

**ועדת משנה מקומית לתב"ע**  
**מספר 2021/28 מתאריך 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**

**הבהרות:**

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

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

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

הוועדה נפתחה במניין חברים כנדרש כדין ובהתאם להוראות סעיף 42(א') לחוק התכנון והבניה.

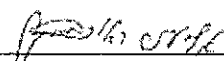
פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב  
תכנית מספר 1 : 9988

פרטי התכנית	
סוג דיון	תכניות לצורכי רישום
מהות הבקשה	שכונת רחביה - תוספות בניה והוראות שימור
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את התצ"ר על פי המלצת מחלקת מידע ומיפוי

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 2 : 1004969**

פרטי התכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית בורוכוב 49-55 קריית יובל, ירושלים.
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

התכנית מציעה גם בינוי גבוה,

בהחלטת הועדה המקומית והמחוזית, נקבע כי ניתן יהיה לשקול בינוי גבוה עם צפיפות גבוהה ככל והתכנית תפריש שטחי ציבור משמעותיים. התכנית מציעה הפרשה משמעותית לצרכי ציבור, שעשויה לתרום לתהליכי ההתחדשות והציפוף באזור.

על כן מחליטה הועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

**בינוי ותנועה:**

1. המכפיל המוצע נראה גבוה מידי לאזור זה – מכפיל 5 ביחידות הדיור יש לבחון תקן 21 ולצמצם את זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור בהתאם על ידי הקטנת מספר הקומות ראשית בבניין הנמוך כדי שלא יוגדר כבניין גבוה ויוגדר על פי התקנות עד 29 מטר ממפלס הכניסה הקובעת.
2. על מנת שהתכנון יציג שטח פתוח אפקטיבי ומשמעותי ככול הניתן במרחב שבין הבניינים וגישה חופשית ל"ציר הרכסים" הגובל ממזרח, העמדת המבנה הצפוני תהיה במקביל ובסמוך לרחוב בורוכוב (על חשבון הכיכר בפינה הצפון מזרחית במגרש).
3. התוכניות בנספח הבינוי אינן ברורות ויש להבהיר את מפלסי החניה לעומת השצ"פ. יש להציג פיתוח לכל מפלסי השצ"פ.
4. התכנית מציעה הקמת קיר תמך הפונה לשטח הפתוח בין הבניינים. יש לבחון חלופה לפיה בגב השצ"פ כלפי החניון יתוכננו שטחי מסחר ומבני ציבור כלפי השצ"פ לצורך יצירת דופן פעילה ולא קיר של חניון.
5. יש להציג הן בפיתוח והן בנספח התנועה מדרכות ברוחב של 3.5 מ'. מרחב ההליכה יהיה רציף מהמרחב הציבורי לפרטי, מבחינת מפלסים ומכשולים כגון גדרות ותשתיות.
6. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת אדריכל העיר לעניין הממשק עם המרחב הציבורי.
7. תנאי להיתר בנייה יהא אישר מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.
8. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור נספח תנועה מלא, לרבות תכנון מקטעי הרחוב המצרניים, תכנון החניות ותכנון המדרכות, בהתאם להנחיות מחלקת תושייה.
9. על כל המרחבים הציבוריים והמשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.
10. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' ויתוכננו בקווים ישרים ובתיאום עם אדריכל העיר. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר.
11. יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.
12. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
13. לא תותרנה דירות מגורים ו/או חצרות והצמדת שטחים בחזיתות לרחובות עבור דירות מגורים.
14. במטרה לייצר תמהיל יח"ד- ייקבע כי 20 אחוז מהדירות יהיו עד שטח מרבי של 80 מ"ר מרבי.
15. תותר המרת שטח שירות תת קרקעי משטח חניה לשטח עבור מחסנים. שטח מחסן יוגבל ל-10 מ"ר מקסימום. לכל יח"ד יהיה מחסן אחד.

**שטחים ציבוריים:**

16. עפ"י חוות דעת המחלקה למדיניות תכנון ובהתחשב ביחידות הדיור המוצעות בתוכנית, השטח הציבורי הנדרש בתוכנית יכלול הפרשה מבונה עבור מעון יום בגודל 441 מ"ר ועם חצרות צמודות בגודל 305 מ"ר, בהתאם למדריך להקצאת שטחים למבני ציבור. בנוסף, כיתת גן ילדים אחת בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר. השטחים יהיו נגישים ובעל כניסות נפרדות.
17. עבור השטח הציבורי המתחייב, יש לאתר מיקום מרכזי יותר שאינו בגב חניון ובעל יותר מכיוון אוויר 1 כפי שמוצג בתוכנית קומה 1.
18. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה ואישור תכנון מפורט של השטחים הציבוריים ע"י אגף מבני ציבור.
19. תנאי למתן היתר בניה 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.
20. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
21. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
22. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
23. תנאי לטופס אכלוס יהא השלמת בינוי ופיתוח כל השטחים הציבוריים לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
24. יש להטמיע את חוות דעת מחלקת נכסים:
25. תחת סעיף 4.1 מגורים יש לפרט גם השימושים הציבוריים – מעונות יום ודן ילדים
26. בסעיף 4.1.1 לציין גם שימושים לצרכי ציבור.
27. בסעיף 4.1.2 יש לפרט ולהשלים כדלקמן:
28. בתא שטח מספר \_\_\_\_\_ תבנה (כיתת גן) בהיקף \_\_\_\_\_ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - \_\_\_\_\_ מ"ר. בתא שטח מספר \_\_\_\_\_ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ \_\_\_\_\_ מ"ר אשר ישמש עבור השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
29. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
30. איחוד ו/או חלוקה
31. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה חדשה, 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 חפץ.
32. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי עבור שטחי הציבור.
33. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
34. 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 ממגישי התכנית.
35. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
36. תנאי להיתר בניה אישור אגף הנכסים.
37. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
38. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
39. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
40. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

**סביבה:**

41. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור נספח סביבתי לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה לנושאי זיהום אוויר, מיקרו-אקלים, אקוסטיקה וחלחול מי נגר.

42. יש לבצע את הבדיקה המיקרו-אקלימית כבר בשלב זה ולא להמתין עם הבחינה על מנת לבחון קונפליקטים אפשריים ודרישות לשינויים בבינוי במקרה הצורך.
43. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
44. יקבע בהוראות כי התוכנית כ הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.
45. יש לקבוע בהוראות לבניה ירוקה וגגות ירוקים בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה.
46. יש לתאם תכנית נטיעות מול אגף שפ"ע כתנאי להיתר. כמו כן יש לחייב עומק אדמה מעל בינוי של לפחות 1 מטר. לא תותר שתילה במיכלי שתילה כמופיע בסעיף 4.2.2 א 6 בתקנון.
47. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה.

**כללי:**

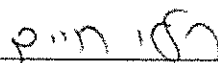
48. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין יח"ד, קווי הבניין, גובה המבנים
49. תוקף התכנית יהא ל-5 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה, לא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל. המצב התכנוני המאושר יחזור כפי שהיה לפני אישור התכנית בנדון.
50. יש להשלים חוות הדעת הרשות הארצית לכיבוי והצלה, חברת החשמל, רשות העתיקות, מח' היטלי השבחה, שפ"ע-גננות, שפ"ע-כבישים ומדרכות, מוריה, אדריכל העיר ומח' לעבודה קהילתית.
51. שליחת הודעות לכל בעלי העניין שבשטח התוכנית והחלקות המצרניות.
52. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

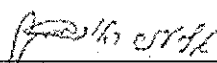
הערה:

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**

53. יש לסמן מפלסים על גבי תוכנית הפיתוח ובכל תוכניות הקומה.
54. לתקן טקסטים הפוכים בתוכניות.
55. סעיף 4.1.2 א 5 למחוק את השם "מתחם רייק"
56. סעיף 4.1.2 א 14 לא ברור "פתחי מרחב מוגן"
57. להסיר סעיפים לא רלוונטיים כגון סגירות חורף שכן אין שטחים למסחר בתוכנית.
58. יש להציב פיתוח גם למפלס העליון בנספח הבינוי.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 3 : 925198**

**פרטי התכנית**

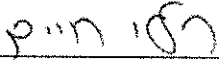
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם בית חינוך יתומים הכללי-רחוב יפו 91
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

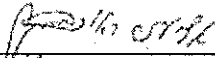
**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. שימור:
2. בית היתומים הינו "מונומנט" - הדרגה הגבוהה ביותר לשימור. על אף זאת, התכנית מציעה/מאפשרת פגיעה בו, כפי שיפורט להלן.
3. התכנית מאפשרת הפירה מתחת למונומנט לשימור ומתחת לחצר ההיסטורית. הפירה מתחת למונומנט לשימור תפגע במבנים של בית היתומים הספרדי, בחצר ובבורות המים שמתחתיה.
4. מוצעת הריסה של חלק מהמבנה המערבי. המבנה הוא חלק מהמתחם ההיסטורי של בית היתומים ואין לפגוע בו.
5. התכנית מציעה למקם חלק מהמגדל בשטח החצר ההיסטורית. החצר הינה חלק בלתי נפרד מהמונומנט לשימור ואין לפגוע בה. יש להשאיר את החצר בגיאומטריה מלבנית כפי שנבנתה במקור, ויש לתעד את מיקום בורות המים ולהמנע מפגיעה בהם.
6. מיקום הבניין החדש מוצע באופן שאינו שומר מרחק מספק ומכבד מהמונומנט לשימור.
7. המבנים בקצות החלקה היסטוריים גם הם, על אף שהם מאוחרים יותר יש לבחון גם אותם מבחינה שימורית
8. הוראות התכנית כפי שהוגשו מאפשרות:
  - \* פירוק של המבנים ההיסטוריים (סעיף 4.3.4.ל"ב).
  - \* תוספת בניה מעל המבנים לשימור (סעיף 4.3.4.ו"ה). לא מופיעה בנספח תוספת כזו.
  - \* קירוי של החצר (סעיף 4.3.4.א"א).
  - האפשרויות האלו אינן מקובלות.
9. חסר סיווג העצים לשימור/כריתה/העתקה.
10. מבחינה מנהלתית:
11. תיק התייעוד חסר. אינו כולל את כל המבנים בחלקה, ותייעוד המונומנט לשימור אינו מספק. יש לתעד גם את בורות המים, אשר מביקור בחצר ניכר בבירור כי קיימים.
12. לא בוצע כל תיאום עם מחלקת השימור.
13. חסרה בסעיף "יחס התכנית לתכניות מאושרות" תכנית המונומנטים 2097, ו-2097א', שיש לכפוף אליה.
14. הבינוי המוצע:
15. אומנם מדובר בחלקה גדולה הממוקמת על ציר רק"ל אבל לא ניתן להתייחס לחלקה כמגרש המיועד לבנייה של מגדל על פי אותה מדיניות וזאת מכיוון שרוב רובו של המתחם תפוס על ידי בניינים היסטוריים וחצר היסטורית המוגדרת לשימור ברמה הגבוהה ביותר והשטח האפקטיבי הפנוי המאפשר בנייה חדשה הוא שטח מצומצם מאוד בחלק הצפוני על רחוב יפו וחלק קטן עוד יותר על רחוב אגריפס.
16. מוצע מגדל של 30 קומות לכיוון רחוב אגריפס. המגדל אינו מקובל מהסיבות הבאות:
17. אינו תואם את מרקם השכונות ההיסטוריות שהוא סמוך אליהן סמיכות מיידית.
18. לו היה גשען כי החלקה סמוכה לציר הרכבת הקלה ומכוח כך מבוקש המגדל (על אף שהוא מבוקש בצדה השני של החלקה), אזי יובהר כי התכנית אינה תואמת את מדיניות הרכבת הקלה לענין אחוז ההפרשה, וגם לא הוגדר בה תמהיל שימושים כמתחייב מהמדיניות.

19. ע"מ לאפשר מגדל בתכנית של 500-600 מ"ר, הבנין תוכנן תוך פגיעה בערכים שימוריים; כפי שפורט לעיל בסעיפים 1ג'-ה'.
20. המגדל יצל משך מרבית שעות היום על יתרת הפרויקט ועל החצר החשובה.
21. חניות: בתכנית כלול סעיף כי החניה תהיה ע"פ התקן התקף, או בחריגה מכך ע"פ אישור מהנדס העיר, אך אין התייחסות לחניות בתכנית, אלא רק בחתכים, ואלו מדגימים כי הקומות התת-קרקעיות פולשות אל מתחת ליעוד ציבורי של סמטת משיח בורוכוף, ומתחת לחצר ההיסטורית ואולי בהתנגשות עם בור מים.
22. יחס לשטחים ציבוריים:
23. התכנית מציעה הצרה של סמטת משיח בורוכוף המאושרת באמצעות בניה מעל פני הקרקע בקו בנין עלי (ובפינה עם רחוב יפו במפלס הקרקע). אין לצמצם יעוד ציבורי.
24. התכנית לא כוללת הוראות הפקעה.
25. התכנית מציעה 180 יח"ד (ומאפשרת גם חריגה ממספר זה), אך לא מציעה מענה פרוגרמטי לאוכלוסייה.
- תישקל בחיוב תכנית אשר תעמוד בעקרונות הבאים:**
26. החצר ההיסטורית תסומן עם זיקת הנאה לציבור - תהיה פתוחה ונגישה לכל, ותאפשר חיבור בין רחוב יפו לרחוב אגריפס
27. ההצעה התכנונית תתבסס על תיק תיעוד מפורט ועל שמירת המונומנט באופן מלא, ללא בניה על הבניינים הקיימים כולל החצר, בורות המים, וכולל שמירה על בית הכנסת 'אחדות ישראל' אשר יש לו חלק בתקומת מדינת ישראל ואירועים לאומיים רבים נקשרו בו.
28. יוצע בינוי של 10 קומות על רחוב יפו ו-8 קומות לרחוב אגריפס כפי שניתן להציע בבניה חדשה בשטחים הריקים בחלקה ללא פגיעה במונומנט לשימור
29. תישקל במסגרת תכנית חדשה פתיחה של החצר ההיסטורית לכיוון אגריפס כפי שהיה קיים בעבר .

