

ק. ל. תכנון - מ. ירושלים
שהתקיימה ביום ראשון, ח' בסיון תשס"ט, 31/5/2009
בשעה 9:30 באולם הישיבות של הועדה המחוזית
יו"ר הועדה גב' רות יוסף (למעט סעיף 5)

	<u>השתתפו:</u>		
מתכנתת המחוז (סעיפים 1-5,7-9,11,13-15,17)	-	ד. זילבר	
מ"מ מתכנתת המחוז (למעט סעיפים 1-5,7-9,11,13-15,17)	-	נ. מונסונגו	
נציג רשות מקומית	-	י. דויטש	
נציג משרד השיכון (סעיפים 1-5,7-9,11,13-17)	-	א. ברנהרד	

	<u>נכחו:</u>		
יועץ משפטי לוועדה	-	ד. חורין	
עיריית ירושלים	-	א. רובין	
לשכת התכנון	-	י. ענתבי	
לשכת התכנון	-	א. רודשבסקי	
לשכת התכנון	-	צ. טאוב	
לשכת התכנון	-	ג. דייגי	
לשכת התכנון	-	ג. בן ישראל	
מזכירת הוועדה	-	ע. גולשני	

	<u>השתתפו:</u>		
אדריכלית	-	אילה רונאל	בתכנית 12391
עו"ד	-	אנדריי רוזנטל	
רונאל אדריכלים	-	יעל הורביץ	
יועץ תנועה, מטעם רונאל	-	מחמד עמרו	
		זיאד קעואר	בתכנית 10152
עו"ד מטעם עיריית ירושלים	-	חיים נרגסי	
מהנדס	-	ח'אלד רואידי	
		מחמד אבו-דיאב	
		איהאב עזין	בתכנית 11952
יועץ תנועה	-	מחמד עמרו	
		מוסא סילוואדי	
		יוסף סילוואדי	
אדריכלית	-	דוריתה גורן	בתכנית 12670

		דוד זדה	
	-	יורם בן פורת	
עו"ד	-	אורית קליגלר	בתכנית 13341
אדריכלית	-	מלכי אסולין	בתכנית 13007
		תהילה מלול	
אדריכל	-	מיקי זיידמן	בתכנית 12541
		מאיר זלזניק	בתכנית 12397
		טלי לוי	
		אורי ברשישת	בתכנית 13236
		גיורא סולר	
		אורי ברשישת	בתכנית 12481
עו"ד מטעם עיריית ירושלים	-	חיים נרגסי	בתכנית 8842 / א
עו"ד	-	מוהנד ג'בארה	
אדריכל	-	משה אקנין	
אדריכל	-	יואל בריידמן	בתכנית 11773
		אורי ברשישת	בתכנית 13149
אדריכל	-	יואל בר דור	
		עמוס אמרמן	בתכנית 13392
אדריכל	-	מנדי רוזנפלד	בתכנית 13201
יזם	-	דני בסה	

המועד האחרון להגשת בקשה לדיון חוזר לפי סעיף 11 ד': 3/7/09

1. תוכנית 12391 – הגדלת זכויות בניה בבנין מגורים והצרת דרך מתוכננת, צור באחר

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח בשכונת צור בהר ומטרתה שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד 70% בניה לאזור מגורים ב', וזאת לשם הכשרת בניין מגורים שנבנה ללא היתר.
2. התכנית מציעה הקמת בניין מגורים בן 4 קומות ו-4 יח"ד. שטחי הבניה המוצעים הם 591 מ"ר. כן מציעה התכנית קביעת חזית מסחרית ושינוי ייעוד מדרך למגורים.
3. היועץ המשפטי של עיריית ירושלים התנגד לתכנית וזאת נוכח היותה מבקשת להכשיר עבירות בניה.
4. ביום 17.2.08 דנה הוועדה בעניינה של התכנית והחליטה על דחייתה לאחר ששמעה את נציג יועמ"ש עיריית ירושלים ואת עורכת התכנית.
5. לבקשת ב"כ מגיש התכנית הוחלט לקיים דיון נוסף בתכנית לשם השמעת טענותיו.
6. ביום 7.12.08 קיימה הוועדה דיון נוסף בעניינה של התכנית במסגרתו נשמעו ב"כ מגיש התכנית וכן נציגת עורכת התכנית. בעת הדיון טענו נציגי מגיש התכנית כי אף שהתכנית מתוכננת על שטח המיועד לדרך, אין לעירייה כל כוונה לממש את הדרך בתוואי זה. מגיש התכנית טענו כי העירייה החלה בהליכי תכנון שמטרתם שינוי תוואי הדרך. נציגת מהנדס העיר טענה כי לא ידוע לה בדבר שינוי מתוכנן בתוואי הדרך.
7. בתום הדיון שהתקיים ביום 7.12.08 החליטה הוועדה על דחיית התכנית ממספר טעמים אשר פורטו בהחלטה. עם זאת סייגה הוועדה החלטתה וקבעה כי במידה ויוצג ללשכת התכנון מסמך מאת מהנדס העיר ירושלים או מי מטעמו, בו יובהר כי אמנם קיימת כוונה לבטל את הכביש המתוכנן בתחום התכנית או לשנות את תוואי הכביש כך שהוא יוצא מתחום התכנית, יקום דיון נוסף בעניינה של התכנית והחלטת הוועדה תישקל מחדש.
8. נציגי מגיש התכנית טענו כי יש בידם עמדה עדכנית של עיריית ירושלים התומכת בביטול הכביש ובשל כך נקבע דיון נוסף בעניינה של התכנית.

מהלך הדיון:

1. נציגי מגיש התכנית הציגו את חתימת אגף תושי"ה על מסמכי התכנית. נטען כי חתימה זו מהווה אישור של העירייה לתכנית והודעה בדבר ביטול הכביש המתוכנן.
2. נציגת מהנדס העיר טענה כי החלטת הוועדה לא קוימה שכן לא בוצע תיאום עם מהנדס העיר. נטען כי לא ניתן לראות בחתימת אגף תושי"ה על מסמכי התכנית כמסמך אותו דרשה הוועדה בהחלטתה מיום 7.12.08.
3. עורכת התכנית, אדרי' רונאל, התייחסה אף ליתר סעיפי ההחלטה מיום 7.12.08 וטענה כי קווי הבניין המוצעים בתכנית הם סבירים. נטען כי על הוועדה המחוזית לשנות את מדיניותה ולאפשר קווי בניין מצומצמים באזורים שונים ובהם באזור נשוא התכנית דן.
4. עוד שמעה הוועדה יועץ תנועה מטעם מגישי התכנית אשר טען כי יש לשנות את תוואי הכביש המאושר ואת רוחבו כך שניתן יהיה לאשר את התכנית דן.

5. בתום שמיעת נציגי מגיש התכנית קיימה הוועדה דיון פנימי בעניינה של התכנית ובסופו החליטה כמפורט להלן.

החלטת:

ביום 7.12.08 קיבלה הוועדה החלטה מנומקת בדבר דחיית התכנית דנן.

הוועדה סייגה החלטתה זו וקבעה כי במידה ויוצג ללשכת התכנון מסמך מאת מהנדס העיר ירושלים או מי מטעמו, בו יובהר כי אמנם קיימת כוונה לבטל את הכביש המתוכנן בתחום התכנית או לשנות את תוואי הכביש כך שהוא יוצא מתחום התכנית, יקוים דיון נוסף בעניינה של התכנית והחלטת הוועדה תישקל מחדש.

