפסות בלבד.

11. יקבע בהוראות התכנית כי מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מ' ממפלס המדרכה המתוכננת.
12. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.
13. יתווסף סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין מירביים, מס' קומות, שלביות ביצוע, מפלס כניסה קובעת ושטחי מרפסות.
14. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון, לרבות קביעת חלוקה לתאי שטח, וזאת לאחר הגדלת גבול התכנית.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
17. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שישה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

ירדן מזרחי

חתימת מזכירת הוועדה

גידי בן עמי

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: 28.12.23