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 4 : 30057**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	תכנית אב
מהות הבקשה	תכנית אב בית חנינה/שועפט
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

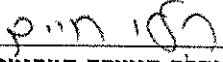
**החלטת הועדה**

להמליץ לאשר את תכנית האב, בכפוף לתיקונים הבאים :

1. בייעוד תעסוקה ובתכנית שתציע מסחר ותעסוקה בלבד : ייקבע בינוי של עד 400% בנייה מרבי, בין 10 ל-12 קומות. הפרשות לצרכי ציבור בהתאם לבחינה מפורטת. קווי בניין ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת.
2. מגורים ד': נדרש לקבוע מדיניות בינוי גם עבור מגרשים מתחת ל-2 דונם עפ"י מדיניות הביניים כדלהלן:
  1. התכנית תקבע כי בשטחים הגובלים בגבול השיפוט של העיר ואינם מיועדים על פי תכניות מאושרות למגורים – לא יותר שינוי ייעוד למגורים ותשמר רצועה ברוחב של 100 פנויה מבינוי. בתוכניות המבקשות להוסיף קומות על בניינים קיימים- ניתן יהיה לאשר תוספת של עד 2 קומות מעבר לקיים, עד סה"כ 6 קומות ובתנאים הבאים : אחוזי הבנייה יהיו עד 160% מירבי. יש לתת פתרון חניה במגרש על פי תקן החניה. יש לשמור על קווי בניין על פי המדיניות.
  2. בתכניות במגרשים ריקים מבינוי שגודלם הינו עד דונם : אחוזי הבנייה יהיו עד 180% מירבי ועד 6 קומות. ייבחן הצורך בהפרשת שטח לצרכי ציבור- קיומו של צורך זה ייבחן בכל תכנית לגופה. תכסית עד 45% מעל לקרקע. חניה תת קרקעית בתחום המגרש עפ"י תקן החנייה. קווי בניין לפי המדיניות. פיתוח שטח ליתרת המגרש.
  3. בתכניות במגרשים ריקים מבינוי בגודל של דונם עד 2 דונם : אחוזי הבנייה יהיו עד 250% מירבי ועד 8 קומות. ייבחן הצורך בהפרשה לצרכי ציבור בהיקף קרקע של 20% משטח המגרש. תכסית עד 45% מעל לקרקע. חניה תת קרקעית בתחום המגרש עפ"י תקן החנייה. קווי בניין לפי המדיניות. פיתוח שטח ליתרת המגרש.
3. מגורים כללי: ניתן להציע בינוי של עד 12 קומות בהתאם להנחיות תכנית מתאר 2000.
4. עבור אזורי המגורים עם הנחיות מיוחדות ייקבע כי לפחות 25% מהשימושים יהיו כשימושים שאינם למגורים- מסחר, תעסוקה ועוד.
5. כביש רוחב בית חנינה: יש לעדכן תוואי הדרך המוצעת בהתאם לתכנון המפורט במסגרת תכנית מס' 968271. השטח ממערב לדרך המאושר בייעוד נוף פתוח יסומן כשטח נוף פתוח בתיאום עם מח' תכנון עיר.
6. השטח בייעוד מאושר לנוף פתוח באזור רח' מרג' אל מהור סמטה 7 יסומן בתיאום מול מח' תכנון עיר כשטח לתכנון מפורט תוך סימון רצועת שטח ציבורי כלפי דרך עוזי נרקיס.
7. באזור מוקד לבינוי גבוה עד 18 קומות:
  1. ייקבע בינוי של עד 720% בנייה מרבי (גודל מגרש מינימלי לקידום תכנית יהיה 2.5 דונם. נדרשת הפרשה לצרכי ציבור בשיעור של 40% משטח המגרש. עד 40% תכסית, אך לא יותר מ-650 מ"ר לקומות המגדל. לפחות 25% מהשימושים יהיו כשימושים שאינם למגורים- מסחר, תעסוקה ועוד.
  2. יש לקבוע ככל ויוצע הוראות בינוי לקומות מסד (תכסית, מס' קומות, קווי בניין).
  3. עבור מבנה למסחר ותעסוקה בלבד נדרשת 20% הפרשה לצרכי ציבור משטח המגרש. תכסית המגדל תיקבע לעד 1200 מ"ר.
8. שימור:
  1. בגלעין הכפר ייקבע בינוי בהיקף של עד 160% בנייה מרבי, עד 4 קומות מעל הקרקע, תכסית עד 60%. קווי בניין: קדמי בהתאם לקו הבינוי הקיים ברחוב, צידי ואחורי 3 מ'. ניתן להוסיף תוספת של עד 2 קומות על גבי מבנה קיים.
  2. אזורי רגישות:
  3. באזור הרגישות התחום את גלעין הכפר שועפט גובה הבינוי יהא עד 6 קומות ועד 180% בנייה מרבי בקרקע ריקה ועד 160% בנייה מרבי בקרקע בנויה.
  4. הפרצלציה באזור הרגישות דרומי הנמצא בדרך שועפט תישמר.



5. נדרש לדייק את גבולות אזורי הרגישות בתיאום עם מח' שימור ומח' תכנון עיר.
6. יש להבהיר בסעיף 6.11 ב' (1) 'אזור בינוי היסטורי' וסעיף 6.11 ב' (4) כי מבנים שיימצאו ראויים לשימור ייבחנו ע"ב הוראות השימור למבנים מקוריים (לבדיקה). בשלב התאום הראשוני יוגש למחלקת השימור תרשים מדידה, שרטוט מצב קיים, תיעוד צילומי מצב קיים ותצלום אוויר היסטורי.
7. בניינים שנבנו אחרי 1948 - ככול שמחלקת השימור סבורה שאין ערכים לשימור ואין מה לשמר בבניין לא יהיה צורך בדיון בוועדת השימור, ככול שמחלקת השימור תסבור כי יש ערכים לשימור הנושא יובא לדיון בוועדת שימור.
8. להוסיף בהוראות התכנית הוראות שימור והוראות בינוי מפורטות למבנים מקוריים שיימצאו ראויים לשימור ולמבנים לשימור מאושרים בתיאום עם מח' שימור ומח' תכנון עיר ובהתאם להחלטת וועדת שימור.
9. יש להוסיף הנחיות לשימור מרכיבי נוף בתכנית לרבות עצים וטראסות חקלאיות בבניה מסורתית.
10. יש להוסיף הנחיות לפיתוח שטח בהתאמה למאפיינים המסורתיים לרבות נטיעות זיתים, גפנים.
11. להשלים את מסמך תיק תיעוד המתחמי בתיאום עם מח' השימור. במסגרת זו לא נדרשת השלמה של כרטסת אתרים לשימור.
12. יש לסמן בנספח השימור תחום אתר ארכאולוגי מוכרז תל אל פול ולהטמיע הוראות בסעיף 6.19.
13. יש לפרט במסמכי התכנית סעיף 7.2 א' הנחיות פיתוח שטח לציר היסטורי הדרך הרומית.
14. יש להוסיף בסעיף 6.21 (2-4) תנאים למתן היתרי בניה: הגשת נספח פרטים, חו"ד הנדסית שימורית, כתב התחייבות וערבות בנקאית, כתב מינוי אדריכל ו/או מהנדס שימור מלווים עפ"י הנחיות המחלקה.
9. הוראות עיצוב:
1. לקבוע הוראות עיצוב אדריכלי עבור המבנים צמודי הדופן לדרך שועפט.
2. לקבוע הוראות בנושא פרטי וחומרי הבנייה לשטחי המגורים.
10. ביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם מח' תכנון עיר ובהתאם להחלטת וועדת השימור.
11. להוסיף מנגנון עדכון ובקרה לתכנית האב בנושא פרוגרמה וכו' כל 5 שנים.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 5 : 532325**

פרטי התכנית	
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - עמידר גילה
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית חלקית את ההתנגדות בעניין שהפרויקט מקודם על ידי חברת ' עמידר החדשה ובמשרד השיכון והינו אינטרס לאומי. אי לכך יש להתייחס אליו אחרת מכל פרויקט פינוי בינוי שמקודם על ידי יזמים פרטיים. אין לחשב את תקן 21 בכלים שבוחנים פרויקטים יזמיים פרטיים- התכנית היא תכנית פינוי בינוי ובגלל שהיא מקודמת על ידי המדינה ולא על ידי יזם פרטי יש לכך משמעויות אחרות משל יזם פרטי- לאור ההתנגדויות בנושא, לאור ההתנגדות העצמית בנושא ולאור שינויים בחוק בעניין מיסים המשפיעים על התכנית יש לערוך חישוב מחדש של תקן 21 לפרויקט ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לכך.
2. לקבל את ההתנגדות בעניין גן הכלום " - מגרש 201, גוש 28048 חלקה 26 שטח 1.8 דונם. שטח ביעוד חום שמשמש בפועל כמקום מפגש וגינת משחק לתושבי השכונה. מאחר והשטח מפותח חלקית הילדים קוראים לשטח "גן הכלום ". למרות שאין בשטח מתקנים עיריית ירושלים ביצעה בו פיתוח חלקי והשטח מלא במשפחות שנפגשות שם עם הילדים אחר הצהריים, בשבתות, בחופשות. מנהל קהילתי גילה דרש לאורך כל שלבי התכנון לשנות את יעוד השטח ולהפוך אותו לשצ"פ . קיבל אף את תמיכת אדריכליות התוכנית. בשונה מהשצ"פים המוצעים בתוכנית המפותחים על גגות עם כל המורכבות בפיתוח, מבקשים להקצות שצ"פ אשר יפותח על אדמה. הפיכת מגרש 201 תייצר חיבור משמעותי בין המרקם החדש למרקם הקיים. - התכנית תציע שינוי ייעוד בחלקה זו משטח לבניין ציבור לשטח ציבורי פתוח עבור שטח ציבורי משמעותי בשכונה שקיים וישמש בעתיד את השכונה הקיימת ואת הדיירים של המתחם. התכנית תציע שינוי ייעוד של כל השטח המיועד לצורכי ציבור במצב מאושר ולא רק בחלקה 26 כדי שלא ייוותרו "חורים" סטטוטוריים לא מוסדרים.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות המוחלטת להפיכת שטח הצמוד לבית ספר תל"י. גוש 287048 חלקה 7, 767 מ"ר, לשטח חום. השטח ביעוד מגורים, משמש כחניה עבור הדיירים במתחמים גובלים. מוגדר לחניה בתוכנית 1985 , תא שטח 1. ייעודו בתב"ע ובתוכנית לצורכי רישום 1/28/5 מגורים ושימוש חניה פרטית עבור המגורים. לא יתכנן שילקחו זכויות לדיירים הגובלים בפרויקט לטובת פרויקט שיעמים מאוד על עומסי התנועה בסביבתם ויקשה עליהם במציאת חניות- אין קשר בין הפרויקט לבין ההצעה לשנות את הייעוד של שטח החניה להרחבה של בניין הציבור הסמוך. הוועדה המקומית ביקשה במסגרת התכנית להוסיף מספר מגרשים סמוכים ולהסדיר בהם שטחים לצורכי ציבור במטרה לייעל את השימוש בהם ולהוסיף בהם זכויות ושימושים וזאת עבור כל תושבי השכונה ולא רק דיירי התכנית. השטח יאפשר תכנון טוב יותר של השטחים הציבוריים הסמוכים. יחד עם זאת יש להוסיף שימוש של חניה ציבורית בתחום תא שטח זה ובמסגרת הפיתוח של המגרש על ידי העירייה חיבוח האפשרות לניצול הפרשי הטופוגרפי במגרש ליצירת חניה ציבורית במגרש לטובת התושבים הסמוכים.
4. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין מגרשי הספורט- שימוש במגרשים יאפשר לעמידר להתחיל את הפרויקט במתכונת של בינוי פינוי, אך אין זה פותר את עמידר ועיריית ירושלים לתת פתרון חלופי לבית הספר ולמנהל הקהילתי. יש להוסיף בתקנון שיש לתאם תכנון לפני היתר הפירה ראשון, עם מנח"י, הנהלת בית הספר והמנהל קהילתי הקמת מגרש חדש ומתקנים לפעילות ספורט בחצר האחורית של בית הספר- יש לקבוע בתקנון התכנית כי לעת ביצוע הפרויקט יש לתאם את הנושא עם עיריית ירושלים במטרה לייצר רציפות של פעילות של מגרשי ספורט עד להקמת מגרשי הספורט במיקומם החדש בתכנית.
5. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שבית ספר המקיף בגילה הוא בית ספר התיכון היחידי בשכונה. במהלך

- הבניה תפקוד בית הספר יפגע קשות בשל בעיות בטיחות, רעש, אבק. הבניה בהיקף בית הספר תפגע קשה באיכות חווית הלמידה ותפגע ברישום תלמידים חדשים שיעדיפו לחפש אלטרנטיבות אחרות עם סביבת לימודים נוחה ובטוחה. יש לקבוע בתקנון ש תנאי להיתר חפירה ראשון הוא אישור תוכנית למיגון אקוסטי. אמצעים למניעת ריחות, מניעת אבק והגדרת מעברים בטוחים ונוחים בהיקפו של בית הספר, בתאום עם מנח"י והנהלת בית הספר- תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין צמצום הפגיעה בבית הספר והאמצעים שיש לנקוט לצורך הגנה על בית הספר בשלכי הבנייה השונים.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית בעניין שמבקשים ליתן אפשרות לניוד של עד 5% מהשטחים בייעוד מגורים מעל הקרקע בין שלב לשלב והשטחים בהתאמה בתת הקרקע, ניוד השקול לבין 10-22 יח"ד לשלבים השונים בשטח של כ-96 מ"ר ליח"ד בממוצע, ובין 2-5 קומות. גמישות זו תאפשר כאמור תכנון מיטבי בשים לב לצרכים המורכבים בהתחדשות עירונית בכלל ובפרט במורכבות של הפרויקט הנדון- יש להוסיף גמישות זאת במסמכי התכנית לאור העובדה שהתכנית אכן מורכבת, הגמישות לא תאפשר להוסיף קומות על הבניינים הנמוכים כדי לא לשנות אותם לבניינים גבוהים אלא רק על הבניינים הגבוהים.
7. לקבל את ההתנגדות בעניין שבתוכנית לא נכללו שטחים בתת הקרקע לבניית מחסנים. מתבקש להוסיף בנוסף לשטחי השירות הקיימים היום בתת הקרקע – 8 מ"ר לכל יח"ד לטובת מחסן אשר יוצמד לכל אחת מיח"ד בתוכנית- ניתן להציג חישוב שטחים בתת הקרקע וככול שלא חושבו שטחי שרות עבור מחסנים ניתן להוסיף אותם לתקנון התכנית ולתקן את המסמכים בהתאם – יש להציג את המשמעות מבחינת קומות תת קרקעיות והשפעה אפשרית על החישוב תקן 21. (יש לציין כי סעיף 4.8.2 א כן קובע שיותר מחסנים בהיקף של 8 מ"ר לדירה).
8. לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית בעניין שמבקשים לשנות את התמורה לדירות הקיימות ל 25 מ"ר במקום 12 מ"ר כפי שנהוג בירושלים בכול התכניות ועל מנת לאפשר להגעה להסכמה עם הבעלים של 109 דירות שנרכשו בתחום הפרויקט- יש לשנות את החישוב ולאפשר תוספת של 25 מ"ר ל 109 הדירות הפרטיות הקיימות במתחם, כפי שכבר נכתב בהחלטה זו יש לערוך חישוב מחודש של תקן 21 הלוקה בחשבון את ההגדלה הזאת יחד עם השינויים בנושא המיסוי שאושרו לאחרונה וגם את עליית מחירי הדירות ולתקן את כל המסמכים בהתאם.
1. בהתאם לשינוי הסופי וככול שיתברר כי יש צורך בתוספת זכויות משמעותית או קומות נוספות יוחלט על ידי
2. הוועדה עם יש צורך בפרסום נוסף של התכנית על פי סעיף 106ב.
9. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים לאשר למתנגדת תוספת של 200 יח"ד, כך שיבנו בסך הכל 1524 יח"ד על ידי תוספת 6/5 קומות במגדלים בתחום התוכנית, כמפורט בתוכנית המצורפת- כאמור יש לערוך בחינה שמאית מחודשת לפרויקט הכולל את כל השינויים הכלולים בהחלטה זו יחד עם השינויים בנושא מיסוי שאושרו לאחרונה ושינויים שנובעים מהזמן שחלף ולאור הבדיקה לבחון את הצורך בתוספת יחידות דיור או שטחי בניה או בצמצומם.
10. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שחברת עמידר החדשה פועלת בניגוד עניינים- כאמור, חברת עמידר היא הבעלים – של כ 60% מהדירות הקיימות במרכז הקליטה ואילו יתר 40% מהדירות נמכרו לדיירים ותיקים והן כעת בבעלות פרטית, כחברה משכנת מחויבת עמידר לטפל בדיירי הדיור הציבורי, לפעול לרווחתם ולוודא שכל זכויותיהם נשמרות. כיוצא בזה, חברת עמידר מעוניינת למקסם את הרווח מהפרויקט. שני התפקידים לא יושבים יחד ואף סותרים זה את זה, בפועל, התנהלות עמידר סביב קידום התכנית מוכיחה כי עמידר היוצרת גוברת על עמידר המשכנת וזכויות דיירי הדיור הציבורי נרמסות- הטענות לניגוד עניינים של חברת עמידר והפירוט שלהם אינם קשורות להליך התכנוני ואין הוועדה נכנסת אליהם. יחד עם זאת ראוי לשקול כי חברת עמידר תתחייב כי חלק מהדירות בתכנית ישמשו להגדלת היצע הדירות עבור דיור ציבורי בתכנית או כי ההכנסות מהתכנית ישמשו להגדלת היצע הדירות הציבוריות בירושלים.
11. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שקידום התכנית ללא שיתוף מספק של הדיירים עמידר החדשה לא פעלה למען דיירי הדיור הציבורי אלא למען הרווחיות של עצמה ולכן, ככל הנראה, העדיפה שלא לשתף את הדיירים ולא להיענות לבקשותיהם – ראוי בהחלט לקדם בתכנית מסוג זה בתיאום עם דיירי המתחם לצורך הצלחת הפרויקט והוצאתו לפועל, נערכו מספר מפגשים להצגת התכנית לציבור הדיירים ואף ישנם הסכמות בחלק

מהנושאים וראוי להמשיך את התיאום לקראת אישור התכנית, יחד עם זאת גם על פי ההתנגדויות שהוגשו על ידי דיירי המתחם ועו"ד שמייצג אותם ניתן ללמוד כי אין התנגדות לביצוע של פינוי במקום וההתנגדויות נוגעות בחלקם לענייני התמורה ובחלקם לנושאים שאין הוועדה נכנסת אליהם, נראה שההמלצה לקבל את התנגדות ולהגדיל את התמורה לדיירים של הדירות בפרויקט תאפשר את המשך התיאום בין הדיירים ליזמית כדי לאפשר את הפרויקט והוועדה ממליצה לחברת עמידר לסיים את התיאום בהקדם.