עתה הוצגה לוועדה חתימת אגף תושי"ה על מסמכי התכנית. ואולם, חתימה זו אינה מהווה מסמך מאת מהנדס העיר המתייחס לאפשרות ביטול הכביש המתוכנן בתחום התכנית או בשינוי תוואי כביש זה. ראשית, אין מדובר במסמך מטעם מהנדס העיר או מי מטעמו. שנית, אין מדובר במסמך המתייחס לכביש המאושר כי אם בחתימה שאינה מלווה בהבהרות כלשהן.

נוכח האמור לעיל חוזרת הוועדה על החלטתה בדבר דחיית התכנית מהטעמים המפורטים בהחלטה מיום 7.12.08. בהקשר זה יצוין כי הוועדה אינה סבורה כי יש הצדקה לשינוי מדיניותה בעניין קווי בניין באזור נשוא התכנית. הוועדה אף חוזרת על הסייג שקבעה ומבהירה כי במידה ויתקבל בלשכת התכנון בתוך 30 ימים מכתב מנומק ומפורט שייכתב ע"י מהנדס העיר או על דעתו ואשר יתייחס לאפשרות ביטול הכביש או שינוי תוואי הכביש כך שהוא יוצא מתחום התכנית, תשוב הוועדה ותשקול מחדש את החלטתה בעניינה של התכנית.

2. תוכנית 10152 – בנין מגורים ומסחר בסלואן

הוחלט

לבקשת מגישי התכנית ויועמ"ש עיריית ירושלים אשר ביקש להציג את עמדתו ביחס לתכנית נדחה מועד הדיון בתכנית. הצדדים מתבקשים להידבר ביניהם עד למועד הדיון הבא בתכנית לשם הבהרת התשתית העובדתית הרלוונטית.

3. תוכנית 11952 – בנין מגורים שכ' ראס אלעמוד

רקע

מדובר בתכנית הנמצאת בשכונת ראס אל עמוד ומטרתה הכשרת מבני מגורים אשר נבנו בעבירות בניה ועל תוואי כביש מאושר.

ישנה חו"ד של היועמ"ש של העירייה המתנגד נחרצות לאישור התוכנית.

עיקרי מטרות התוכנית הינם:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א' ולדרך.
2. שינוי יעוד משטח למבני ציבור לדרך.
3. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים בן 4 קומות, 4 יח"ד.
4. קביעת אחוזי הבניה המירביים ל-100%.
5. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
6. אדריכל התכנית הוזמן אך לא הופיע בפני הועדה.

התוכנית נדחתה בועדה ביום 01.03.09 ומובאת לדיון חוזר כיוון שאד' התוכנית טען כי לא הופיע בפני הועדה.

מהלך הדיון

אד' התוכנית הציג את עיקרי התוכנית וטען כי התוכנית אינה מציעה ביטול תוואי הדרך אלא להזיזו בהתאם לתוואי הקיים היום ואשר בוצע בפועל על ידי העירייה. הוצגה בפני הועדה חו"ד של מחלקת תושי"ה, משנת 2007, המאשרת את השינוי המבוקש.

נציגת העירייה

התוכנית נדחתה בדיון בועדה המקומית. יש חו"ד של תושי"ה משנת 2009 המתנגדת לתוכנית. מבקשת שהועדה המחוזית תשוב ותדון בתוכנית לאחר בירור הנושא אצל מהנדס העיר.

הוחלט

- א. הועדה תהיה מוכנה לשוב ולדון בתוכנית במידה ותהיה הסכמה מצד מחלקת מהנדס העיר כי אכן ניתן להסיט את הכביש.
- ב. במידה ותוגש התנגדות מחלקת מהנדס העיר להסטת הכביש הועדה חוזרת על החלטתה מיום 01.03.09 בדבר דחיית התוכנית ומאשררת החלטת דחיה זו ולא תקיים דיון נוסף בעניין.

4. תוכנית 13296 – רח' הטייסים 48 – גונן

רקע:

רח' הטייסים קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 5 יח"ד. יעוד החלקה אזור מגורים 1 עפ"י תכנית 1298. 75% בניה. התכנית מציעה תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות. מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. סה"כ 267% בניה מירביים עיליים. נמצא בתחום העיר ההיסטורית, הוגשו צילומים של המבנים ברחוב.

הוחלט:

לאור בקשת יזם התכנית להכנת חתכים וחזיתות לכל המתחם הנדון מחליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית בתוך 30 יום.

5. תוכנית 12670 – רח' חגי 16, גאולה – ירושלים

רקע:

תכנית בשטח של כ- 717 מ"ר ברחוב חגי 16. התכנית מציעה שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לייעוד מגורים ומסחר. בתחום המגרש בנין מגורים קיים בן 3 קומות בקירוי גג רעפים, הכולל 11 חלקות משנה. התכנית מסמנת להריסה מבנים קיימים בגבולות המגרש, סימון חנות בחלקת משנה 1 בקומת הרחוב ותוספת של גלריה מתחת למפלס הרחוב לצורך הרחבת החנות הקיימת ותוספת מדרגות חיצוניות לצורך נגישות לחנות. תוספת השטחים המוצעת הינה כ- 77 מ"ר לצורת הרחבת החנות.

התכנית נדונה בתאריך 1.02.09 והחלט על דחייתה בהתאם לסיבות כפי שפורטו בהחלטת הוועדה.

יזם התכנית ועורכת התכנית לא נכחו בדיון הקודם, לפיכך התכנית מובאת לדיון נוסף.

מהלך הדיון:

עורכת התכנית הציגה מבנים בסביבה הכוללים עירוב שימושים של שימוש מסחרי ומגורים וכי החלטת הוועדה לדחות את התכנית הסתמכה על מדיניות הו. המקומית בלבד. מתכנת המחוז ציינה כי תוספת מעבר לזכות קיימת ולא רק לעבירות שימוש. יש מקום לבחון את גבולות המע"ר תוך ציון גבולות מפורטים והתייחסות למפלסי המסחר ביחס לרחוב, בחינת של שטחים חפורים נושא איוורור וכד'.

הוחלט:

הוועדה מחליטה על אשרור החלטתה מיום 1.02.09 לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

א. לאור העובדה כי מקודמת תכנית ע"י הוועדה המקומית לתכנון המע"ר החרדי, סבורה

הוועדה כי לא ניתן לדון בתכניות נקודתיות הסותרות את עקרונות התכנון.

ב. יחד עם זאת פונה הוועדה אל הוועדה המקומית לבחון את גבולות מע"ר צפוני בהתייחס

לשינויים סוציודמוגרפיים עדכניים בחינה מחודשת של זליגת המסחר לרחובות הפנימיים

שקיים היום, והתייחסות לשטחי מסחר ביחס למפלס הרחוב.

הערה: יו"ר הוועדה הגב' רות יוסף לא נכחה בדיון

6. תוכנית 13392 – רח' אביטל 3. מקור חיים

רקע:

שכונת מקור חיים, רח' אביטל 3 - מגרש ריק בשטח של כ-864 מ"ר. יעוד החלקה לפי תכנית המתאר הינו אזור מגורים 1 - 75% בניה. תכנית 3045 שינתה יעוד מאזור תעשייה למגורים. התכנית מבקשת להקים בניין בן 7 קומות למגורים מעל 3 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים בקומת חניה עליונה עילית ברובה. סה"כ 24 יח"ד, 4 יח"ד בכל קומה כאשר היחידות העליונות דופלקסים. סה"כ מבוקשים 290% אחוזי בניה מירביים (לא כוללים שטחי חניה ומחסנים).

הוחלט:

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. קו הבניין האחורי יהיה 4 מ'.
2. אחוזי הבניה יצומצמו ל-240 אחוז מירבי עילי.
3. סך הקומות יהיה 6 קומות ממפלס הרחוב. בהתאם למדיניות תכנית המתאר החדשה, הקומה השישית תיבנה בנסיגה בתאום עם לשכת התכנון. תתאפשר גמישות בהגבהת מפלס ה-00 עד 1 מ' ממפלס רחוב אביטל.
4. יוצמדו הגינות ליח"ד שבקומת הקרקע. ביתרת השטח ובחזית הבנין יוצע פיתוח שטח. מקומות החנייה המוצעים בחזית הרחוב יבוטלו, כולן יהיו תת קרקעיות.
5. סך יחידות הדיור יהיו מקסימום 20 יח"ד.
6. אישור יועץ התחבורה לועדה לפתרון החניה.
7. יוטמעו סעיפי סטייה ניכרת לגובה, קוי בניין ומס' יח"ד בהוראות התכנית.
8. שלבי הביצוע ייקבעו בהינף אחד כל הבניין.
9. הועדה בחנה את דרישות סעיף 23.3.2 בתמ"א 34/ב' 4 בעניין נושא העברת מי נגר לשצ"פ סמוך ומצאה כי העברת מי הנגר לשצ"פ או למתקני החדרה ישימה באופן חלקי בלבד. לפיכך קובעת הועדה כי לתכנית יתווספו הנחיות להחדרת מי נגר בתחום המגרש על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א. כמו כן, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20%.
10. יעוגן בהוראות התכנית כי ייחתם הסכם לפיתוח חלק מהשצ"פ הגובל עם התכנית מצפון כתנאי למתן היתר לתכנית.
11. משלוח הודעות אישיות לחלקות מצרניות.
12. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

7. תוכנית 13341 – רח' גרוסברג 3 – גוש שמונים

רקע:

תכנית ששטחה כ-1175 מ"ר ברחוב גרוסברג 3 בשכונת סנהדריה מצרנית לשטח שצ"פ מצפון. בתחום החלקה בנין מגורים הכולל 12 יח"ד בבנין מגורים שנבנה בשנות ה-90. התכנית מציעה הרחבת הבנין הקיים ע"י הוספת 2 אגפים בחזית הצפונית והדרומית של הבנין לצורך הרחבת כל יחידות הדיור הקיימות. כמו כן, מציעה התכנית הכשרת בניה קיימת ע"י הרחבת יח"ד 1 ו-2 לקומת המבואה שמתחתן ע"י צירוף שטחים מקורים במבואת הכניסה הקיימת וכן הכשרת בניה בחזיתו מזרח ומערב. קוי בנין המאושרים בחזית הדרומית של 6 מ' ו-5 מ' לצפונית, תוך הצעה לצמצום קוי הבנין לכ-3 מ' ב-2 החזיתות. הגדלת סך השטחים לכ-2513 מ"ר שהם כ-214% מירביים. מדובר בסביבת בניה חדשה ומסודרת באופן יחסי, עם פיתוח סביבתי מצומצם ביותר.

בבנין המצרני ממזרח, בחלקה 263 אושרה להפקדה תכנית 12918, הרחבת הבנין הקיים תוך השארת קו בנין של 6 מ' לכיוון רחוב גרוסברג ו-3 מ' לכיוון השצ"פ וללא הרחבת הבנין לחזיתות מזרח ומערב.

מהלך הדיון:

עורכת התכנית הציגה את תכנית 8369 בגרוסברג 7, במסגרתה צומצמו קוי הבנין לכיוון רחוב גרוסברג ל- 3 מ'.

הוחלט:

הועדה מחליטה על הפקדת התכנית ובתנאים הבאים:

1. תותר הרחבת האגפים צפון ודרום של הבנין תוך שמירת קוי בנין של 3 מ' מינימום.
2. לא תותר הרחבת יח"ד במפלס מבואת הכניסה של הבנין.
3. לא תותר הרחבת הבנין לאגפים הצדדיים (מזרח ומערב) מעבר לקונטור הבנין הקיים.
4. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
5. יסומנו להריסה עבירות הבניה הקיימות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת בפועל של מגישי הבקשה להיתר בניה.
7. צמצום שטחי בניה בהתאם. והגשת נספח חישוב שטחים.
8. קביעת קוי בנין, מספר יח"ד ומספר קומות כסטיה נכרת.
9. קובעת הוועדה כי לתכנית יתווספו הנחיות להחדרת מי נגר בתחום המגרש על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א/34/ב/4. כמו כן, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ- 25%.
10. הגשת נספח פיתוח כתנאי למתן היתר בניה שיכלול סימון שתילות ופיתוח גנני של המגרש בתיאום עם מח' שפי"ע.
11. תיאום חזיתות הבנין ופרטי חלונות עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בניה.
12. תיקונים טכניים בתיאום על לשכת התכנון.
13. הגשת כתב שיפוי.

8. תוכנית 13236 – רח' פראג 4 – שכ' גאולה

רקע:

מדובר בתכנית בחלקה אי רגולארית ששטחה כ- 827 מ"ר ברחוב פראג 4 בשכונת גאולה. בתחום החלקה בנין אופייני משנות ה- 30 של המאה ה- 20, הבנוי מאבן בגובה של 2- 3 קומות שעליו נבנו תוספות בניה במהלך השנים. הבנין מורם בחזיתו הדרומית בגובה של כקומה מעל רחוב פראג וסמוך לשצי"פ שכונתי. התכנית מציעה הריסת הבנין הקיים וקביעת בינוי לבנין מגורים חדש בן 6 קומות מעל רחוב פראג, ומדורג בחזית המערבית מעל 2 קומות תת קרקעיות חניה ומחסנים. התכנית מציעה 15 יח"ד (צפיפות של 12 יח"ד לדונם), שטחי בניה מירביים מעל הקרקע בהיקף של כ- 2236 מ"ר המהווים כ- 243% מירביים. קביעת שפי"פ בהיקף של כ- 40 מ"ר. התכנית מלווה בנספח הכולל תכניות מאושרות בסביבה.

עפ"י חו"ד יועץ השימור של לשכת התכנון, מביע השגות לגבי תיק קדם התייעוד המבטל את הבנין הקיים.

המבנה הינו חלק ממרקם מבנים בסביבתו שנבנו בתקופה דומה בסוג אבן דומה ומייצרים מרקם שכונתי שיש מקום לשקול את שימורו. כמו כן, מציע הוספת מבוקרת של 2- 3 קומות תוך התייחסות למבנה הקיים. המבנה החדש המוצע אינו תואם את אופי המרקם ההסטורי.

התכנית נדונה בוועדה המקומית אשר אישרה את הפקדתו בתנאים:

מהלך הדיון:

עורכי התכנית הציגו את התכנית וכן חתכי הכוללים מבנים לאורך הרחוב. הוצגו הערות יועץ השימור של הוועדה המחוזית.

הוחלט:

הוחלט לשוב ולדון לאחר קיום סיור של חברי הוועדה במקום.

9. תוכנית 13300 – רח' אביעד 18 – גבעת מרדכי

רקע

שטח התכנית 1310 מר' מתוכו אזור מגורים 871 מר' ושצ"פ 439 מר'. התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד למבנה בגובה 3 ו 4 קומות עם 2 כניסות. בשטח התכנית קיימות 12 יח"ד..
קיימות עבירות בניה בחלקה אשר חלקן נכללות בתכנית. במצב הקיים בנויים 959 מר' מטרים עיקריים והתכנית מציעה תוספת של 875 מר' עיקרי למצב הקיים. אחוזי בניה עיקריים 210%.