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שעמידר החדשה מנעה מכירת דירות לדיירי דוור ציבורי שהיו מעוניינים בכך, בניגוד לחוק ובניגוד להתחייבויות קודמות. אסמכתא לכך מצורפת בזאת כנספח (ג') פרוטוקול התחדשות עירונית במרכז קליטה גילה - ועד דיירי הדוור הציבורי: פגישה מס 4 מיום 21.4.12. (עמידר אמורה לדעת שמניעת המכר נעשית בניגוד לחוק שכן באתר שלה עצמה נכתב: "כדיירי "עמידר החדשה" זכאותכם לרכישת דירתכם נשמרת ותוכלו לממש אותה עד לפני יום ההריסה, או בתום הפרויקט. " יתר על כן מאז שהתגלה לוועד הדוור הציבורי במתחם על מניעת המכר, עמידר לא נקטה בשום צעד מצידה לתקן את העוול כלפי אותם תושבים, אלא הפנתה את ועד הדוור הציבורי להנחות את התושבים שמהם נמנע המכר לפנות לוועדת חריגים, כפי שניתן לראות בנספח ג'. אנו דורשים עיכוב של הפרויקט עד למתן שקיפות בנושא זה מצד עמידר הכולל פירוט של כל התאריכים המדויקים, מהיום שבו המתחם הופקד בידי עמידר, בהם נמנע מכר שלא כדין ואת זהות הדיירים מהם נמנע המכר. בנוסף, אנו דורשים עיכוב של הפרויקט עד שעמידר תפנה בעצמה לדיירים אלו לתקן את העוול שנעשה ולא תטיל את האחריות על הוועד של הדוור הציבורי או על הדיירים. תיקון מעין זה ידרוש מעמידר לפנות לכל אותם הדיירים שנמנע מהם מכר ולהציע להם את דירותיהם במחיר הרלוונטי לזמן המניעה- הוועדה אינה יכולה להתערב ביחסים שבין עמידר לדיירי הדוור הציבורי שהתרחשו בעבר והמקום לברר אותם הם בפני מוסדות אחרים, יחד עם זאת הוועדה כן מבקשת לקבל הבהרות מחברת עמידר מה הטיפול המוצע במסגרת התכנית או במסגרות אחרות בדיירי הדוור הציבורי המתגוררים כיום במתחם ואין להם בעלות על הדירות ולמעשה על פי התכנית הם אינם מקבלים כל מענה כתוצאה מהפרויקט. - במסגרת הדיון הודיעו מגישי התכנית כי הם מבקשים לכלול במסמכי התכנית כי התכנית תכלול במצב היוצא 179 יחידות דוור עבור דוור ציבורי. - הוועדה סבורה כי התכנית תכלול 287 יחידות דוור עבור דוור ציבורי כדי להגדיל את המענה עבור דוור ציבורי בעיר - הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת. בנוסף יש להוסיף כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום וליווי של המחלקה לעבודה קהילתית.

12. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית לא מקצה שטח חלופי לבית הכנסת הקיים שאנחנו מתפללים בו כבר מעל 30 שנה וכי והתכנית לא מתחשבת בצרכים של התושבים הדתיים ובמתפללי בית הכנסת- בתי הכנסת הפועלים במתחם פועלים בתוך מקלטים ולא הוסדרו בצורה מסודרת על ידי הקצאות מסודרות של העירייה. התכנית מציעה הריסה של כל המתחם וכפועל יוצא מכך גם של ארבעת בתי הכנסת הפועלים במתחם. התכנית מקצה מספיק שטחים לצורכי ציבור לרבות עבור בתי כנסת גדולים יותר ומוסדרים סטטוטורית והנושא ייבחן לעת ביצוע בפועל של התכנית. הוועדה אינה יכולה בשלב זה לקבוע כי בתי הכנסת יוקצו לבתי הכנסת הקיימים כיום במתחם ונושא זה יבחן על ידי וועדות הקצאות כאשר הנושא יהיה רלוונטי- התכנית תכלול 8 בתי כנסת 4 בשטח של 200 מ"ר כל אחד ועוד 4 בהיקף של 250 מ"ר כל אחד. וכולם יקבלו מענה בהפרשות מבונות במגרשי המגורים.

13. לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין שיש לחייב את היזם בהשתתפות אחזקה למשך 10 שנים- הוועדה סבורה כי יש מקום בפרויקטים של פינוי בינוי שיזם התכנית יתחייב על תשלום אחזקה עבור הדיירים הקיימים למשך 10 שנים לפחות והיא סבורה כי ראוי להתחייב על כך גם במקרה זה ולעגן זאת במסגרת ההסכמים בין עמידר לדיירים.

14. לקבל חלקית את ההתנגדות שמבקשים שלא רק שהתכנית תקצה לעמותה שטח לבית הכנסת אלא גם שהיזם יהיה מחוייב לבנות בית כנסת חלופי על כלל הציוד והריהוט וכן לדאוג למקום חלופי להמשך רציפות של פעילות בית הכנסת- התכנית מציעה בתי כנסת במסגרת הפרוגרמה הכללית שיתנו מענה לבתי כנסת גדולים ומוסדרים במסגרת התכנון החדש, יחד עם זאת הוועדה אינה נכנסת לשיקולי קניין וככול שלבתי הכנסת

- הקיימים במקום יש מעמד חוקי, במסגרת הביצוע היוזם יצטרך לנהל איתם משא ומתן ולהגיע איתם להסכמות כמו כל יתר הבעלים במתחם באופן שתובטח רציפות פעילותם גם במשך תקופת הבניה
15. לדחות את ההתנגדות בעניין שמעבר לדיירים פועלים קהילות שלמות במקלטים הציבוריים במתחם שחייבים לקבל מענה מלא לצרכים שלהם בתוך הפרויקט: ( ארבעה בתי כנסת שפעילים ברוב שעות היום לתפילה, לימוד, פעילות חסד, נוער סח"י שעושה עבודת קודש של חלוקת סלי מזון לכלל תושבי השכונה, ביגודית שמנוהלת על ידי הנוער ומתנדבי הגיל השלישי הפועלים במנהל הקהילתי, המכינה הקדם צבאית שמנוהלת על ידי הקיבוץ העירוני ופועלת ברחבי השכונה, מרכז קיימות שפעל בשיתוף פעולה עם המנהל הקהילתי והקיבוץ העירוני ) – התכנית כוללת שטחים גדולים ומשמעותיים לצורכי ציבור הן במגרשים ציבוריים והן בשטחים מבונים בתוך הפרויקט באופן שיכול לתת מענה לכל השימושים הקיימים, התכנית לא יכלה להקצות שטחים בפועל וזה יעשה לאחר אישור התכנית באמצעות וועדת ההקצאות על פי הנהלים בעניין.
16. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנון המוצע, מעורר בנו חששות כבדים והוא אחד פרויקטים הצפופים והמורכבים בעיר- הוועדות סבורות כי יש מקום לעשות פינוי בינוי למתחם ולאור החישוב הכלכלי התכנית מציעה תכנון ראוי הכולל גם מרחב ציבורי משופר וגם מגוון של בניינים גבוהים ונמוכים, הצפיפות המוצעת בתכנית היא צפיפות של כ 44 יחידות דיור לדונם ברטו על פי המצב הנכנס של כ 32 דונם למגורים, לא מדובר על צפיפות גבוהה בתכנית פינוי בינוי בירושלים. ( אומנם הצפיפות נטו היא של כ 88 יחידות דיור לדונם אבל זאת לאור העובדה שהתכנית מפרישה לצורכי ציבור מעל ל 50 משטח המגורים הנכנס עבור שטחים ציבוריים שונים).
17. לדחות את ההתנגדות לעניין שמבקשים שתנאי לאישור התב"ע יהיה הגעה להסדר חתום עם בעלי הדירות דרך עו"ד המייצג אותם- המדינה רשאית לקדם הליך תכנוני של פינוי בינוי במתחם ואין צורך להתנות את אישור התכנית בחתימת הסכם כאמור, ברור כי ללא הסכמה כאמור לא ניתן יהיה להוציא את הפרויקט לפועל, ולאחר אישור התכנית וקבלת וודאות לגבי התכנון ניתן יהיה להגיע להסכמות הנדרשות.
18. לדחות את ההתנגדות בעניין תקן החניה למגורים כפי שנקבע בתכנון- התכנית קובעת תקן חניה של מקום חניה אחת לכל דירה ללא קשר לגודלה, ראשית יש לציין כי המתחם סמוך לשני קווי רכבת קלה וועדות התכנון מעוניינות להגביר את השימוש בתחבורה ציבורית שנית ראוי לציין כי שטח ממוצע של כל יחידות הדיור בתכנית היא נמוך יחסית ועומד על 95 מ"ר מרבי לדירה כך שסביר להניח שבכל מקרה רוב הדירות יהיו עד שטח של 95 מ"ר ממילא.
19. לדחות את ההתנגדות בעניין שבהוראות התוכנית נרשם שלאור מיקומו של המתחם בסמוך החניה למגורים יהיה חניה לכל יח"ד ללא קשר לגודל היחידה. 1:1. המתחם אמנם קרוב לתחנות רכבת אך אינו על תוואי הרכבת. מרחקי ההליכה לתחנות הרכבת נעות בין 600-800 מטר ממרכז הפרויקט. אם ברצוננו למשוך אוכלוסייה חזקה ומגוונת, מן הראוי לאפשר לדירות הגדולות יותר מחניה אחת. יש להגדיר את מספר החניות ביחס לגודל הדירות – המרחק בין הפרויקט לקווי הרכבת הקלה הוא כ 300 מטר לרחוב הרומרין ופחות מכך לרחוב דב יוסף ולא 600-800 כפי שמצוין בהתנגדות. מדובר על מרחק סביר להליכה ברגל לשימוש בתחבורה ציבורית.
20. לדחות את ההתנגדות בעניין שיש להגדיר חניות בתוך החניון וברחוב לכלי רכב שיתופיים, כולל אופניים ולהוסיף חניות ייעודיות לטעינת רכב חשמלי- מדובר על נושאים שאין צורך לקבוע אותם במסגרת תכנית והם יכולים לקבל מענה במסגרת התכנון המפורט.
21. לדחות את ההתנגדות בעניין פריקה וטעינה למסחר- קומת מסחר לאורך רחוב אריה בן אליעזר מחייבת מחשבה מעמיקה על פריקה וטעינה. הצמדת שביל האופניים לפרויקט, והקצאת חניות על הרחוב רק בדופן הרחוקה מהפרויקט, לא מאפשרת הקצאת חניות צמוד למסחר ולא מאפשרת פריקה וטעינה. גם אם מתקיימת אפשרות לפריקה וטעינה בחניון, אנו עלולים למצוא עת אחד הנתיבים חסום לתנועה בשל עצירה של משאיות. מבקשים לבחון הצמדת שביל האופניים לדופן הרחוקה מהפרויקט-מיקום שביל האופניים כמו גם פתרונות לפריקה וטעינה הם הסדרי תנועה שלא מחייבים במסגרת התכנית והם ייבחנו לעת התכנון המפורט.
22. לדחות את ההתנגדות בעניין שמרבית השצ"פ מפותח על גגות החניונים. דבר שמגביל משמעותית את יכולות הצמיחה של העצים. במהלך ביצוע הפרויקט, נעקרים מאות עצים בוגרים. שתילה על גגות לא תוכל לשחזר את הערכים הטבעיים המאפיינים צמיחה ישירה ב אדמה. בימים של משבר אקלימי קשה, ישנה חשיבות רבה מאוד בשמירה על שטחי אדמה טבעיים- התכנית מציעה שטחים נרחבים לצורכי ציבור ומשפרת את המרחב הציבורי