החלטה

לאמץ את המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לבטל את ההרחבה המוצעת לדירות העליונות הקיימות על ידי תוספת קומה חמישית חלקית, או לחילופין לבטל את ההרחבות המוצעות לדירות אלו בצדדים במפלסן הקיים, זאת בהתאם למדיניות הקובעת כי דירה עליונה המקבלת הרחבה במפלסה לא תקבל תוספת בניה בתוספת קומה או ההיפך.
2. לבטל את הרחבות ההרחבות המוצעות לכיוון מערב.
3. יתווסף סעיף לתאום חזיתות לעניין האבן הראית המצפה את המבנה, עם מהנדס העיר.
4. עריכת תצ"ר כתנאי להיתר בניה.
5. יש לקבל את חוות דעת האגף לשיפור פני העיר בעניין הטיפול הנדרש בעצים בחלקה. יש לשלב הנחיות האגף במסמכי התכנית וזאת כתנאי למתן תוקף לתכנית.
6. יתווספו לתכנית סעיפי סטייה ניכרת לגובה, קווי בניין ומס' יח"ד.
7. הוועדה קובעת כי לתכנית יתווספו הנחיות להחדרת מי נגר בתחום המגרש על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א/34/ב/4. כמו כן, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25%.
8. תיקונים טכניים של לשכת התכנון, בניהם בדיקה לעניין שטחי השרות העל קרקעיים.
9. יש להגיש כתב שיפוי לעיריית ירושלים למקרה של תביעת פיצויים נגדה.
10. יש לשלוח הודעות בדבר הפקדת התכנית לכל בעלי הנכסים בחלקה 66 ו-67 בגוש 30184.

10. תוכנית 12039 – הגדלת שטחי בניה ומספר קומות, שינוי ממגורים 6 למגורים ב', גאבל

מוכבר

ירד מסדר היום

11. תוכנית 13423 – רח' עקיבא אזולאי – שכ' גבעת שאול

רקע:

תכנית ששטחה הכולל כ- 2 דונם ברחוב עקיבא אזולאי בייעוד שמורת טבע. תכנית איחוד וחלוקה הכוללת הפרשת שטחים ע"ש עיריית ירושלים, לא הוצגו חתימות העיריה. התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים, קביעת בינוי וקביעת קווי בנין של 3 ו- 2 מ', שינוי ייעוד מששמורת טבע לדרך משולבת לצורך יצירת מעבר לתחום החלקה ושצ"פ בשטח של כ- 147 מ"ר בחזית המזרחית של המגרש. שטח החלקה למגורים 880 מ"ר.
התכנית מציעה הקמת בנין מגורים חדש, 6 קומות מעל 2 מפלסי חניה תת קרקעית ליצירת 24 יח"ד (21 יח"ד/דונם). והפרשה בנויה בתחום הבנין בהיקף של כ- 175 מ"ר.
סך שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע של כ- 2220 מ"ר שהם כ- 252% מירביים וכ- 218% עיקריים.

הוחלט:

לאור העובדה שמדובר בתכנית הכוללת שטחים שהינם בבעלות העירייה מבלי שהוצגה עמדתה. הוחלט לשוב ולדון תוך 60 יום לאחר שהוועדה המקומית תדון בתכנית ותעביר המלצותיה לוועדה המחוזית.

11. תוכנית 12927 – הוספת יח"ד והרחבת 2 יח"ד ברח' שדה חמד שכונת זכרון משה

ירד מסדר היום.

13. תוכנית 12541 – תוספת קומות לבניין ברחוב שמעון חכם, שכונת תל ארזה

רקע:

מדובר בחלקה ששטחה כ- 660 מ"ר בייעוד מגורים בפינת רחוב הרב שמעון חכם. התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ומסחר. במקום קיים בנין בעל אופי מסחרי בעל קומה במפלס הרחוב וקומה תת קרקעית. התכנית מציעה תוספת 4 קומות מעל מבנה המסחר ליצירת 11 יחידות דיור חדשות. הבינוי מוצע בקו 0 של המגרש בחזיתות מזרח ודרום וקוי בנין של כ- 2.5 מ' למרפסות זיזיות. מוצע פתרון חניה ל- 10 מקומות חניה בגבולות המגרש לאורך הדרך.

התכנית נדונה בתאריך 28.12.08 והוחלט על דחייתה מהסיבות כפ שפורטו בהחלטת הוועדה.

1. מספר הקומות המוצע סותר תכנית המתאר 2000 המתירה תוספת של 2 קומות בלבד מעל בנין קיים.

2. מוצע פתרון חניה ל-10 מקומות חניה בעוד התכנית מציעה 11 יחידות דיור חדשות.

3. פתרון החניה אינה מקובל, כמו כן אינו מתיר תכנית פנויה לגינון .

4. הבינוי הקיים אינו ראוי לשימור , יש מקום לשקול הריסתו וקביעת בינוי חדש עפ"י עקרונות תכנית המתאר התואמים את האיזור.

לתכנית הוגש מכתבו של עורך התכנית, ממנו עולה כי היתכנות הריסת הבנין ובנייתו מחדש נמוכה משיקולים כלכליים, לעומת אפשרות של הוספת 2 קומות בתואם את עקרונות תכנית המתאר 2000, לפיה ניתן להוסיף עד 2 קומות מעל מבנים קיימים, ולפיכך הוחלט לקיים דיון נוסף בתכנית.

מהלך הדיון:

עורך התכנית ציין כי ניתן במסגרת תכנית המתאר לירושלים לאשר תוספת של 2 קומות מעל בנין קיים.

בנוסף, ציין את הסתייגות היזמים מלקדם תכנית המייעדת את הבנין הקיים להריסה משיקולים כלכליים.

הוחלט:

הועדה לאחר ששמעה את מתכנן התכנית ולאחר שבחנה את נושא ההתחדשות העירונית ומתוך שיקול של התועלת שניתן להפיק משדרוג המבנה הקיים גם ללא הריסתו, מחליטה על הפקדת התכנית ובתנאים הבאים:

1. תותר תוספת של 2 קומות בלבד מעל גג המבנה הקיים.

2. קביעת סטייה נכרת לענין מספר הקומות ויחידות הדיור.

3. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

4. הבנין הקיים יחופה באבן מסותת ובלתי נסורה בתאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
5. קוי הבנין בקומות המוצעות יישמרו על מינימום 3 מטר מגבולות החלקה, לא תותר בניה בקו בנין 0.
6. לא יותרו מרפסות זיזיות מעבר לקוי בנין וכן לא יותרו מרפסות בתחום הדרך.
7. יותרו מרפסות סוכה בקונטור הבינוי בלבד.
8. פתרון החניה ומס' מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי הכולל פרטי חזיתות, פרטי גמר, חיפוי המבנה לשדרוג הבנין הקיים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
10. תנאי למתן היתר בניה היה תיאום אוורור המאפיה הקיימת עם מח' איכה"ס.
11. עומק המרפסות הזיזיות יוגבל ל- 1.0 מ' ברוטו מקונטור הבינוי.
12. אישור צמ"מ.
13. הוועדה קובעת כי לתכנית יתווספו הנחיות להחדרת מי נגר בתחום המגרש על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א/34/ב/4. כמו כן, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ- 25%.
14. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
15. הגשת כתב שיפוי.