23. הקיים על ידי יצירת רחוב להולכי רגל שמלווה את כל הפרויקט באותו מפלס וכולל התרחבויות לשטחים ציבורים פתוחים משמעותיים יותר, התכנית אומנם מציעה את השטחים הפתוחים מעל חניון אבל מציעה גובה אדמה של 1.5 מטר שיאפשר שתילת עצים ופיתוח ראוי ומקובל במקרים כאלה.
- לדחות את ההתנגדות בעניין הבריקה האקולוגית בפועל שטח הבריקה מגודר ונעול. הבריקה יובשה, השטח מוזנח ומהווה מפגע של ממש לתלמידים ולדיירי מרכז הקליטה. המנהל הקהילתי בשיתוף המכנינה הקדם צבאית, הקיבוץ העירוני ומרכז הקיימות שהיה קיים באחד המקלטים במתחם, יזמו פעילויות רבות בתחום אקולוגיה וסביבה לטובת משפחות צעירות. שטח הבריקה משמעותי ביצירת חיבורים קהילתיים במרחב ומקום לקיום פעילות משותפת במרחב ירוק. יש להטיל על עמידר את פיתוח שטח הבריקה האקולוגית ולהפכו למתחם פתוח המחנך לערכי אקולוגיה וסביבה- הבריקה האקולוגית מצויה בתוך שטח לצורכי ציבור והוא אינו מצריך תכנית להקמת הבריקה או הביטול שלה, עיריית ירושלים צריכה להחליט יחד עם המנהל הקהילתי ובית הספר מה לעשות בשטח זה והוא אינו קשור לפרויקט.
24. לדחות את ההתנגדות בעניין הוספת קומה ושיפוץ יסודי של מבנה המנהל הקהילתי - מבנה המנהל הקהילתי נבנה בשנות ה-80 וה-90 כטלאי על טלאי. מבנה ישן עם ליקויי בניה רבים, סובל מבעיות נגישות ובטיחות, ריבוי של מסדרונות וחוסר נצילות של השטח. גידול האוכלוסייה בגילה א' ובגילה בכלל מחייב הרחבת ושיפוץ כללי של המבנה. מנהל קהילתי במבנה חדיש שיכול לספק מגוון שירותים איכותיים לכלל התושבים הוא קריטי להצלחת הפרויקט יש להוסיף בתקנון שתנאי לאכלוס הוא טופס ארבע להוספת קומה למבנה המנהל הקהילתי כולל תכנון וביצוע של פנים המבנה וחידוש המבנה הקיים- לא ניתן לקבוע שלביות ביצוע או מטלה נוספת על הפרויקט ללא חישוב של העלות של כך בתקן השמאי של התכנית, אין מחלוקת בכך שיש צורך בשיפוץ ותוספת זכויות במגרש של המנהל הקהילתי אבל לא כתנאי לביצוע התכנית או טופס 4 של הבניינים.
25. לדחות את ההתנגדות בעניין שתסקיר הסביבה מצביעה על מספר רב של בניינים ברחוב אריה בן אליעזר שיפגעו משמעותית בשל הצל הכבד שיוטל עליהם במשך כל שעות היום. פגיעה משמעותית בעלויות התחזוקה בשל שימוש מוגבר בתאורה מלאכותית ובאמצעי חימום בחורף. יש למפות ודרג את רמת הפגיעה בבתיים ולדאוג לפצות את התושבים על ירידת ערך הבתים שלהם ופגיעה משמעותית באיכות חייהם- באופן טבעי לתכנית פינני בנייני המציעות בניה חדשה ובניה גבוהה יש השפעה על הצללה של הסביבה, הוועדה סבורה כי הצללה שהתכנית מייצרת היא סבירה לאור הרצון לשקם את המתחם ולהציע פרויקט חדש, ככול שיהיו דיירים בסביבה שסיכרו שהם נפגעים מהתכנית, הם יכולים להגיש תביעת פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
26. לדחות את ההתנגדות בעניין ניגוד עניינים של עמידר כיום וכמתחזקת המתחם הקיים- המצב הפיזי הירוד של המתחם, הן בתוך הדירות והן במרחב הציבורי, מהווה את אחת ההצדקות המרכזיות לקידום פרויקט הפינני- בינוי, האחריות על תחזוקת המתחם הינה על ידי עמידר, שהיא הזום הצפוי להרוויח מהפרויקט רבע מיליארד ש. עמידר נמצאת בניגוד עניינים. לגוף ציבורי אסור להימצא אפילו בסיטואציה של חשש לניגוד עניינים. מטרידה ביותר המחשבה שעמידר לא השקיעה את מירב המאמצים לטפח את המתחם, תוך פגיעה באיכות חייהם ובכבודם האנושי של הדיירים, על רקע קידום פרויקט יזמי רווחי- התכנית מקודמת במטרה להרוס את המתחם הנמצא במצב פיזי ישן ולא ראוי ולהציע במקומות מתחם חדש וראוי ושיפור המרחב הציבורי, הוועדה לא נכנסת להיסטוריה של המתחם והסיבות שהביאו אותו למצבו הנוכחי וסבורה כי הממצב הנוכחי מצריך לקדם את התכנית. הטענות בעניין ניגוד עניינים של חברת עמידר המקדמת את התכנית צריכות להתברר כנראה במוסדות אחרים.
27. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית יוצרת מרחב ציבורי מנותק, שההשלכות שלו הרסניות. המרחב הציבורי למרגלות הבניינים (המכונה "הרחוב הפנימי") אינו מחובר לרחוב (במקומות מסוימים יש הפרש של 3 קומות!). המרחב יהיה בלתי שימושי ולא יעברו בו עוברים ושבים באופן אקראי: זאת כיוון שהגישה לבניינים תהיה בעיקר דרך חניון תת קרקעי ומעלית עבור הבאים ברכב, ומשתמשי המסחר יהיו במפלס הרחוב. יש הפרדה בין הרחוב לשצ"פ, ולא עירוב שימושים, זהו מתכון בטוח למרחב לא מוצלח. התכנית משמרת את המצב הנוכחי של גטו המנותק מהסביבה, לא שימושי, לא מזמין עוברים ושבים, אשר באזורים מסוימים הוא שומם ומאיים בשעות החשיכה והופך ל"חצר אחורית". התכנית מציעה רחוב חדש להולכי רגל ברוחב מינמלי של 12 מטר שמוצע במפלס נוח להולכי רגל ומתחבר לכל הרחובות הסובבים חלקם ישירות חלקם אם מדרגות וחלקם באמצעים מכניים. התכנית משפרת את המרחב הציבורי לאין שיעור לעומת המצב הקיים.

28. לדחות את ההתנגדות בעניין שתכנון המתחם כמתחם מנותק תיצור הפרדה בינו לבין המגורים הקיימים מעבר לכביש, המרחב הציבורי במתחם לא יהיה נגיש ושימושי עבור דיירים "מבחוץ" ותיווצר (שוב) הפרדה חברתית-התכנית לא מציעה מתחם מנותק אלא להיפך היא מייצרת דפנות פעילות לכל הרחובות הסובבים במפלס הרחובות בניגוד למצב הקיים כיום שהקשר העיקרי עם הרחובות הסובבים הם חניות עיליות ובניינים במפלסים שונים מהרחוב.
29. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמתכננים מציגים את הרחוב הפנימי כיתרון בכך שהוא במפלס אחד עם בית הספר. לחיבור בית הספר אין משמעות כיוון שהוא מגודר (אין צפי שזה ישתנה בעתיד). החיבור החשוב ביותר הוא אל הרחוב. חיבור מיטבי אל הרחוב הוא חיוני לטובת משתמשי תחבורה ציבורית, הצלחת המסחר, ומרחב ציבורי שימושי ובטוח- התכנית מציעה שינוי של כל המתחם והפיכתו לציבורי ברובו כאשר הרעיון של הרחוב הפנימי הוא ראוי ומקובל והוא מתחבר לכל הרחובות מסביב באמצעים שונים.
30. לדחות את התנגדות בעניין בניית מגדלים- יש אבסורד בכך שמקודמת תכנית להריסת מבנים בשל מצב התחזוקה הלקוי שלהם, ובמקומם מתוכננים מגדלים, אשר מומחים מתריעים שהתחזוקה שלהם היא עניין מורכב ויש חשש שהם יהפכו לסלמס- בנייה של מגדלים היא כלי מקובל וראוי ליצירת צפיפות ותוספת משמעותית של יחידות דיור והם מקובלות בבניה בכל העולם וגם בארץ. יש לדאוג לתחזוקה ראויה שתאפשר שמירה על מתקני הבניין לאורך שנים.
31. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמגדלים מתנשאים לגובה של 120 מטרים, על פסגה שהיא כמעט שיא הגובה של ירושלים, 810 מטרים. המגדלים יהיו נצפים מכל נקודה בירושלים, וכן מהרי גוש עציון, הר בעל הצור, והרי מואב בעבר הירדן. מדובר שינוי דרמטי של קו הרקיע של ירושלים- קו הרקיע של ירושלים עוברים שינויים משמעותיים בשנים האחרונות לאור המדיניות הקיימת הן בפינוי בינוי והן בבנייה על צירי הרכבת הקלה, אזור זה בעיר הוא לא אזור רגיש מבחינת המיקום שלו, קרבה לאזורים שימורים או העיר ההיסטורית ואין כל מניעה לשנות בו את קו הרקיע ולהציע מגדלים.
32. לדחות את ההתנגדות בעניין שמוצעת להלן חלופה תכנונית המאפשרת לחשוב אחרת על המרחב. הטיעונים שהוצגו בסעיפים הקודמים עומדים בפני עצמם ללא קשר להצעת החלופה. חשוב לציין כי ההצעה היא רעיונית ובאה להראות היתכנות מרחבית וכמותית של הקונספט, ויש גמישות רבה בנתונים המוצגים (לרבות הסדרי התנועה, גישור על הפרשי מפלסים, שינוי גודל וייעוד תאי השטח). הצעה דומה נשלחה למתכנת המחוז ע"י הח"מ בתאריך 20.2.13 – במסגרת התכנון של המתחם נבחנו חלופות רבות לתכנון ונעשתה הרבה עבודת חשיבה הן על המרחב הציבורי והן על הבינוי המוצע, מן הסתם ניתן להציע חלופות רבות אחרות ושונות אך בשלב זה סבורה הוועדה כי החלופה העומדת בפניה היא חלופה טובה וראויה והיא סבורה כי נכון לקדם אותה ולא להתחיל את התכנון מההתחלה בחלופה שונה לחלוטין וזאת מבלי להתייחס לחסרונות של החלופה המוצעת בהתנגדות.
33. לדחות את ההתנגדות לעניין חלקה 37 גוש 28048, מצפון לרחוב בן אליעזר- בסטטוס יעוד חום. משמשת כיום כשטח מסחרי לחנות "בר-כל", מוצע להסב או לשלב בה מבני ציבור ואת חלקה 36 ממערב לבר-כל, מסומן מתחם t100 ביעוד שצ"פ, משמש כיום מגרש חניה. מוצע להסב אותו למבני ציבור יחד או בלעדי חלקה 37- מדובר על שטחים שאינם כלולים בקווי הכחול של התכנית והכללתם בשלב זה תגרום לעיכוב של התכנית שלא לצורך, הנושא ייבחן בנפרד על ידי עיריית ירושלים וככול שיהיה צורך בכך תוגש תכנית נפרדת.
34. לדחות את ההתנגדות בעניין שמבקשים כי התוספת השינוי של התמורה לדירות תגדל מ 12 מ"ר ל 25 מ"ר תחול באופן זהה גם על יתר הדירות במתחם שלא נרכשו, והגם דירות בבעלות המדינה המשמשות כדירות הדיור הציבורי - אין כל הצדקה להגדיל את התמורה של דירות הדיור הציבורי בבעלות המדינה והבקשה גם אינה ברורה. התכנית מציעה 1324 יחידות דיור מתוכם 109 בלבד של דיירים פרטיים וכל יתר הדירות הם דירות של המדינה בשיווק חופשי ולא דירות של הדיור הציבורי. שטח ממוצע של כל הדירות בפרויקט הוא 95 מ"ר מרבי שהוא שטח דירות מקובל ומאפשר גמישות בגדלי הדירות בכל הפרויקט. כמו כן הפרויקט נבחן שמאית והוא כלכלי כך שאין הצדקה גם מבחינה זו להוסיף זכויות בניה נוספות בשלב זה.
35. לדחות את ההתנגדות בעניין שלמרות שהפרויקט מוזנח ולא מתוחזק הוא בעל חשיבות אדריכלית ושימורית כמפורט בתיק התיועד שלא הוצג בפני הוועדות ולא בפני וועדת השימור וראוי שלא להרוס את המתחם ולבצע חלופה שמשמרת אותו – נושא השימור נבחן בשלב בחינת החלופות לתכנון המתחם כולל בחינה של חלופות של

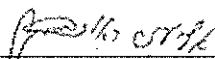
- שימור חלק מהמתחם והשארת חלק מהמבנים במסגרת התכנון המחודש, לאחר בחינה של חלופות אלה התקבלה החלטה של מהנדס העיר ומתכנת המחוז כי חלופות כאלה הם אינם ראויים ונכון להציע להריסה את כל המתחם ולחדש אותו ולא להציע שימור של המתחם, יש לציין כי שימור של מתחמים שנבנו בשנות השבעים הוא נושא הנתון למחלוקת באופן כללי שלא נכנס אליו במסגרת זו, אך המתחם הקיים שבנוי בצורה שתופסת את כל המגרש בבינוי שאינו נגיש ואינו יושב באופן מיטיבי ביחס לרחובות הסובבים אותו ובנוסף מצבו הפיזי הירוד הוא מתחם שלא ראוי לשמר אותו בצורה זו ולכן ההחלטה להרוס את המתחם ולחדש אותו היא הנכונה.
36. לדחות את ההתנגדות בעניין שמבקשים כי הקומות הראשונות יהיו מדורגות עבור דיירי הפרויקט הנוכחים ועל החזיתות לרחובות יוצע מסחר- הנושא של מיקום דירות התמורה לדיירים הוא לא נושא שעוסקת בו התכנית והיא לא צריכה לעסוק בו. התכנית מציעה בינוי פעיל לכל הרחובות הסובבים את המתחם.
37. לדחות את ההתנגדות בעניין שיש לסקור את השכונות החדשות של העיר ולא רק את העיר ההיסטורית ולהכריז גם בהם על בניינים או מתחמים לשימור- גם אם יש מקום לערוך בחינה כמבוקש לא ברור כיצד היא קשורה לתכנית זו, ניתן לפעול בנושא מול עיריית ירושלים ומחלקת השימור.
38. לדחות את ההתנגדות בעניין העדר התייחסות במסמכי התכנית לגודל הדירות והעדר דרישה להתאימן לתקן הדירות לדיר ציבורי לפי חוק הרשות להתחדשות עירונית היא רק אחת ההוכחות לעדיפות הזרוע הכלכלית של עמידר על פני הזרוע המשכנת- התכנית מציעה שטח ממוצע של כלל הדירות בפרויקט של 95 מ"ר ו 20 אחוז מהדירות בשטח מקסימלי של 80 מ"ר, מדובר על ממוצע ראוי המאפשר תמהיל דירות מגוון לכל סוגי הדירות.
39. לדחות את ההתנגדות בעניין שבתוכנית שאושרה להפקדה בסעיף המדבר על "מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" מופיע פירוט לגבי הייעוד של כמה תאי שטח תחת הכותרת: "יותר שימושים של חברה וקהילה", מבלי לפרט באיזה שימושים מדובר לדיירי הדיר הציבור כדיירים במתחם ובמיוחד כדיירים השייכים לשכבות המוחלשות יש עניין מיוחד שבשכונה יהיו מוסדות ציבור שנותנים מענה לצרכי הדיירים ולצרכים של השכונה. בהעדר פירוט של השימושים אין שום אפשרות לדעת האם באמת עומדים לקום מוסדות ציבור שיתנו מענה כזה – ראשית יש לציין כי הפרויקט המוצע הוא אינו פרויקט של דיר ציבורי אלא פרויקט מגורים רגיל ושנית התכנית אינה קובעת את השימושים הספציפיים של השטחים הציבוריים בתחומה, נושא שייבחן לעת ביצוע הפרויקט מול עיריית ירושלים וועדת ההקצאות על פי הנהלים המקובלים.
40. לדחות את ההתנגדות בעניין שזמן מימוש של 15 שנה תכנית הוא אינו סביר- זמן משוער לביצוע התכנית הוא אינו מחייב אלא הערכה של מימוש בלבד, מדובר על פרויקט גדול ומורכב וזמן זה הוא סביר.
41. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית צמצמה את מספר הכניסות והציאות למתחם ויש להגדיל אותם מחשש לבעיות תנועה – נושא התנועה לרבות הכניסות והציאות למתחם נבחנו בקפידה על ידי יועצי התנועה של הוועדות ואושר, התכנית משנה את המצב הקיים בו קיימים חניות עיליות על הרחוב ומציעה במקומם חניונים תת קרקעים התכנית מציעה 5 כניסות וציאות לחניונים לצד שיפור הרחוב גם מבחינת רוחבו וגם על ידי יצירת כיכרות להורמה טוב יותר של התנועה, לא נראה שיש מקום ליצירת כניסות נוספות.
42. לדחות את ההתנגדות של בעלי הדירות מבקשים כי במיקום המבוקש של הדירות שלהם לא ייבנה מסחר, בניין ציבור או מגרשי ספורט- ראשית יש לציין כי התכנית לא קובעת היכן ימוקמו דירות התמורה של הדיירים, שנית התכנית נשענת על עקרונות תכנון של יצירת דפנות פעילות לרחובות ופיזור של מבני הציבור בכל התכנית ולא רק במקום אחד ונראה שהפיזור הקיים בתכנית הוא ראוי ומקובל.
43. לדחות את ההתנגדות בעניין שמבקשים בעלי הדירות לאחד בין שלב אחד לשלב שתיים על מנת שלא לפגוע באוכלוסייה המבוגרת- התכנית מציעה חלוקה למספר מתחמים כדי להקל על המימוש שלה ולא נכון לייצר מתחמים גדולים יותר, יחד עם זאת ככול שלעת הביצוע יראה היום כי ניתן לאחד שלבים התכנית אינה מונעת זאת.
44. לדחות את ההתנגדות בעניין שמבקשים לפרט את השימושים הספציפיים בשימושים הציבוריים- התכנית מציעה פירוט של השימושים הציבוריים בכל תא שטח בתכנית ואף קובעת את הדרך לבצע שינויים בשלב היתרי הבנייה.
45. לדחות את התנגדות בעניין שמבקשים לבטל את הבריקה האקולוגית המהווה מטרד לשכנים – אין קשר בין הבריקה לתכנית ומדובר על נושא שיש לפעול בעניינו מול עיריית ירושלים ובית הספר ללא קשר לפרויקט.
46. לדחות את ההתנגדות בעניין שבעקבות מגפת הקורונה מבקשים לחייב את הזימים במרפסת בגודל של מינימום