14. תוכנית 13007 – הרחבות דיור – ברח' בית וגן 55

רקע

תכנית ברחוב בית וגן 55, בשטח מבנה בן 4 קומות (כולל קומת מרתף חלקית ובה 2 יח"ד), במבנה 10 יח"ד. התכנית מבקשת להוסיף שטחים עיקריים בכל הקומות הקיימות וכן תוספת קומה מדורגת לצורך הרחבת שתי הדירות בקומה האחרונה הקיימת והפיכתן ליחידות דו קומתיות.

הוחלט:

- הועדה לאחר ששמעה את עורכת התכנית מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
1. יבוטלו ההרחבות המוצעות בחזיתות הדרומיות.
 2. ההרחבה המוצעת לדירה העליונה במפלס הדירה תצומצם בהתאם לסימון בועדה על גבי הנספח בעת הדיון ובתיאום עם לשכת התכנון.
 3. יוסף להוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה ומס' יח"ד.
 3. יש להגיש כתב שיפוי לעיריית ירושלים.
 4. יש לשלוח הודעות בדבר הפקדת התכנית לכל בעלי הנכסים בחלקות 11, 13, 46 ו- 47 בגוש 30166 ולכל בעלי הנכסים בחלקה 12 בגוש 30166.
 5. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

15. תוכנית 12814/א – כרמל מזרחי מתחם מגורים רוממה

רקע

שטח התכנית 1438 מר'. התכנית מציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה בגובה 11 קומות ל 24 יח"ד. שינוי יעוד מאזור מלאכה זעירה לאזור מגורים ומסחר. שטחי הבניה למגורים 3800 מר' מתוכם 2996 עיקרי ו 804 מר' לשטחי שרות לא כולל חניה. בנוסף, מוצע שטח מירבי למסחר בהיקף של 257. התכנית מציעה הפרשות לשטח שצ"פ בהיקף של 22% שהינו 328 מר'. אחוזי הבניה עיקריים 290%. 344% מירבי. על פי תכנית האב צריכים להינתן מהמגרש 40% הפקעות, ללא התחשבות בהפקעות עבר ו 240% בניה עיקרי, 7 קומות, צפיפות לדונם 20 יח"ד.

הוחלט -

לדחות את התכנית עקב חוסר התאמתה לתכנית האב אשר אומצה כמדיניות ברורה של הוועדה המחוזית עוד בחודש יוני 2006 ואשר לגבי אי התאמתה נמסרה הודעה ברורה לאדריכל התכנית.

16. תוכנית 12397 – הרחבות דיור, הכשרת עבירת בניה, בנין 28, מאיר בלבן 28, נוה יעקב

רקע:

ברחי' בלבן שכונת נוה יעקב קיים מבנה גדול טורי בן 5 כניסות 50 יח"ד. מבוקשות הרחבות בעמודות לכל הדירות שבחלקן מגיעות לגבול המגרש. הוועדה דנה בתאריך 4/1/09 והחליטה:
א. מאחר וחלק מתוספות הבנייה המוצעות אינן שומרות על מרחקים סבירים מגבולות המגרש של מינימום שלושה מטרים בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית בהרחבות דיור - שמירה על מרחק סביר מגבול המגרש דוחה הוועדה אישור הרחבות אילו.
ב. יחד עם זאת מאחר ויתרת ההרחבות המוצעות בתכנית אינן עולות על 120 מ"ר לדירה מחליטה הוועדה להעביר את התכנית לסמכות הוועדה המקומית.

מהלך הדיון:

עורכת התכנית טענה כי ההרחבה בפינה הצפון מערבית המגיעה לקו 0 פונה לכיוון שביל ציבורי. עוד נטען כי חלק מהדירות תעבורנה את ה- 120 מ' עם התוספות המוצעות.

החלטה:

- הוועדה לאחר ששמעה את עורכת התכנית מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
1. יבוטלו כל התוספות שאינן שומרות על 3 מ' מגבול המגרש. הוועדה לא השתכנעה כי ניתן לסטות ממדיניות בנושא הרחבות דיור ולאפשר הרחבות שאינן שומרות על מרחק מקובל מגבול המגרש.
 2. שינוי מיקום חלק מהתוספות המוצעות כפי שסומן על גבי נספח הבינוי בעת הדיון ובתאום עם לשכת התכנון.
 3. קובעת הוועדה כי לתכנית יתווספו הנחיות להחדרת מי נגר בתחום המגרש על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א. כמו כן, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25%.
 4. סימון חריגות הבניה להריסה שאינן מוכשרות במסגרת תכנית זו.
 5. יוטמעו סעיפי סטייה ניכרת לקווי בנין בהוראות התכנית.
 6. משלוח הודעות אישיות לבעלי החלקה.
 7. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון

17. תוכנית 12481 – ניסים בכר 31 – זכרון יוסף

רקע

שטח התכנית 141 מר'. התכנית מציעה הריסה של מבנה קיים בגובה קומה אחת והקמת מבנה בגובה 4 קומות וגג רעפים. במבנה מוצעות 3 יח"ד חדשות, שטח למסחר או לבית כנסת. שינוי השטח ממוסד ולמגורים מסחר ובית כנסת. התכנית שהוגשה לוועדה ועמדה בתנאי סף חסמה חניה מזדמנת ברחוב והציעה היקף בינו גדולים. נפחי בניה גדולים.

מהלך הדיון

הוצגה בפי הוועדה תכנית מתוקנת על פי החלטות הוועדה המקומית. מתכנן התכנית הציג בפני הוועדה כי התצ"ר שנערך היה שגוי וכי שטח החלקה הינו גדול יותר מהשטח המסומן בתשריט וכולל את שאריות השטחים שממזרח וממערב לחלקה.

הוחלט-

הוועדה רואה חשיבות רבה לתכנית 4490 אשר אושרה בשנת 1995 ואשר קבעה כללי פיתוח ושימור לאזור. הוועדה לא מוצאת לנכון לפרוץ את התכנית הקיימת מבחינת נפחי הבינוי ולפיכך מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה המבנה לא יעלה על גובה 3 קומות לכל כיוון בתוספת גג רעפים. גג הרעפים יהיה ללא הגבהה.
2. קווי הבניין יהיו לפי תכנית 4490 בעלי חצר גדולה. יש לסמן קווי בניין בתשריט "מצב מאושר" בהתאם לתב"ע 4490.
3. גובה הקומות לא יעלה על 2.70 מ' מפני הרצפה ועד לפני התקרה בהתאם להוראות של תב"ע 4490.
4. אין לאפשר פתיחה של חלונות על קו בניין אפס שגובל בחזית המערבית.
5. לעת מתן היתר הבניה ייקבע היעוד הסופי מסחר או בית כנסת של 15 המטרים הרבועים הפונים לרחוב ניסים בכר.
6. בהיתר הבניה יקבע כי מעקות המרפסת יהיו מסורג ברגל כדוגמת המעקה בבניין הקיים/הסמוך.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה כי עץ האקליפטוס שבחצר ייקבע לשימור, לוח האבן של הקדש בית הכנסת יישמר ויקבע על קיר המבנה החדש.
8. גבולות החלק יתוקנו לפי הנתונים המתוקנים אשר הוצגו בפני הוועדה, ויטמעו סעיפי תצ"ר בהוראות התכנית לענין זה.
9. לא תתאפשר חניה בתחום המגרש. בהתייחס ליעוד המאושר ולמצב הקיים על פי תכנית 4490 ייבחן מול לשכת התכנון הצורך בתוספת מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התקף. במידת הצורך יקבע תשלום כופר חניה בחניון הציבורי ברחוב אגריפס או בחניון שוקנין.
10. יתווספו לתכנית סעיפי סטייה ניכרת לגובה, קווי בניין ומס' יח"ד.
11. הוועדה קובעת כי לתכנית יתווספו הנחיות להחדרת מי נגר בתחום המגרש על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א/34/ב/4. כמו כן, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25%.
12. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
13. הודעות אישיות כתב שיפוי
14. יש לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות במקרקעין בחלקות 22, 23, 205, 206, 216, 232 בגוש 30044 ובחלקה 58 בגוש 30045.

רקע:

1. מדובר בתכנית העוסקת בשטח של 1,022 מ"ר ובעוד רצועת דרך בחלק הדרומי של בית חנינא ממערב מדרך רמאללה.
2. התכנית מציעה הגדלת זכויות בנייה מ-75% ב-3 קומות ל-191% (שטח עיקרי) ב-7 קומות. המדובר ב-6 קומות מגורים וגג רעפים מעל קומת חנייה ומחסנים עילי. מטרת התכנית הינה הכשרת עבירת בנייה בהיקף העולה על 1,000 מ"ר.
3. התכנית מציעה את הגדלת שטחי הבניה מ-766 מ"ר לפי תכנית (405 מ"ר לפי היתר בנייה) ל-1,957 מ"ר שטח עיקרי, סה"כ 2,525 מ"ר מירבי מעל הקרקע. סה"כ מדובר ב-247% בנייה מירבי מעל הקרקע.
4. יצוין, כי התכנית אינה מציעה הפרשות לצרכי ציבור למעט רצועת דרך בשטח של 27 מ"ר לפי התכנית המאושרת.
5. ביום 17.2.04 דנה הוועדה בתכנית 8842 שהוגשה ע"י מגישי התכנית והורתה על הפקדתה בתנאים. תנאי ההפקדה לא מולאו והטיפול בתכנית הסתיים.
6. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית דן ביום 16.3.09 והמליצה על דחייתה נוכח סתירתה את מדיניות התכנון הן בנוגע לקווי בניין, הן בנוגע לנפח הבינוי והן בנוגע לתכנית הבניה.
7. בלשכת התכנון התקבלה פניית יועמ"ש עיריית ירושלים המתנגד לתכנית נוכח עבירות הבניה החמורות אותן היא מבקשת להכשיר.

מהלך הדיון:

1. נציג יועמ"ש עיריית ירושלים פירט בדבר התנגדותו לאישור התכנית. נטען כי התכנית מבקשת להכשיר עבירת בניה בהיקף של 1,295 מ"ר. צוין כי הוצא היתר בניה שאפשר בנייה בהיקף של 400 מ"ר וכי בפועל בוצעה בניה בסטייה מההיתר בהיקף עצום. עוד נטען כי הבניה בוצעה תוך הפרת צו הפסקת עבודה שיפוטי וכי אחד הנאשמים הורשע בגין הפרת הצו השיפוטי. לבסוף צוין כי ביהמ"ש האריך את המועד לביצוע צווי ההריסה אף שעיריית ירושלים התנגדה לכך.
2. ב"כ מגישי התכנית, עו"ד ג'בארה, השיב לטענות. נטען כי התכנית היא גלגול של תכנית קודמת אשר אושרה להפקדה בשנת 2004 ואשר נסגרה בשל אי מילוי תנאי ההפקדה. נטען כי כלל הנתונים הנוגעים לתכנית עמדו כבר בשנת 2004 בפני הוועדה ולא הביאו אז להחלטה בדבר דחיית התכנית. נטען כי בשל כך אין מקום לדחיית התכנית עתה. עוד נטען כי יועמ"ש עיריית ירושלים לא ערער על ההחלטה בדבר עיכוב ביצוע ההריסה וכי בשל כך הוא מנוע עתה מלהתנגד לתכנית. עוד ציין עו"ד ג'בארה כי מגישי התכנית נכונים לאטום חלקי המבנה החורגים ממדיניות התכנון.
3. ב"כ מגישי התכנית נשאל מדוע המשיכו מגישי התכנית בביצוע עבירות בניה גם לאחר שהוגשה התכנית הקודמת והחל ההליך התכנוני. לדבריו, העבודות שבוצעו היו עבודות מינוריות בלבד וכי אין לזקוף אותן לחובת מגישי התכנית.
4. עורך התכנית התבקש להתייחס להמלצת הוועדה המקומית לדחות את התכנית והשיב כי מגישי התכנית עמדו על הגשתה במתכונתה הנוכחית וזאת אף שהובהר להם כי התכנית אינה תואמת את מדיניות התכנון.

5. בתום שמיעת הצדדים קיימה הוועדה דיון פנימי בעניינה של התכנית ובסופו החליטה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת הצדדים מחליטה הוועדה לדחות את התכנית, כדלקמן:

1. התכנית מבקשת להכשיר בינוי בלתי חוקי בהיקף יוצא דופן וחריג העולה על 1,200 מ"ר. המדובר בעבירת בניה חמורה ביותר וחריגה בהיקפה הרב. כמו כן, חורגת הבניה הקיימת בפועל מאחוזי הבניה וקווי הבניין הראויים באזור. התכנית מציעה בניה בהיקף שאינו תואם את מדיניות התכנון ואף קווי הבניין המוצעים בתכנית אינם תואמים את המדיניות.
2. מלבד טעמים תכנוניים אלה המצדיקים דחיית התכנית, סבורה הוועדה כי יש לדחות את התכנית אף בשל היקפן הנרחב והבלתי שגרתי של עבירות הבניה שבוצעו בתחומה. לאור חוות דעת היועץ המשפטי לממשלה וחוזר מנכ"ל משרד הפנים, וכן בהתחשב בפסיקת בתי המשפט בעניין, על מוסדות התכנון לשקול את השיקול של אי עידוד עבריינות בניה.
3. בענייננו, סבורה הוועדה כי יש ליתן משקל של ממש, להיקף הגדול והחריג של עבירת הבניה וכן להפרת הצו השיפוטי ולהמשך ביצוע עבירות הבניה גם לאחר הגשת תכנית קודמת על ידי מגישי התכנית. היקף זה מלמד על זלזול חמור בשלטון החוק ובמוסדות התכנון עימו אין מקום להשלים.
4. היבט ההגנה על שלטון החוק בקיום דיני התכנון חשוב לא רק להבטחת השיטה והמנגנון הראויים לניצול יעיל של הקרקע במדינה, אלא גם כמסר חינוכי לפרט בחברה, בדבר החובה לכבד את הנורמות המחייבות על-פי הדין, הן ככלל, והן בתחום הבנייה ופיתוח שטחי הארץ בפרט. כיבוד הדין, ויישומו בכל תחום, ובכלל זה בתחום התכנון והבניה, מהווים יסוד הכרחי לקיום חברתי ותנאי לתקינות פעילותו. " (ר' פסק הדין בעע"מ 2273/03).
5. הוועדה סבורה כי בנסיבות העניין ובהתחשב בהיקף החריג של עבירת הבניה, אין כל הצדקה להכשרת עבירת הבניה עתה, תוך התעלמות מהפגיעה בשלטון החוק וכן מהבינוי הבלתי ראוי שבוצע במקום.
6. הוועדה שקלה את טענת מגישי התכנית לפיה בשנת 2004 הוחלט להפקיד תכנית קודמת שהוגשה ביחס לאותו אזור ואשר הטיפול בה הסתיים בשל אי מילוי תנאי ההפקדה. נטען כי בשל כך אין מקום לדחיית התכנית עתה. ואולם, המדובר בתכנית חדשה אשר נשקלת עתה על ידי הוועדה לגופה.
- יובהר כי הוועדה שקלה בין שיקוליה אף את העובדה שלפני חמש שנים התקבלה החלטה בדבר הפקדת תכנית קודמת, אולם נוכח סטיית התכנית ממדיניות התכנון ובהתחשב בעבירות הבניה החמורות נמצא כי אין מקום לאישורה של התכנית דנן. עוד יצוין בהקשר זה כי התכנית הנוכחית ממילא אינה תואמת את ההחלטה שהתקבלה בשנת 2004 בעניינה של התכנית הקודמת ואף בשל כך אין מקום לקבל טענה זו של מגישי התכנית.
7. עוד שקלה הוועדה את הצעת מגישי התכנית להורות על איטום חלקי המבנה הסותרים את מדיניות התכנון. הוועדה סבורה כי אין לכך מקום. הצעת מגישי התכנית לא תביא להסרת הבינוי הבלתי ראוי אלא תגביל את השימוש בו והדבר לא יביא להגשמת מדיניות התכנון. בנוסף, נדחית התכנית אף בשל עבירות הבניה החמורות שבוצעו על ידי מגישי התכנית ואף בשל כך אין הצדקה לקבלת הצעת מגישי התכנית.
8. לפיכך, התכנית נדחית הן בשל הפגמים התכנוניים אשר פורטו לעיל והן בשל עבירות הבניה ובהתאם לשיקול של אי עידוד עבריינות בניה.