- 18 מ"ר לכל דירה וגם מרפסת סוכה- לא ניתן לייצר בניה של בניינים המוצעים בתכנית ולכלול בהם מרפסות של 18 מטרים, זה לא סביר וגם לא אפשרי תכנונית, מרפסת של 12 מ"ר היא מרפסת גדולה וראויה והיא בשטח מקובל בתכניות.
47. לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין מרפסות סוכה ולקבוע כי בכל הבניינים יותרו מרפסות סוכה עד לגובה של 8 קומות.
48. לדחות את ההתנגדות בעניין שאופי הבינוי המוצע והמגדלים המוצעים חורגים מהסביבה המיידית והאזורית- התכנית מציעה הקמה של פרויקט המייצר קודם כל מרחב ציבורי טוב יותר וראוי יותר במתחם וגם הקמת בניינים חדשים בגבהים שונים, כאשר מספר הבניינים הנמוכים גבוה ממספר המגדלים המוצעים, כל העיר ירושלים וגילה בתוכה עוברת תהליך של ציפוף משמעותי ובנייה של בניה גבוהה שאינה קיימת כיום בעיר, אך תאפשר תוספת משמעותית של דירות ותאפשר במקרה זה לתת מענה לבינוי בינוי של מתחם ישן המצריך זאת.
49. לדחות את ההתנגדות בעניין שבנייה גבוהה מתאימה לאוכלוסייה מסוימת ולא לאנשים מבוגרים או אנשים שאינם בעלי יכולת- התכנית מציעה גם בנייה של בניינים בגובה של 10 קומות היכולים לשמש כפתרון לכל האוכלוסיות ויחד עם ההתחייבות למימון תחזוקה למשך 10 שנים והאפשרויות בחוק לשנמור דירת התמורה תמורת תשלום כספי תאפשר גם לדיירים הקיימים להמשיך ולהתגורר במקום.
50. יש לשנות את את כל הסעיפים בתקנון הנוגעים לחניה – החניה תהיה תת קרקעית בלבד ולא תותר חניה עילית בתחום התכנית.
51. יש לשנות את השימושים המותרים במגרשים הציבוריים למשפחות ולא לשימושים ספציפיים, לדוגמא מגרש המיועד לגני ילדים ובית כנסת יירשם יותרו שימושי חינוך ודת וכו.. וזאת כדי לשמור על גמישות בין השימושים השונים כפי שמקובל במגרשים ל צורכי ציבורי על פי מדיניות וועדות התכנון.
52. תנאי להיתר בנייה בשטחי החניונים התת קרקעיים, הממוקמים תחת שטחי הציבור בבעלות העירייה, יהא אישור אגף הנכסים.
53. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 6 : 917013**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	רחוב אורגוואי 18 ירושלים - תוספת זכויות בניה
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מקומית

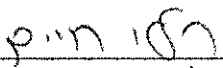
**החלטת הועדה**

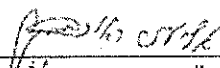
מאחר והתוכנית היא בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. יש לסמן להריסה את כל פיתוח השטח הפולש לשטח הציבורי. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הפלישות בפועל ובנייה של גדר בגובה 1.2 בגבול מגרש המגורים.
2. יש לסמן בתשריט את המבנים המוצעים להריסה בנספח הבינוי. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסתם בפועל.
3. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה בקומת המרתף.
4. תנאי להפקדה יהיה השלמת חישוב שטחים לרבות טבלת התייחסות להגדלת שטחים בהתאם לסמכות הוועדה המקומית.
5. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם מחלקת שפ"ע.
6. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות.
7. יש להשלים חוות הדעת התובע העירוני, מח' המידע התכנוני, אגף תושייה.
8. שליחת הודעות לחלקה המצרנית מס' 155, 157 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
9. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
10. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי 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.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 7 : 787861**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת שני בניינים חדשים ותוספת קומה מעל בניין קיים בשכ' בית צפפה
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לתאם עם תכנית אב לתחבורה ואגף תושי"ה לגבי הממשק עם כביש 39.
  2. יש להתאים את נספח הבינוי המוצע להיתר הבניה הקיים. במידה וקיימים אי דיוקים בין היתר הבניה לבנוי בשטח יש לסמן את השינוי כמקובל.
  3. יש להסיר את ההערה מטבלה 5 כי יותר ניוד שטחים בין תאי השטח. יש להגדיר לכל תא שטח את אחוזי הבניה אשר ניתן להציע בו על פי המדיניות ותנאי השטח.
  4. יש להגדיר כי בתא שטח 2 המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מטרים.
  5. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות הריסה. יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע בתכנית להריסה.
  6. להוסיף 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".
  7. יש לקבוע כי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' ולבטל את סעיף 4.1.2 (א) (4) בהראות התכנית.
  8. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף לאישור אגף תושי"ה.
  9. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
  10. להטמיע חוות דעת מחלקת נגישות.
  11. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות : תובע עירוני, תושי"ה, הגיחון, כבאות, איכות הסביבה, תברואה, חשמל, עתיקות, מידע תכנוני,
  12. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים גוש 30277, חלקות 39, 42, 43, 44.
  13. 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.
  14. הערה : לידיעתך : אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

**הערות טכניות**

15. תיקונים טכניים בהתאם להיתר בניה מאושר.

רפ"ר חיים  
מנהלת הוועדה המקומית

אילנה וליס  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 8 : 972968**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת מס' יח"ד ומס' קומות - בית צפפא, ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

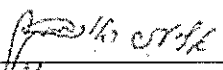
להמליץ לוועדה המחוזית הפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. קווי הבניין יסומנו סביב קונטור הבניין הקיים וההרחבות המוצעות.
  2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף תושבי"ה לתכנון מפורט לדרך מאושרת מצפון ועד חיבור לדרך סטטוטורית מאושרת וקיימת בפועל כך שתתאפשר כניסה עם רכב למגרש. תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של הכביש האמור.
  3. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לגובה הקומות.
  4. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף לאישור אגף תושבי"ה.
  5. לתקן את נוסח סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413 שנקבע בתכנית המאושרת: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
  6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גדרות בגובה מקסימלי של 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמכות ביחס למפלסי הקק"ט.
  7. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן
  8. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה, בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש, בתאום עם אגף שפי"ע.
  9. 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 ויצגו את שילובם בתכנון הבניין.
  10. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
  11. הטמעת חו"ד נגישות במסמכי התכנית
  12. להשלים חו"ד תובע עירוני, תברואה, חשמל, כבאות, מידע תכנוני, תושבי"ה.
  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 חלקה 8 בגוש 30296
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור 'רישוי ופיתוח' - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

14. יש לסמן קו קרקע טבעי בתכנים וחזיתות נספח הבינוי

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 9 : 888388**

פרטי התכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	טחנת הקמח - ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. לאור התרומה הציבורית המשמעותית של התכנית ניתן להגדיל את אחוזי הבניה הכוללים ל 600 אחוז עבור שטחים מרביים למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעים- יש לתקן את חישוב השטחים בהתאם.
2. חצי מיחידות הדיוור המבוקשות יהיו עבור דיוור בהישג יש להשכרה על פי תנאי החוק ולמשך של 20 שנים לפחות .
3. התכנית מציעה הפרשה מבונה של 5075 מ"ר עיקרי עבור בית ספר, במבנה נפרד בו משולב מסחר בקומת הקרקע. יש לקבוע מגרש נפרד בייעוד של בנייני ציבור עבור בית הספר בהתאם לבינוי המוצע במרחק של שלושה מטרים קו בניין מהבניין המוצע בתכנית לכיוון מערב צפון ודרום. ללא שינוי בבינוי ובזכויות, הן של המגרש הסחיר והן של המגרש לצרכי ציבור.
4. במגרש הציבורי השימושים יהיו עבור חינוך – בית ספר וגני ילדים.
5. התכנית תאפשר רישום בשכבות עבור חניה מתחת לבניין הציבור וזאת ככול שלא ניתן לפתור את החניון במגרש הסחיר וזאת בתיאום עם מחלקת נכסים.
6. לאור הקרבה לחלקות בייעוד תעשייה ולכבישים ראשיים יש להכין כתנאי להפקדה חוות דעת סביבתית ולהטמיע את המסקנות במסמכי התכנית.
7. לאור תוספת משמעותית של יחיד נדרש להפריש שטח בנוי מעבר למגרש בית הספר לצרכי ציבור בגודל של 1100 מ"ר עבור צרכי חברה, קהילה, תרבות וספורט. נוסף על כך יש להציע שטח לבית כנסת בגודל של כ-900 מ"ר עבור שלושה בתי כנסת .
8. בחלופה החדשה שהוצגה המציגה 50 אחוז מגורים יש למקם את המגורים במרחקים התואמים לתמ"א 18
9. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור לעניין מיקום השטח הציבורי הבנוי ותכנונו.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין השימוש הסופי בשטחים הבנויים לצורכי ציבור, תנאי לטופס 4 יהיה רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : חברה קהילה תרבות וספורט, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
12. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
13. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
14. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
15. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כ דלקמן : תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
16. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן :
17. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
18. 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.
19. 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.
20. המעבר המוצע במרכז ביעוד עירוני מעורב, יסומן כשטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה ברוחב מינמלי של 20 מטר.
21. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.
22. יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל, לרבות במקרה של הצבת "סגירות חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך הצירים הראשיים.
23. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ', לא יותרו כלל קירות תמך לכיוון מזרח וצפון.
24. יש לחייב כי מפלסי המעבר הפנימי הזה יהיו אחידים ורציפים ככל הניתן עם מינימום מדרגות/טרסות בפיתוח לטובת נגישות מירבית.
25. הבניה תבוצע בשני שלבים שלב אחד מגדל המגורים וכל קומות המסד ושלב שני המגדל המעורב הכולל מגורים ותעסוקה. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
26. תנאי להיתר בניה של המגדל הראשון יהיה הגשת היתר בניה לבית הספר/ וגני ילדים ותנאי לטופס 4 למגדל הראשון יהיה קבלת טופס 4 לבית הספר/ גני ילדים לשביעות רצון של אגף מבני ציבור. - הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
27. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הצגת תכנית פיתוח של כל השטחים עם זיקת הנאה לציבור והמרחב הציבורי ותנאי לטופס 4 של המגדל הראשון יהיה ביצוע בפועל של כל הפיתוח לשביעות רצון של מהנדס העיר.
28. לא יותרו העברות שטחים משימוש משרדים או מלונאות לשימוש מגורים, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
29. כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.
30. יקבע בהוראות התכנית כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
31. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.
32. יש לשמור על גמישות סטטוטורית גבוהה ככל הניתן. יש לקבוע כי נספח הבינוי מדגים בלבד למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה, קווי בניין, מס' קומות)
33. רצוי כי ייקבע קו בניין אחד כללי לכל המתחם, בשילוב הגבלת תכנית בנויה במפלס הקרקע + מרחקים מינימליים בין אגפי בינוי בגבהים שונים, לטובת הבטחת העקרונות התכנוניים מחד, תוך גמישות נדרשת לשלב תכנון מפורט מאידך.
34. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
35. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי
36. בהתאם לחוות דעת עדכנית מחלקת איכות הסביבה, יש לשמור על הרדיוסים המתחייבים מתחנת הדלק לפי תמ"א 18.
37. תנאי להפקדה יהיה תיאום מול מחלקת איכות הסביבה לשביעות רצונם בנושא זה. כנ"ל גם בנושא מיקרו אקלים, אוורור, אקוסטיקה, זיהום אוויר וחלחול מי נגר.
38. יש לתאם תכנית נטיעות מול אגף שפ"ע כתנאי להיתר. כמו כן יש להציע עומק אדמה מעל החניה התת"ק של לפחות מטר.
39. יש לתקן את סעיף 6.7 שהניסוח שלו אינו מקובל ואינו חוקי – יש לשנות לסעיף סטנדרטי.
40. לאשר מול אגף תוש"ה תיאום תכנון הממשק עם תכנית כביש 16 ותוכנית הרחבת רחוב פרבשטיין.
41. לספק פתרון חניה לאוטובוסים ורכב תפעולי לשביעות רצון מחלקת תוש"ה.
42. להציג תכנית חניה בהתאם לתקן החניה בתיאום עם אגף תוש"ה.
43. להציג נגישות לרוכבי אופניים ממפלס הרחוב אל קומת החניה העליונה. ניתן לשלב זאת במעלית במעבר הפנימי, או באמצעי נגישות אחרים.
44. תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המירביים.



45. להציג בנספח התנועה מפרץ העלאה והורדה לשטחי הציבור בתיאום עם אגף תושיה .
46. לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.
47. לא יותר להעביר שטחים מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
48. תנאי להפקדה יהיה תאום עם משרד הביטחון השלמת חוות הדעת : הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, ח"י, רשות העתיקות, אגף שפ"ע-תחזוקת כבישים, שפ"ע-גננות ותוכנית אב לתחבורה.
49. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
50. שלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות ממזרח ומצפון מעבר לרחובות פרבשטין ובית הדפוס.

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

51. יש לבטל את סעיף ג מתחת לטבלה לא ניתן להוסיף 10 אחוז שטחי שרות מעל לקרקע מכיוון ששטחי הבניה הם מרביים ועל פיהם נקבעה המדיניות.
52. בינוי :
53. להציג את בית הספר בתוכנית ובחתיך
54. למחוק את הגשר המוצע מקריית משה.
55. בנספח תנועה :
56. חסר סימון גבולות תב"ע
57. חסר סימון זכויות דרך
58. חסרים מידות, חתכים טיפוסיים של רחובות הסמוכים למגרש
59. חסרות קואורדינטות
60. נספח בינוי :
61. אין ביטוי לבית הספר בחתיך א-א
62. אין מענה לחצרות עבור בית הספר
63. על כל קומות החניה להיות בתת הקרקע – חתיך א-א
64. יש להציג בתוכנית קומת מרתף 1- את התכנון שבין הבינוי לגבול המגרש המערבי (בסמוך לחניית האופניים)

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 10 : 914614**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הוספת זכויות בנייה וקומות למכון שלום הרטמן, ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מכיוון שקיימים מספר מבנים בחלקה יש לסמן קו בניין לכל אחד מהמבנים או לחילופין להטמיע בהוראות התכנית כי תוספות הבינוי לבניינים הקיימים יתוכננו בתחום קונטור הבניין הקיים בלבד.
2. יש לתכנן פתרון חניה תת קרקעי בתחום המגרש ולמקם בו מספר חניות על פי התקן הנדרש. את החניות העל קרקעיות הקיימות יש להותיר כפי שהן.
3. יש להטמיע בהוראות התכנית כי בשלב היתר הבניה תתוכנן מדרכה, לצד החניון העילי הקיים היום, אשר תסומן כזיקת הנאה ותהיה חלק ממערך הדרכים הרגלי המתוכנן לקריית החינוך.
4. יש להטמיע במסמכי התכנית את סקר העצים כתנאי להפקדת התכנית.
5. יש להטמין את תחנת השנאים, המסומנת בקצה הדרום מערבי של התכנית, בתת הקרקע.
6. יש לקבוע סעיף סטיה ניכרת לגובה הבינוי.
7. התכנית תכלול חזית חמישית מפורטת הכולל חומרי בניין, פרטי בניין, ריצוף/ גינון הגג. יש לעגן זאת בהוראות התכנית לעת היתר הבניה.
8. יש לערוך ולהוסיף להוראות התכנית פירוט השימושים, הוראות בינוי, תשתיות וכל הפירוט המקובל ליצירת הוראות תכנית תקינות.
9. יש להטמיע בהוראות התכנית הסעיפים המתאימים מתוך תכנית האב למושבות לעניין מבני ציבור.
10. להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413, "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
11. יש לקבוע כי גובה הגדרות סביב החלקה יהיה אופייני לשכונה, 3-4 שורות אבן וגינון.
12. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
13. יש להטמיע במסמכי התכנית את הערות מחלקת תוש"ה לשביעות רצונם כתנאי להפקדת התכנית :
  1. יש להציג את הסדרי התנועה הקיימים ברחובות מסביב לפרויקט המוצע, ברח' קליין וברח' גדליה אלון.
  2. יש לצרף תרשים סביבה ברור ותצ"א להצגת מיקום מדויק של התוכנית המוצעת.
  3. יש להציג בנספח התנועה את מקומות החניה הקיימים ואת מקומות החניה "החדשים", להבדיל בין המקומות בצבע שונה להבהרת התוספת חניה.
  4. יש להתייחס לחניית דו גלגלי - אופניים ואופנועים במאזן החניה ובנספח.
  5. יש להציג מיקום חניה תפעולית לטעינה/פריקה ולהציג את הפתרון לפינוי אשפה ע"י רכב שירות.
14. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף לאישור אגף תוש"ה.
15. 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 ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.
16. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה בכדי לקבוע מיקום וגודל מתקן אשפה.
17. יש להטמיע חוות דעת מחלקת נגישות.
18. יש להשלים חוות דעת מחלקות : אדריכל העיר, כבאות, חברת חשמל.
19. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים המצויים לתכנית, גוש 30009 חלקות 19, 20, 21.

הערה:

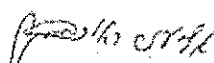
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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

**הערות טכניות**

20. סימון עצים בהתאם לסקר  
21. תכנון חניון תת קרקעי

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 11 : 928150**

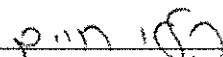
**פרטי התכנית**

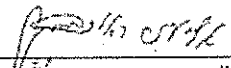
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת דירות קיימות ותוספת 2 קומות עבור 12 יח"ד חדשות ברח' שחראי
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. התכנית מציעה תוספת 12 יח"ד חדשות ב 2 קומות חדשות, ללא פתרון חנייה בתחום החלקה.
2. על אף תוספת משמעותית של יח"ד, לא ניתנה התייחסות פרוגרמטית לצרכי ציבור.
3. התכנית אינה מתייחסת לרצועת השצ"פ שאושרה בתכנית 2673 במתחם המגורים.
4. נספח הבינוי אינו ברור :
5. שטחי ההרחבות בתוך הבינוי הקיים, חוסמים את האזור של החללים הקיימים – לא מובן ולא מקובל.
6. נגישות פירי המדרגות המוצעים בסמיכות לפירי מעליות המנותק ממפלס רחוב, לא ברור.
7. ישנה סתירה בין הוראות התכנית לתשריט מצב מוצע. תשריט מצב מוצע מסמן את כל המתחם הדרומי, כאשר התכנון מוצע רק למפלס העליון. התקנון מציין רק 18 יח"ד הכלולות במפלס העליון בלבד ולא בכל מתחם המגורים.
8. ניתן לבחון תכנית כוללת להרחבות דיור, לכל המתחם הדרומי, ולא רק למפלס העליון לחזית הרחוב.
9. רמפת החנייה לחניון הוקמה באופן לא ברור על שטח ציבורי פתוח והתכנית לא מסדירה זאת.
10. ככול ותוגש תכנית לכל הרחוב המציעה שינוי של הבינוי הקיים המאפיין את הרחוב – 2 קומות מעל לרחוב בצורה מסודרת הוועדה תשקול את ההצעה בראיה רוחבית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 12 : 990150**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת זכויות בניה במבנה ברח' החלוץ 40
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

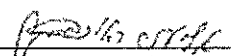
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לקיים דיון בוועדת שימור ולהטמיע את ההחלטה בתכנית.
2. לא ניתן לבטל שטח הפקעה לטובת הרחבת הדרך לחזית רח' החלוץ יש לתקן. רחוב החלוץ הינו רחוב דו סטרי צר בעל מדרכה אחת בלבד לטובת הולכי רגל, לא קיימת מדרכה כלל בצד זה של הרחוב ולא קיימת חניה.
3. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הדרך עבור מדרכה וחניה בתיאום עם אגף תושבייה ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל.
4. 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.
5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6. 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.
7. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
8. לעניין ההרחבה המוצעת מתחת לבניין לשימור עבור הרחבת יחידת הדיוור יש לקבל חוות דעת מחלקת שימור ומהנדס וככול שיאשרו ניתן להציע אותה.
9. יש לבטל סעיף חנייה בהוראות התכנית.
10. ניתן לאשר את תוספת האגף האחורי להרחבת יח"ד במפלס +0.00, בתאום מול מחלקת שימור ובכפוף לקבלת חוות דעת שימור.
11. במפלס +0.00 מוצע ממ"ד בשטח ההרחבה בפינה דרום מערבית, כמו כן מוצעת רפפה לחצר אנגלית לאוורור המחסן בקומה החפורה במפלס מטה.
12. יש לבטל את הרפפה בהתאם לביטול קומת החניה. שטח ההרחבה שומר על 1 מ' בלבד למבנה הסמוך בחלקה. תכנון זה יוצר מעבר צר ולא ראוי. יש להסיג את שטח ההרחבה עד לפתח החלון במבנה השימור בחזית אחורית, בתאום מחלקת תכנון.
13. בהתאם לכך, יש להציע את שטח הממ"ד בפינה צפונית לשטח ההרחבה, או במיקום אחר בקונטור המוצע, בתיאום עם מחלקת תכנון.
14. בהתאם לביטול הקומות החפורות יש לבטל את תכנון המעלית ההידראולית ואת גרם המדרגות הפנימי.
15. התכנית מסמנת לעקירה עצים בעלי ערכיות. בהתאם לסעיפים לעיל, יש לסמן לשימור את כל העצים למעט 2 העצים בפינה צפון מערבית. יש לסמן 2 עצים חלופיים לשתילה בתחום החלקה.
16. בהתאם לסקר העצים יש לסמן בתשריט במצב מוצע סימון מבא"ת לעצים לא בוגרים. שלושת העצים בחזית אחורית לא קיימים. יש לעדכן מפת מדידה.
17. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף שמירה על עצים בוגרים, להלן:
  1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
  2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
  3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
  4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
18. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לקווי בנין ומס' יח"ד.

19. יש לסמן קווי בנין על קונטור מבנה השימור והרחבתו באגף אחורי בלבד. יש להסיר את קווי הבניין מהמבנה הדרומי ואת קווי בנין התת"ק. יש להסיר קווי הבניין מנספח הבינוי.
20. על פי המערכת העירונית ומפת המדידה חלק משטח החנייה המקורה בחזית המבנה הדרומי בנוי בשטח ההפקעה. על פי היתר בנייה 1980/0215.00 למבנה הדרומי, קשה להבחין באם שטח זה כלול בהיתר או מדובר בחריגה. יש לסמן שטח זה להריסה בתשריט מצב מוצע, למרות שמבנה זה לא כלול בתכנית.
21. יש להוסיף 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.
22. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד מחלקת שימור.
23. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הסמוך למבנה השימור בגו"ח 30159/12 ולחלקות המצרניות בגוש 30159 להלן: 11, 18, 19.
24. 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.
25. 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 תכנית:  
יש לתקן סעיף 2.1 ו 2.2 בהתאמה להלן:
- התכנית מציעה שימור תוספת 2 קומות לחנייה ושטח עיקרי תחת מבנה לשימור ותוספת אגף אחורי לטובת הרחבת מבנה השימור, להלן:
26. שינוי יעוד ממגורים 5 למגורים א'.
27. הוראות בגין ביטול שטח הפקעה לחזית רח' החלוץ.
28. חפירת רמפה לטובת נגישות מוטורית תחת שטח הפקעה לתחום ייעוד המגורים.
29. חפירת קומת תת"ק תחת מבנה לשימור במפלס 6.55- לטובת 3 מקומות חנייה, מחסן וחדר טכני.
30. הריסת שטח מקלט וחפירת קומה חדשה במפלס 3.35- תחת מבנה לשימור לטובת שטח עיקרי להרחבת יח"ד קיימת.
31. תוספת אגף אחורי במפלס 0.00+ למבנה לשימור לטובת הרחבת יח"ד קיימת, ההרחבה כוללת שטח ממ"ד.
32. קביעת שטחי בנייה ל - 1285 מ"ר סה"כ, מתוכם: 892 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו - 393 מ"ר שטח עיקרי תחת הכניסה הקובעת.
33. קביעת מספר קומות ל 3 קומות וגג רעפים לחתך רח' החלוץ וקומה אחת וגג רעפים לחזית אחורית.
34. הוראות בגין שינוי קווי בניין.
35. הוראות בגין תנאים למתן היתר בנייה.
36. הוראות בגין סימון הריסת תוספות מאוחרות למבנה לשימור.
37. קביעת הוראות לשימור המבנה.
- בהתאם לסעיפי ההמלצה:
38. יש להסיר סעיף חנייה.
39. יש להטמיע סעיף סטייה ניכרת, שמירה על עצים בוגרים וחיזוק מבנה.
40. יש להסיר הערות 1 ו 2 בטבלה 5, המתייחסות למבנה הדרומי שלא כלול בתכנית.
41. סעיף שלביות ביצוע מופיע בסעיף מימוש התכנית. יש לתקן בהתאם. יש לרשום בשלבויות ביצוע בנייה בהינף אחד.

- |  |     |
|--|-----|
| תשריט מצב מוצע:  | .42 |
| בהתאם לסעיפים לעיל: יש לבטל סימון ביטול ההפקעה, יש לתקן קווי בנין בהתאם. | .43 |

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 13 : 641340**

פרטי התכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בית ספר, גני ילדים ומעון יום ברחוב יעקב אליעזר, רמות א
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

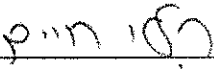
**החלטת הועדה**

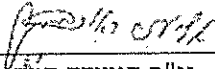
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית.
2. **מגרש 9:**
3. יש לקבוע מרחק 3 מ' קווי בנין בחזית הצפונית, ולא 5 מ' כפי שסומן.
4. נבחנה חלופה לפתרון חנייה אחורית במפלס הרחוב, לנגישות רכב ממפלס רחוב בחזית מערבית לחזית אחורית. והזזת המבנה המוצע למרכז החלקה.
5. נקבע כי לא ניתן להציע פתרון חנייה בחלקה, בשל פגיעה בחצרות גן תקניות ולכן מבקשים פטור מחניה.
6. **מגרש 16**
1. יש לסמן את זיקת ההנאה עד גבול מגרש בקו 0.
2. קווי בניין - בשל מורכבות מגרש 16 והאילוצים הקיימים בו שיחייבו פתרונות יצירתיים מהמתוכנן בהיתר בנייה יש לשנות את קווי הבניין הצפוני והמזרחי ל-2 מ' ואת הדרומי ל-0 מ'.
3. תנאי להיתר בנייה ל - 2 מבני בית הספר יהיה הצגת פיתוח שטח החלקה, קירות תמך, דירוג למגרשים מצרניים.
4. שלביות הביצוע להיתר ראשון מותנה בתכנון מפורט לנושא זיקת ההנאה בין מפלסי הרחוב.
5. יש לרשום בתקנון כי תנאי להיתר בניה במגרש 16 הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף בתוך המגרש.
6. יש להגיש תכנית מפורטת לפיתוח מערך היסעים עבור בתי ספר וגני ילדים לאורך רחוב יעקב אליעזר. בתאום אגף תוש"ה.
7. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
8. יקבע בהוראות כי ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים לבית הספר הצמוד ממערב ולמעון יום המתוכנן ממזרח.
9. בנוסף, הרמפה תהייה מקורה במלואה.
10. 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.
11. 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.
12. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות:
7. **ת.ש 9:**  
דואר רשום לבעלי ענין בגוש 31267 חלקות 6 ו-23.
8. הודעות בתיבות הדואר של מבנה המגורים בפינה דרום מזרח בגו"ח 31268/3 (המבנה הסמוך ביותר לתכנית המוצעת).
9. **ת.ש 16:**  
דואר רשום לבעלי ענין: ת.ש 5 במסגרת תב"ע 384354 וגוש 30616 חלקות 161 ו-163.
11. הודעות בתיבות הדואר של מבני המגורים בדרום החלקה בגו"ח 30616/147.



הערות טכניות : להסיר טבלת שטחים מנספח הבינוי

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 14 : 1016286**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד, בית חנינה, ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת הסמוכה ממזרח לתכנית מכביש קיים סטוטורי עד לתחום מגרש המגורים, כך שתתאפשר כניסה לחניה המוצעת. תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של הכביש האמור.
2. יש לקבוע כי התכנית בנדון מחליפה את התכנית המאושרת מס' 7828 א' מלבד ההוראות בנושא איחוד וחלוקה.
3. בטבלה ביעוד 5, יש להציג טבלת חישוב שטחים ע"מ לפרט את שטחי הבניה לכל מבנה מפני עצמו.
4. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
5. השלמת חוות הדעת מחלקות: תוש"ה- צוות בקרת תכנון פיזי, תברואה, רשות העתיקות, מח' המידע התכנוני, תוש"ה- צוות בקרת תכנון תנועה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
6. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של 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 :

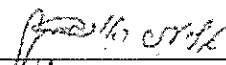
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות :

10. נספח הבינוי המוצע מפורט כמו היתר בניה ואין תפקידה של התב"ע לבוא ולשנות את ההיתר המאושר. יש למחוק את הפרטים של כל מדידות החדרים, פירוט על החלוקה הפנימית, שמות החדרים ומתקני השירותים ומטבח.
11. חסרה הצגת קווי הבניין בנספח הבינוי.
12. יש למספר את מקומות החניה המוצעות.
13. יש לתקן את טבלת מאזן החניה בהתאם לכמות יח"ד שמתווספות ביחס לתב"ע המאושרת (ל-8 יח"ד חדשות).