רקע

שטח התכנית 536 מר'. בשטח קיים מבנה לשימור בגובה קומה אחת וגג רעפים בשכונת הבוכרים. על השטח חלה תכנית 3276 הקובעת היקף בינוי של 90%. התכנית מציעה תוספת 2 קומות על המבנה הקיים וקומת חניה תת קרקעית תוך שמירה על חזיתות המבנה המקורי ועל החצר. תכנית מתואמת עם יועץ השימור של הוועדה אשר סך שטחי הבניה העיקריים בה, מעל לכניסה הקובעת הינם 150% מוצגת לדיון בפני הוועדה.

החלטה –

לאמץ את החלטת הוועדה המקומית ולאשר את התכנית להפקדה (העותק אשר הוצג בפני הוועדה הנושא את התאריך 15.5.09) בתנאים הבאים:

1. צמצום היקף שטחי השרות העל קרקעיים באופן שלא יעלו על 25%, בתאום עם לשכת התכנון.
2. הטמעת הערות יועץ השימור לתכנית על פי מכתבו מחודש מאי 2009.
3. מסירת תיק תעוד מלא לפי הנחיות מינהל התכנון והטמעת המלצות תיק התעוד בתכנית.
4. תנאים למתן היתר בנייה:
- א. קירות האבן לשימור בתוך המבנה ישומרו (רכיבים מקוריים): דלתות תריסים, ריהוט קיים.
- ב. גרם מדרגות האבן החיצוניות יועתק לפי התכנית וישמר בצורתו המקורית.
- ג. ריצוף האבן בחצר יפורק בזהירות וישמר במקום מוגן. הריצוף יוחזר לחצר החדשה.
- ד. הצגת פתרון לדודי שמש קולטים ומזגים - הנספח ייקבע מחייב לעניין זה.
5. הטמעת הנחיות שימור של לשכת התכנון – ערביות, אדריכל שימור, חו"ד ועדת שימור להיתר.
6. הטמעת הנחיות בינוי מתכנית 3276 לפרטי בניין מנחים.
7. אפשרות להוספת שימוש ציבורי על פי בקשת אדריכל התכנית בעת הדין.
8. יתווספו לתכנית סעיפי סטייה ניכרת לגובה, קווי בניין ומס' יח"ד.
9. הוועדה קובעת כי לתכנית יתווספו הנחיות להחדרת מי נגר בתחום המגרש על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א/34/ב/4. כמו כן, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25%.
10. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
11. משלוח הודעות אישיות לבעלי החלקות המצרניות.
12. הגשת כתב שיפוי.

20. תוכנית 13201 – רח' אהרוני 10 רסקו (גבעת הורדים)

רקע

רח' אהרוני 10 שכונת רסקו, קיים בנין בן 4 קומות וגג רעפים. התכנית מציעה תוספת 3 קומות על הקיים לשם תוספת יחידות דיור חדשות – סך הכול 200% מיריב, 8 יחיד. התכנית נדונה בועדת המשנה הנקודתית ב- 5/4/09 והוחלט לדחותה מהסיבות כפי שפורטו בהחלטה. עורך התכנית לא נכח בדיון וביקש להופיע בפני הועדה.

מהלך הדיון

אדרי' רוזנפלד הציג את התכנית ותמונות של בניינים גבוהים הנמצאים מול המבנה המוצע. כמו כן טען כי בתחילת הדיונים בתכנית המתאר החדשה הפרויקט הנדון הפרויקט נמצא מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית.

הוחלט

הועדה לאחר ששמעה את עורך התכנית מחליטה לחזור על החלטתה מיום 5/4/09 ולדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

- ה. הבניין כבר כיום בעל נוכחות וגובה מיותר המבנים הסמוכים לו – 4 קומות על קומת חניה גבוהה - חתך הרחוב הינו מבנים בני 3-4 קומות.
- ו. הועדה לא שוכנעה כי יש מקום להוסיף על הבנין עוד 3 קומות ולפגוע במרקם הבנוי.
- ז. יצוין כי התוספת המוצעת אינה תואמת עקרונות תכנית המתאר לעיר ההיסטורית.

21. תוכנית 13149 – רח' מגדים 4 – שכ' נוף יפה נוף

רקע:

תכנית בשטח של כ- 328 מ"ר הממוקמת בצומת רחובות מגדים וסמדר בשכונת יפה נוף. בתחום המגרש בנין מגורים בן 2 קומות בקירוי גג רעפים, אשר נבנה בשנות ה-30 של המאה ה-20. המבנה הקיים מחופה באבן בחזיתות הפונות למרחב הציבורי ובטיח בחזיתות העורפיות כאופייני לתקופת הקמתו. התכנית מציעה תוספת של יחידה חדשה דו מפלסית לקבלת בנין בן 4 קומות בקירוי גג בטון. התכנית המוצעת תואמת את סביבותיה ביחס לגובה הבנין. גג הבטון המוצע הינו תולדה של הליך תכנוני הנובע הן מהגיאומטריה האי רגולארית של הבנין וכן בשל הגובה שאינו תואם קירוי גג רעפים לבנין בן 4 קומות. סך השטחים המירביים הינם כ- 447 מ"ר שהם כ- 137% מירביים.

הוחלט:

הועדה השתכנעה כי הגובה המוצע תואם את סביבותיו וכן כי הגג המוצע בנסיבות של מספר קומות וסביבות הבנין המאופיינות בגג בטון למבנים שגובהם מעל 2 קומות מחליטה על הפקדת התכנית ובתנאים הבאים:

1. תותר תוספת של 2 קומות בקירוי גג בטון.
2. גובה, מספר יחידות הדיור ומספר הקומות יחשב כסטיה נכרת.
3. יסומנו עצים לשמירה/עקירה בתיאום עם מח' שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית תוך בחינת האפשרות להימנע מעקירת העץ ע"י שינוי מיקום החניה.
4. שימור פרטי בנין מקוריים בתיאום עם יועץ השימור של לשכת התכנון כתנאי להפקדת התכנית.
5. הבנין יחופה כולו באבן כדוגמת הקיים, בתיאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות הבנין ופרטי בנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. הגשת כתב שיפוי.
8. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
9. הועדה קובעת כי לתכנית יתווספו הנחיות להחדרת מי נגר בתחום המגרש על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א/34/ב/4. כמו כן, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ- 25%.