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב  
תכנית מספר 15 : 507301

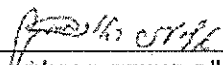
פרטי התכנית

הצטרפות הועדה המקומית להתנגדויות	סוג דיון
מתחם שימושים מעורבים לאורך ציר הרק"ל, מתחם בזק, ק.יובל, ירושלים	מהות הבקשה
2021/28	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות

החלטת הועדה

לדהות את ההכרעה לצורך קבלת דוח פיקוח והסבר על עברות בנייה שקיימות בתחום התכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 16 : 998120**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש, שועפאט ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

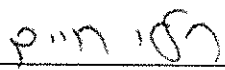
1. יש לקבל את אישור אגף תושי"ה לפתרון החנייה המוצע.
2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא.
3. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות.
4. בהוראות התכנית, יש לציין כי התכנית בנדון מחליפה את תכנית 7622 פרט להוראות בנושא האיחוד וחלוקה.
5. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
6. השלמת חוות הדעת מחלקות: תושי"ה- צוות ברקת תכנון פיזי, תברואה, רשות העתיקות, מח' המידע התכנוני, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, נגישות, מח' גננות-עצים ותכנון, מח' מדיניות התכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
7. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
8. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. 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:

11. בהוראות התכנית בסעיף 1.6, יש להוסיף יחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ו-5022א'.
12. נספת הבינוי המוצע מפורט כמו היתר בניה ואין תפקידה של התב"ע לבוא ולהחליף את ההיתר המאושר. יש למחוק את הפרטים של כל מדידות החדרים, פירוט על החלוקה הפנימית ושמות חדרים.
13. חסר סימון של קו הבניין בכל תכניות של נספת הבינוי.
14. יש להציג בתשריט מצב המאושר את זיקת ההנאה למעבר ברכב שנקבע למגרש.
15. יש לפרט בדברי הסבר לתכנית ובסעי' על מגרשים לפי תכנית מאושרת את מס' המגרש 3/ב34.
16. יש לתקן את גודל המגרש בסעי' 3.2 לתקנון בהתאם לתכנית המאושרת (632 מ"ר).



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 17 : 831974**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי הוראות בניה למבנה מעצר יביל בבית משפט השלום בירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מקומית

**החלטת הועדה**

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ניתן לאשר את הבינוי המוצע מאחר ומדובר על צורך מידי להסדרת תאי מעצר לבית משפט השלום, ובאופן מנותק מהמבנה ההיסטורי.
2. בהמשך לנאמר לעיל, יש לקבוע בהוראות התכנית שככל והצורך לתאי מעצר אלו לא יתקיים יותר, יש להרוס את המבנה היביל.
3. יש להוסיף סעיף בדבר פקיעת תוקף התכנית ל-10 שנים וכי גם ההיתר שיופק מכוחה יהיה זמני ל-10 שנים. במידה ויהיה צורך לאחר 10 שנים בהמשך קיום המבנה היביל, יש לקבל אישור מהנדס העיר. התב"ע וההיתר יתבטלו במידה והשימוש בבניין יפסיק להיות עבור בית מעצר.
4. יש לסמן 2 קווי בניין, אחד מסביב למבנה לשימור בהתאם למצב המאושר, והשני למבנה היביל המוצע על מנת להבטיח שהבינוי החדש יהיה מנותק מהמבנה ההיסטורי.
5. לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קו הבניין.
6. יש להציע את המבנה היביל מחומרים קלים או לחפות אותו בחיפוי טיח חלק בגוון בהיר וזאת על מנת שלא יראה כמבנה קבוע.
7. יש להראות גדר מוצעת למעבר עצירים בין המבנה היביל לכניסה לבניין בית המשפט. הגדר תהיה מברזל ולא תהיה אטומה עד כמה שניתן על מנת לא להסתיר את חזית הבניין לשימור. בסיס הגדר יהיה אחיד לכל אורכה - 3 נדבכים מאבן בעיבוד טובזה ומעליה גדר קלה. לחילופין ניתן להקים גדר קלה לכל הגובה.
8. יש לפרק את גגון הרעפים מעל הכניסה לבניין ולהציע גגון מחומר קל.
9. מתצלום אוויר נראה שיש עץ בוגר בצמידות למיקום המוצע לבינוי, אך הוא לא מופיע במסמכי התוכנית. יש לבחון את האפשרות להזיז את המבנה יותר דרומה על מנת להימנע מפגיעה בעץ הבוגר.
10. יש לסמן עצים לשימור בתוך החצר הפנימית ומחוץ לבניין בתחום החלקה ובשוליה.
11. יש לסמן את כל הסככות במערב החלקה להריסה.
12. לקבוע שיתר הוראות תכנית מס' 4329 ימשיכו לחול.
13. יש לבטל את סעיף חיזוק המבנה בסעיף 6.6 בהוראות
14. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא אישור לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
15. תנאי להפקדת התכנית ולהיתר בניה יהיה אישור של מח' שימור.
16. בתיאום מח' מידע תכנוני ייקבע האם רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה. יש לקבל אישור מח' מידע תכנוני למדידה.
17. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

18. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות בגוש 30051.
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהגה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
20. 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

#### 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:

21. אין צורך להעתיק את כל הוראות השימור מתב"ע 4329 (סעיף 14ג'). יש להתמקד רק בהוראות המבנה המבוקש.
22. יש להוסיף חתך המראה את החזית הדרומית-מערבית של המבנה לשימור באופן מלא (בין המבנה היביל למבנה לשימור)
23. יש להוסיף חתך מזרח-מערב, לציון מידות ובעיקר את המרחק בין המבנה היביל למבנה לשימור.
24. יש לסמן את המבנה לשימור בסגול כמקובל ולציון שאינו נכלל בבקשה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 18 : 992958**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה מעל בניין מאושר, שועפאט, ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
2. השלמת חוות הדעת מחלקות : התבוע העירוני, תושבי"ה- צוות ברקת תכנון פיזי, תברואה, מח' המידע התכנוני, אגף שפ"ע, אגף תושבי"ה- צוות בקרת תכנון תנועה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
3. יש לקבוע במסמכי התכנית כי התכנית מחליפה את תכנית מס' 7622 מלבד ההוראות בנושא האיחוד והחלוקה.
4. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
5. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
6. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
7. 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 :

8. התכנית מבקשת להוסיף 4 יח"ד למאושר. טבלת מאזן החניה בנספח הבינוי אינה תואמת לזה.
9. הפרטים על אחוזי הבניה המוצעים בדברי הסבר לתכנית (רשום 180%) לא תואמים לסעי' 5 (רשום 160%).
10. דברי הסבר לתכנית חסרים פירוט על המגרש והתבייע המאושרת.
11. נספח הבינוי המוצע מפורט כמו היתר בניה ואין תפקידה של התבייע לבוא ולהחליף את ההיתר המאושר. יש למחוק את הפרטים של כל מדידות החדרים, פירוט על החלוקה הפנימית ושמות חדרים.
12. חסר סימון של קו הבניין בכל תכניות של נספח הבינוי.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 19 : 1010560**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מחות הבקשה	בניית בית מגורים חדש ברחוב תורת חיים 19_21 ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית חורגת ממדיניות התכנון האזורית. על פי תוכנית 3366א, זכויות הבניה המאושרות הן 56% משטח המגרש או 150 מ"ר (שטח עיקרי), הגבוה מבניהם. כלומר ניתן לבנות 150 מ"ר לכל חלקה (אשר תתאחדנה לאחת) שה"כ 300 מ"ר עיקרי מותרים לבניה. התוכנית מציעה 450 מ"ר שטחים עיקריים ואכן תואמת את מדיניות מתאר 2000 לאיזורים לא לציפוף. עם זאת, שטחים רבים בתוכנית לא נכללו כשטחים עיקריים כמתחייב על אף כי הם מתוכננים ככאלו. ובנוסף התכנית כוללת שה"כ 605 מ"ר שטחי שירות ביחס ל 450 מ"ר שטחים עיקריים (יחס 1: 1.5) אינו מוצדק. לא כל שכן מדובר ב-2 יחידות דיור בלבד.
2. בהמשך לסעיף 1 יש לבחון צמצום קומת החניה, אשר אינה מנצל היטב את השטח, וצמצום שטחי המחסנים, שהיקפם אינו סביר.
3. קומה במפלס +10.50 מוצעת כקומה בשימושים טכניים מופרזת. חישוב השטחים בקומה זו שגוי ומציג מגורים לצד שטחים למערכות בקומה זו תחת תקרת רעפים. שטחים אלו יחשבו כשטחים עיקריים שכן גובהם גבוה מהקבוע בחוק לחישוב כשטח שירות.
4. ככל שיש רק בעלים אחד בשתי החלקות, התוכנית תערך כתוכנית איחוד וחלוקה כמצויין בהוראות, יש להציג קו כחול כולל עבור המגרש בתשריט ובנספח הבינוי.
5. יש לקבוע קו בניין 3 מ' לכל החזיתות, וקו בניין תחת 0 לכל החזיתות. אין צורך בקווי בניין בנספח הבינוי.
6. יקבע בהוראות התכנית כי יש לשמור על שטח חדיר לחלחול מי נגר בשיעור שלא יפחת מ-20%.
7. התוכנית גובלת ממערב בייעוד דרך וואו טיפול נופי. על כן יכתב בהוראות התוכנית הגבלת גובה גדרות עייף ההנחיות המרחביות לגובה עד 1.2 מ'
8. גם בחזית הפונה לרחוב יצחק בן נחום יוגבל גובה הקירות וגדרות כלפי הרחוב בהתאם להנחיות מרחביות (לגובה עד 1.2 מ')
9. הבינוי המוגבה מעל מפלס הרחוב אינו מקובל ויוצר הבדלי גובה מעל הטופוגרפיה הקיימת במגרש כלפי החלקה השכנה מצפון וכפלי הרחוב ממזרח. יש לבחון תכנון התואם את הטופוגרפיה כמו בחלקה הדרומי של החלקה.
10. חישוב השטחים אינו תואם את הבינוי המוצע. יש להתייחס לכל החללים בכל הקומות.
11. נראה כי קומות תת קרקעיות תאווררנה באמצעות "חצר אנגלית" אל מתחת לחלל מדרגות הכניסה ממפלס הרחוב, כמוצג בחתך ב-ב ובתוכניות הקומה. מדובר בבניין חדש, בעוד שחצר היא אמצעי שניתן להשתמש בו תחת אילוצים של בינוי קיים. לא כל שכן החצר נועדה בתכנית זו לאזור מחסן תת קרקעי. על כן, יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניית חצר אנגלית. חתך ב-ב המדורג כלפי הרחוב הראשי מעלה חשש לפיו בעתיד יותקנו בו מדרגות עבור גישה ישירה לקומות התחתונות.
12. בעמודות שטחי המרפסות יפורטו שטחי מרפסות זיו בלבד שניתן לבנות מעבר לשטחים העיקריים. בכל מקרה לא יותרו מעבר ל-14 מ"ר למרפסות לכל יחיד.
13. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ'.
14. יש לחייב בהוראות כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.
15. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
16. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם מחלקת שפ"ע.



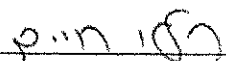
17. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
18. מייד עם אישור התוכנית יוגש תצ"ר לאישור הוועדה המקומית.
19. יש להשלים חוות הדעת הרשות הארצית לכבאות והצלה, תברואה, מח' מידע תכנוני.
20. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 31, 34 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
21. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי 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

22. יש להגיש עותק פיזי לצירוף לתיק – נספח איחוד וחלוקה.
23. יש לערוך את מפלסי התוכנית כמקובל. הסימון "קרקע עליונה/קרקע תחתונה" מטעה. יש לקבוע מפלס 0.0 כלפי הרחוב ולמספר את הקומות כמקובל והתאמה לטבלת חישוב השטחים שצורפה בנספח.
24. יש לתקן את תזית המזרחית להצגת גובה הגדר המתוכנן.
25. יש להציג סימוני קווי בניין ומגרש כלפי החלקות הסמוכות בכל החתכים והחזיתות.
26. יש לערוך את התוכניות בנספח הבינוי לפי סדר. מהנמוך לגבוה או להיפך. מימין לשמאל לאורך הגליון.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 20 : 935445**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ברח' אור אלחנן 5
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מקומית

**החלטת הועדה**

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

1. סעיף 1 להחלטת הוועדה מתאריך 12.9.21 יתוקן בהתאם:

**הרישא של הסעיף יישאר בעינו:**

ההרחבות המוצעות עד גבול המגרש כלפי דרום מקובלות וזאת כיוון שמדובר על כביש שרות פנימי ולא כלפי הרחוב הראשי, וכיוון שאושרו היתרים להקמת מחסנים בקומת הקרקע וההרחבות המוצעות משלימות את הבינוי.

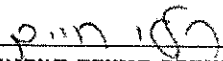
**יש לבטל את הסיפא של הסעיף:** יחד עם זאת, יש להציע את שטחי ההרחבה לחזית דרומית לכל גובה המבנה ולא רק ל 4 קומות קיימות מתוך שמונת הקומות, תב"ע הינה מסגרת תכנונית ולא היתר בניה. - בכפוף לבדיקת השטחים האפשריים בסמכות מקומית.

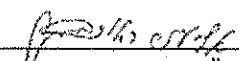
**במקום זאת יש להוסיף:**

לאחר בחינת חלופות התברר כי לא ניתן להציע הרחבות ראויות לארבעת הקומות העליונות, בין השאר בשל כך שבכל קומה ישנה יח"ד אחת גדולה בלבד, בניגוד לארבעת הקומות הראשונות בהן 2 יח"ד בכל קומה. כמו כן, תכנון הרחבה ל 8 הקומות יחרוג מתכנית בסמכות מקומית. על כן, יש לקדם את התכנית בהתאם לחלופה עם ההרחבות לארבעת הקומות הראשונות בלבד.

2. להוריד סעיף סטייה ניכרת לקוו בניין.

3. שאר סעיפי החלטה יישארו בעינם.