22. תוכנית 13074 – רח' חפץ חיים שכ' זכרון משה

ירד מסדר היום.

23. תוכנית 13311 – תוספת בניה רח' בר אילן 41 – תל ארזה

ירד מסדר היום

24. תוכנית 9023/א – נוה שאנן 4,2 שכ' נוה שאנן

רקע

שטח התכנית 1.1 דונם. התכנית מציעה הרחבות דיור לשני בתים ברחוב נווה שאנן. בכל מבנה קיימות 4 יחיד. התכנית מציעה תוספת אגף, תוספת שתי קומות ותוספת קומת מרתף. סה"כ תוספת של 733 מר' לבינוי קיים של 919 מר' עיקרי.

במהלך הדיון הבהיר מתכנן התכנית כי בנספח הבינוי מסומנת לכאורה יחידת דיור נוספת (דירה א'2) אולם יזם התכנית מבין כי לא ניתן להוסיף יחיד באזור התכנית ולפיכך מבקש להתייחס לשטח היחידה כהרחבת דיור.

הוחלט –

לאמץ את החלטת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתייחס למדיניות תכנית המתאר ניתן לאשר שתי קומות נוספות למבנה קיים. התכנית תוסיף לשני המבנים קומת מרתף וקומה עליונה כשגג הרעפים יהיה גג שטוח, ללא כל הגבהה.
2. לא תתאפשר הרחבה תת"ק בקו בניין 0. ההרחבה לתת הקרקע תתבצע בקונטור הבניין הקיים, מלבד ההרחבה אשר מסומנת כ 2 אשר שטחה יהיה 7 מ' בלבד, כמצויין בנוסח הרישום.
3. הגשת היתר בניה אשר יאשר את הבינוי הקיים.
4. תאום חזיתות עם מהנדס העיר לעניין האבן הפראית המצפה את המבנה.
5. יש לקבל את הערות ודרישות המחלקה לאיכות הסביבה ואת הערות ודרישות המחלקה לשיפור פני העיר לעניין עצים לשימור ועצים לעקירה ולהטמין דרישות והערות אלו בתכנית טרם הפקדתה.
6. יתווספו לתכנית סעיפי סטייה ניכרת לגובה, קווי בניין ומס' יחידות דיור.
7. הוועדה קובעת כי לתכנית יתווספו הנחיות להחדרת מי נגר בתחום המגרש על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א/34/ב/4. כמו כן, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25%.
8. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.
9. יש להגיש כתב שיפוי לעיריית ירושלים למקרה של תביעת פיצויים נגדה.
10. משלוח הודעות אישיות לחלקות המצרניות.

25. תוכנית 12065 – תוספת בנייה ברח' אליהו שלמן 9 שכונת זכרון יוסף

ירד מסדר היום

26. תוכנית 12548 – הרחבות דיור ותוספת 2 יח"ד ברחוב הושע 16 פינת יחזקאל, שכונת כרם

אברהם

ירד מסדר היום

27. תוכנית 11259 – שינוי מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד, תוספת זכויות, 51 יח"ד, מחנה יהודה

רקע:

מדובר בתכנית הנמצאת בכיכר צומת הרחובות נביאים ויפו, ששטחה כ- 1.0 דונם לאחר איחוד 4 חלקות בהסכמה. התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים, מסחר, מלונאות, משרדים ובתי קולנוע. מדובר בבנין קיים בקו בנין 0, הכולל קומת מסחר במפלס הרחוב ו- 3 קומות מגורים התכנית נדונה לראשונה בתאריך 17.02.08 והוחלט לשוב ולדון לאחר שנספח הבינוי יעודכן בתיאום עם מהנדס העיר ומתכנתת המחוז.

התכנית המתוקנת נדונה בתאריך 1.02.09 והוחלט על הפקדתה בתנאים, לרבות הסעיף הבא:

קביעת נסיגה של 5.2 מ' מחזית הרחוב באגף הדרום מערבי. (הפונה לרחוב יפו).

מבדיקת הנושא עם מהנדס העיר עולה כי מדובר בטעות סופר.

הוחלט

- ח. לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לבטל את סעיף 3 בהחלטה מיום 1.02.09.
- ט. יתר סעיפי ההחלטה נותרים ללא שינוי.

28. תוכנית 11928 – יואל משה סלומון 8 – נחלת שבעה

רקע:

1. מדובר בתכנית העוסקת בשטח של 194 מ"ר ברחוב יואל סלומון 8 בנחלת שבעה בייעוד מסחרי.
2. בתחום החלקה בנין קיים עם חזית מסחרית לעבר רחוב יואל סלומון ומעליו 5 קומות.
3. התכנית מציעה השלמת קונטור הבינוי בעורף הבנין, בחזית המערבית במפלס הקרקע ובקומה שמעליה לסגירת חלל קיים ללא שימוש, לצורך הרחבת בית קפה טיפולי קיים בקומת הקרקע, המופעל ע"י מח' הרווחה של העירייה לטובת נוער וצעירים והרחבת יחידת דיור בקומה שמעל.
4. תוספת השטחים המבוקשת היא בהיקף של 62 מ"ר.
5. התכנית מקודמת ע"י עיריית ירושלים.
6. ביום 1.3.09 דנה הוועדה בעניינה של התכנית והחליטה על הפקדתה בתנאים. בין היתר דרשה הוועדה את חתימת השכנים על מסמכי התכנית כתנאי להפקדה.
7. ביום 26.4.09 דנה הוועדה פעם נוספת בתכנית וקיבלה החלטה הנוגעת לחלחול מי נגר.
8. עתה מובאת התכנית בפני הוועדה נוכח בקשת העירייה לבטל את התנאי שעניינו בקבלת חתימות השכנים וזאת נוכח חשיבותה הציבורית של התכנית.

מהלך הדיון:

מסמכי התכנית וכן הרקע לדיון הוצגו בפני הוועדה. במסגרת זו הוצגה החלטת ההפקדה וכן בקשת העירייה לשינוי אחד מתנאי ההפקדה. לאחר בחינת הבקשה החליטה הוועדה כמפורט להלן.

החלט:

ביום 1.3.09 החליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים. בין היתר, נדרשה חתימת השכנים על גבי מסמכי התכנית כתנאי להפקדתה.

הוועדה שקלה את בקשת עיריית ירושלים לביטול תנאי זה נוכח חשיבותה הציבורית של התכנית והחליטה להיענות לבקשה. החובה בקבלת עמדת השכנים אינה חובה הנובעת מהוראות החוק כי אם חובה הנובעת ממדיניות הוועדה עת מדובר בבניה בשטחים משותפים ומרצון הוועדה להתרשם מישימותה של תכנית.

בענייננו, שוכנעה הוועדה כי מדובר בתכנית בעלת חשיבות ציבורית וכי בנסיבות אלו אין הצדקה לדרוש את הסכמת השכנים לתכנית כתנאי להפקדתה. יובהר, כי ממילא לאחר הפקדת התכנית יוכלו בעלי הזכויות בבניין להתנגד לה ולהשמיע טענותיהם, ככל שישנן.

יתר תנאי ההפקדה יעמדו בעינם.

תכניות למתן תוקף

29. תוכנית 9825 – הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי, תוספת 4 יח"ד בבנין קיים, רח' תקוע 5 זכרון יוסף

30. תוכנית 12518 – הקמת מבנה מגורים והקצאת שטח פתוח ציבורי, גבעת שאול לאורך רח' עקביע אזולאי