  
מנהלת הוועדה המקומית

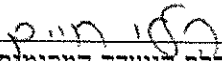
  
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב  
תכנית מספר 21 : 803726

פרטי התכנית	
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית להפקדה
מהות הבקשה	בית הכנסת סנהדריה רח' אחינועם 9 ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

החלטת הועדה

מכיוון שמדובר על תכנית שמציעה חילופי שטחים בין דרך לבניין ציבור כדי להסדיר את ייעודי הקרקע ולאפשר הרחבה של בית הכנסת הקיים  
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף למגישי התכנית  
תנאי לדיון להפקדה יהיה תאום עם מחלקת נכסים

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 22 : 922955**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשות ברחוב בורוכוב 18
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. מכיוון שהמבנה נמצא באיזור חניה בתקן גבוה יש לספק 2 מקומות חניה לכל יחידה מעל 95 מ"ר ומקום חניה אחד לדירות מתחת ל-95 מ"ר. ממוצע שטח הדירות ע"פ המוצע בטבלה 5 עומד על כ-156 מ"ר. לא נראה כלל פתרון לחניה כלשהו בשטח המגרש. יש לציין כי בחלקה המצרנית הוחלט כי לא תאושר יחידה נוספת משום נושא החניה שהינה ללא פתרון והפגיעה בהתחדשות עתידית במתחם. לפיכך יש לבטל את תוספת היח"ד, ולהציע הרחבות דיוור בלבד.
2. תנאי לתחילת עבודות יהיה ביצוע כל ההריסות הנדרשות על פי צו בית המשפט ועל פי המסומן במסמכי התכנית.
3. יש לסמן להריסה סגירות כל המרפסות ושטחי החצר.
4. יש לסמן בבירור בקו אדום רציף ובולט את כל התוספות המבוקשות. ישנם שטחים רבים שלא ברור מה טיבם ולא נראה כי אושרו בהיתרים קודמים:
5. ממ"ד בצד מזרח בקומת הקרקע
6. מעלית בדופן מערב והרחבת הבינוי בפינה הצפון מערבית
7. הרחבות הסלון למערב ומזרח
8. נראה כי בקומת המרתף מוצע לבצע מרפסת כלפי צפון בשטח מחסנים דירתיים. לפי החתך נראה כי במצב הקיים ישנם חלונות גבוהים לאוורור. בהנחה כי אין כוונה להכשיר קומה זו למגורים, ישנה אי בהירות בפרט בין התוכנית לחתך ובאשר לשימוש בחללים אלו. יש להבהיר את הכוונה בצורה ברורה במסמכים בכל מקרה לא תותר חצר אנגלית.
9. יש לסמן בבירור את קווי הבניין וקו מגרש באופן ברור בתשריט ובנספח הבינוי – נראה כי הבינוי חורג מקווי בניין.
10. מדרגות חיצוניות המובילות ישירות לקומה א בצד מזרח אינן מקובלות ויש לבטלן.
11. יש להבהיר את אופן הכניסה לחדר המדרגות המשותף ואת הגישה אליו ממפלס רחוב בורוכוב ואנילביץ'.
12. הממ"ד הנוסף בדופן הצפון מערבי אינו שומר על קווי הבניין המקובלים – קו בניין צידי 3. יש להתאים את שטח הממ"ד למינימום הנדרש לפי תקנות הג"א.
13. יש לסמן בנספח את השטחים המאושרים לפי היתרי בניה קודמים.
14. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם מחלקת שפ"ע.
15. ע"פ המדידה נראה כי ישנם עצים נוספים במגרש, יש לסמנם לעקירה/שימור.
16. יש להוסיף בסעיף 1.6 להוראות כפיפות לתוכנית 5166 – חניה ותוכנית 5022 א-מעליות.
17. יש להשלים בהוראות את הסעיפים הרלוונטים לייעוד מגורים ג.
18. יש לתקן בהוראות התוכנית כי שטח מחלחל יעמוד עד 15% לכל הפחות.
19. יש להשלים חוות הדעת התובע העירוני, כבאות והצלה, מח' מידע תכנוני ואגף תושייה.
20. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 79, 81 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
21. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי

## סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

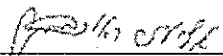
הערה:

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**

- 22. יש להציג מדידה בתוכנית הקרקע/פיתוח ברקע בגוון בהיר.
- 23. יש לסמן "אדמה" בשטחי תת הקרקע בתוכניות ובחתכים.
- 24. להסיר את בעלי העניין הפרטיים מההוראות.
- 25. יש לסמן בבירור בחתכים ובחזיתות את מפלסי כל הקומות היחסיים והמוחלטים.
- 26. להוסיף סעיף שלביות ביצוע – בהינף אחד.
- 27. יש להמשיך את החתכים עד למפגש עם דופן הבינוי הסמוך.
- 28. השרטוטים אינם מציגים בבירור את השימוש במעלית ואת הגישה לקומות – יש לתקן.
- 29. יש לוודא התאמה מלאה בין המוצג בתוכניות לחתכים והחזיתות.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב  
תכנית מספר 23 : 982504

**פרטי התכנית**

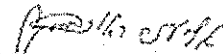
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שני בנייני מגורים חדשים, אום טובה, ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית :

1. התכנית הנדונה מציעה בניית מבנה על גבי שטח ביעוד מאושר למגורים ודרך. לפי תכנית האב, הדרך המאושרת החוצה את תחום התכנית מוצעת לביטול ובהתאם לכך התכנית מציעה באופן חלקי ביטול של דרך זו.
2. ביטול דרך מאושרת זו עשויה לגרום לניתוק גישת הסטוטורית למגרשי השכנים. לאור זאת, לא ניתן לאפשר את ביטול הדרך ללא בחינה מפורטת של מערכת הדרכים באזור.
3. יש לציין שניתן להגיש תכנית עתידית בתחום המגרש המאושר למגורים על פי המדיניות.

  
מנהלת הועדה המקומית

  
יו"ר הועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 24 : 1012160**

פרטי התכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד צור באתר, ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הטמעת הנחיות צוות בקרת תכנון פיזי של אגף תושי"ה בנוגע לרח' ד'את אל נטאקין המסומן בזיקת הנאה, ראשית מבחינת המסמכים הנדרשים ושנית נדרש להאריך את זיקת ההנאה בתיאום עם תושי"ה על מנת להנגיש את המבנה השכן מדרום. רוחב זיקת ההנאה תהא לפחות 4 מ'.
2. יש לתאם את פתרון החנייה מול אגף תושי"ה. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא.
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' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
5. יש להשלים חוות דעת מחלקות התובע העירוני, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם, אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, אגף שפ"ע - מח' גנות-עצים ותכנון ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
6. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של 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:

להוסיף הגדרה לזיקת הנאה בתיאור התכנית.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 25 : 965228**

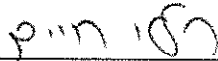
**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגזלת מס' יח"ד ומס' קומות - צור באהר ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

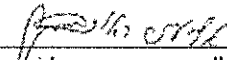
**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. המבנה ממוקם בחלקו בתחום דרך מאושרת ובחלקו בייעוד מגורים. מדובר על קירבה לצומת המוצעת בתכנית כביש הטבעת המזרחי. יצוין כי לפי תכנון מפורט מתוכנן מעגל תנועה בצומת זה. לא התקבל אישור אגף תושי"ה לביטול הדרך, ולפיכך אין הצדקה לביטול הדרך המוצעת בתחום התכנית.
2. התכנית הנדונה מציעה כניסות למקומות החנייה בקרבה וייתכן אף שמוצעת חנייה בתחום הצומת ומעגל התנועה המתוכנן.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית



פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב  
תכנית מספר 26 : 867168

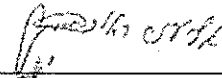
**פרטי התכנית**

סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית להפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית רח' גואטמלה
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

הוועדה המקומית מחליטה לאשר לעיריית ירושלים להצטרף כמגישה התכנית על מנת לקדם את תכנית ההתחדשות העירונית, הכוללת שטחי ציבור עירוניים, ומציעה להגדילם ולטייבם.  
הצטרפות העירייה אינה מחליפה את הצורך בהגשת הסכמות של דיירי המתחם בהתאם לתקנות המסכימים לקידום התכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 27 : 987669**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ויח' דיוור- רחוב אברהם ניסן 14
מספר ועדה	2021/28
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. שטח המשמש בפועל לדרך שבתחום התוכנית, והמועד למגורים, יסומן בתשריט בייעוד דרך.
2. יש להטמיע סעיף הפקעה ורישום תצ"ר לצורך העברת השטח הציבורי לעיריית ירושלים, בתיאום מול מחלקת נכסים.
3. תנאי להיתר יהיה רישום תצ"ר.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/10/21 ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 28 : 862904**

**פרטי התכנית**

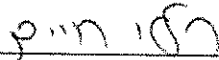
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה והקמת בנין חדש, מגורים ומסחר, יהודה הנשיא 1,
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

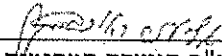
**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לקבוע קו 0 בקומת המסד בפינה הצפון מערבית של התכנית, לכיוון הפינה הדרומית של מבנה המסחר הקיים אשר אינו כלול בתכנית, על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה לכיוון הרק"ל בצומת הרחובות יהודה הנשיא / פת ולאפשר חיבור ראוי לבינוי הקיים בשטח או באם חלקת המסחר הצמודה תציע תכנית להתחדשות עירונית. הקו העילי לבניין המגורים יהיה 3 מ' כפי שמסומן בתשריט התכנית.
2. בקצה המזרחי של החלקה קיים ייעוד דרך על פי תכנית מאושרת לקו הירוק (209593), יש לערוך תיאום עם צוות התכנון של הקו הסגול ולבחון האם ניתן לבטל ייעוד דרך זה לטובת מסחר רציף מלווה את פינת הרחוב בקומת הקרקע, זאת על מנת להגדיר את הצומת על ידי מסחר/ משרדים/ שימושים ציבוריים על פי מדיניות הרק"ל. יש לבחון את צורך ההפקעה ובמידת האפשר למקמו בבניין המוצע בתכנית זו.
3. נדרש תאום עם צוות תכנית אב לתחבורה בעניין הממשק בין תכנית זו לקו הסגול (800771) ולקו הירוק (209593) של הרכבת הקלה כתנאי להפקדת התכנית.
4. יש לתכנן את קומות החניה תת קרקעיות במלואן, בחתך 1-1 בנספח הבינוי ניתן לראות את גג קומת החניה מעל מפלס הקרקע.
5. יש לקבוע כי מפלס קומת הקרקע יהיה במפלס אחיד עם מפלס הרחוב הצמוד אשר יאפשר נגישות מלאה מהרחוב לשטח הקומה ולמסחר וצורכי ציבור שיוצעו בה, מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
6. מדיניות רק"ל-
  1. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרחוב/ זיקת הנאה.
  2. זכויות הבניה /שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרבים לרבות שטחי מרפסות מקורות.
  3. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחי ציבור לטובת מגורים סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
  4. יש לוודא כי התכנית מאפשרת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר בהתאם למדיניות וכי אין צורך בהרחבת דרך לצורך מעבר הרכבת ברחוב – כל השטחים עבור הרחבת הדרך והמדרכה יסומנו כשטח לדרך חדשה ויוספו סעיפי הפקעה בהתאם.
  5. בהתאם למדיניות רק"ל יש להוסיף סעיף, על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות. ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף
  6. יש לבטל סעיף 4.2.2(א)(2) ולהטמיע כי סוג ההפרשות לצרכי ציבור, מיקומן והיקפן יהא בהתאם לחו"ד מדיניות התכנון. יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים, בהתאם.
7. לקבוע בתנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים הבנויים לצורכי ציבור יתואמו ויאושרו ע"י אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים, תנאי לטופס אכלוס יהא השלמת בנייתם לשביעות רצון אגף מבני ציבור.
8. יש להשלים רישום הדרך המאושרת ע"ש עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.
9. יש להחליף נוסח סעיף הפקעה ל: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים 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.

10. תנאים למתן היתר בניה :
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר.
  2. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
11. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
12. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
13. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
14. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.
15. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם אדריכל העיר.
16. להטמיע חוות דעת מחלקת נגישות.
17. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תובע עירוני, תושי"ה פיזי והסדרי תנועה, כבאות, איכות הסביבה, תברואה, חברת חשמל, עתיקות, מידע תכנוני, שפע, מדיניות תכנון, תכנית אב לתחבורה.
18. שליחת הודעות אישיות לכל 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 והחלקה, גוש 30171 חלקות 108, 204.
19. 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.
20. 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.
21. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.
22. **הערות טכניות**
23. יש לתקן את הכותרת לחזית בפניה השמאלית בנספח הבינוי ל"חזית מזרחית"
24. יש להוסיף לנספח הבינוי חזית מערבית הפונה לרחובות הראשיים וצירי הרק"ל. ולהציג השתלבות עם המסחר הקיים.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 29 : 365551**

**פרטי התכנית**

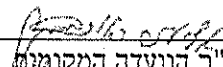
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	איחוד מגרשים והגדלת זכויות בנייה בבית חנינא
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית:**

1. לדחות את ההתנגדות בעניין הטענה בנושא זיקת ההנאה למעבר כלי רכב למגרש הצפוני הנמצא מחוץ לגבול התכנית. דרך הגישה הקיימת של המבנה מצפון עובר בתחום התכנית. לאור זאת ומאחר והדרך הסטטוטורית הקיימת למגרש השכן מצפון אינה קיימת, התכנית מציעה זיקת הנאה למעבר ברכב זמנית עד לביצוע הדרך הסטטוטורית מצפון, זאת על מנת שלא לחסום את דרך הגישה הקיימת למבנה זה. זיקת הנאה זו נקבעה באמצעות הוראות מיוחדות אינה פוגעת בזכויות הבנייה של המגרש.
2. התכנית שבנדון כוללת שצ"פ מוצע. יש להוסיף בהוראות התכנית הסעיפים מטה:
3. תחת סעיף 6.1 חלוקה ו/או רישום יתווסף הסעיף: "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.
4. יש לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח:
5. 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 ממגישי התכנית.
6. תחת תנאים למתן היתר בניה להוסיף: תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
7. תחת שלבי ביצוע להוסיף: תנאי לטופס 4 יהא פיתוח השצ"פ לשביעות רצון אגף שפ"ע.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטה מתאריך: 19/12/2021 - ט"ו טבת תשפ"ב**  
**תכנית מספר 30 : 995779**

**פרטי התכנית**

סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה בשכ' בית חנינה, ירושלים
מספר ועדה	2021/28
סמכות	ועדה מחוזית

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש להסיר מגבול התכנית את השטח הציבורי המאושר בייעוד מעבר ציבורי.
2. בהתאם לכך היקף הבינוי יוצע עד 160% בנייה מרבי. תותר תוספת של עד 2 קומות מעל המבנה הקיים – לא יותר מסה"כ 6 קומות.
3. יש לתאם את פתרון הנגישות למבנה מול מח' נגישות.
4. יש קבוע כי התכנית בנדון מחליפה את התכנית המאושרת מס' 9564א' מלבד ההוראות בנושא האיחוד וחלוקה.
5. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
6. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות.
7. השלמת חוות הדעת מחלקות: התובע העירוני, תברואה, מח' המידע התכנוני, אגף שפ"ע, אגף תושייה, צוות בקרת תכנון פיזי, מח' גננות-עצים ותכנון ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
8. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
9. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
10. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הועדה, 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:

12. לא ניתן לקבוע קווי בניין שחותכים חלק מהמבנה הקיים, אלא אם כן נקבעו הוראות להריסת המבנה. יש לתאם את קווי הבניין לכיוון צפון בהתאם למעטפת המבנה.
13. חסר סימון של קווי הבניין בכל תכניות, חתכים וחזיתות של נספח הבינוי.
14. נספח הבינוי המוצע מפורטת כמו היתר בניה ואין תפקידה של התב"ע לתפקד כמו היתר בניה. יש למחוק את הפרטים של כל מדידות החדרים, החלוקה הפנימית, ושמות חדרים.

  
מנהלת הועדה המקומית

  
יו"ר הועדה המקומית