

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2024/3 מתאריך 06/06/2024 - כט אייר תשפ"ד

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 הועדה.

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 החלטות בוועדה מתאריך: 06/06/2024 - כ"ט אייר תשפ"ד
תכנית מספר 1 : 1175660

פרטי התכנית

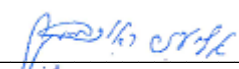
מספר תכנית	1175660
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בינוי בכל קומות הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות - בורוכוב 3
מספר ועדה	2024/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מאחר שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית כמפורט:

1. **לדחות** את ההתנגדות בדבר חלוקת זכויות לא מידתית, התוכנית מטפלת בכלל המבנה ומציע ממ"דים והרחבות לכל יח"ד על פי אפשרויות התכנון במגרש.
2. **לקבל את ההתנגדות לעניין תוספת של הרחבות דיור לעמודה המזרחית לכיוון הצפוני כפי שהוצג בדיון, יש לתאם את התוספת עם מחלקת התכנון באופן שלא תפגע בחניה המאושרת בהיתר.**
3. התכנית המתוקנת תפורסם על פי סעיף 106ב לתקופה של 30 יום.
4. יישלחו הודעות אישיות לדייר הבניין באמצעות חלוקה בתיבות הדואר של הבניין.
5. ככול ויוגשו התנגדויות לתוספת המוצעת בפרסום על פי 106ב – התכנית תשובץ לדיון נוסף בוועדה , ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקודם למתן תוקף ללא צורך בדיון נוסף.
6. לקבל את ההתנגדות לעניין הסדרה של המחסן בדירת המתנגד שבוצעה מתחת לממד ולא כפי שמצוין בתכנית- יש לתקן את התכנית בהתאם ולבטל את המחסן המאושר בהיתר.
7. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מספור הדירות ושמו הדיירים – יש לבחון את הצורך בתיקון בהתאם לנתונים הנכונים.
8. לדחות את ההתנגדות כי נספח הבינוי אינו מציג נכון את הבינוי הקיים בפועל מבחינת מספר יחידות הדיור, הוצגו בדיון שני היתרי בניה לפיצול שתי יחידות דיור שהגדילו את מספר יחידות הדיור ל 20 דירות סה"כ.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 06/06/2024 - כט אייר תשפ"ד
תכנית מספר 2 : 1156975

פרטי התכנית

מספר תכנית	1156975
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד ברחוב מסילת ישרים 19
מספר ועדה	2024/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

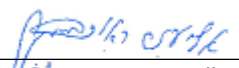
מאחר והתוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על קבלת חלק מההתנגדויות ומתן תוקף לתכנית עפ' הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין תוספת קומה נוספת על המרפסת באמצע הבניין- ניתן להוסיף קומה בשטח המרפסת בהתאמה לגובה הבניין הסמוך, לאור העובדה שקיימות פתחים של דירות בבניין הסמוך מדרום יש להציג בתיאום עם מחלקת התכנון נסיגה דומה בתוספת המוצעת.
2. לדחות את ההתנגדות שהוצגה בדיון לעניין תוספת קומה נוספת על הבניין הנמוך בחלק המערבי- הוועדה סבורה שאין מקום להגדיל את מספר הקומות בבניין האחורי.
3. התכנית המתקנת תפורסם על פי סעיף 106 לתקופה של 30 יום.
4. יישלחו הודעות אישיות לדייר הבניין באמצעות חלוקה בתיבות הדואר של הבניין.
5. ככול ויוגשו התנגדויות לתוספת המוצעת בפרסום על פי 106 – התכנית תשובץ לדיון נוסף בוועדה, ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקודם למתן תוקף ללא צורך בדיון נוסף
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ביטול הוראות יזם:** מדובר בשלביות ביצוע אשר נקבעה בתכנית 141283 בסמכות מחוזית. לא ניתן בסמכות ועדה מקומית לשנות או לבטל סעיף זה, הוצג בפני הוועדה כי במסגרת היתר הבניה טופל נושא זה מול המחלקה המשפטית ואגף שפ"ע.
7. **לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הוראות רישום תצ"ר אשר נקבעו בתב"ע 141283:** ראשית, מדובר בהערות אשר נקבעו בתכנית בסמכות מחוזית. לא ניתן בסמכות הוועדה המקומית לשנות או לבטל סעיף זה. שנית, אין קשר בין ההתנגדות לעניין השלמת שלבי רישום החלקה לבין עצם האפשרות לרישום תצ"ר. יש להשלים את פעולת רישום התצ"ר כנדרש, לשלביו.
8. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שינוי בהוראות החנייה:** התכנית אינה באה לשנות את הסדרי החניה שנקבעו במסגרת היתר הבניה של הבניין שהוצא, לגבי הדירות החדשות יש לתת פטור מחניה בהתאם לסעיף 14.1.4 לתכנית 5166 – בניין לשימור.
9. **לקבל את ההתנגדות לעניין בקשה להמרת שטחי מגורים משטח שרות לשטח עיקרי, בתת"ק בשטח יח"ד אחת.** במפ"ס 2.13 קיימת יח"ד המאושרת בהיתר הבניה. המתנגדים מבקשים להוסיף חישובי מחסן הנמצא בשטח הדירה בטענה כי המחסן מקבל את אותו

האוורור כמו שאר הדירה. לבדיקתנו, ניתן להוסיף את שטח המחסן ביחידת דיור זו, לכלל השטחים העיקריים של הדירה, היות ובתכניות ניכר שיש פתחים שזהים לפתחים בחלל שמיועד למגורים ומחושב כעיקרי. יש לעדכן את טבלה 5 בהתאם.

10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

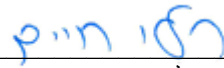
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 06/06/2024 - כט אייר תשפ"ד
תכנית מספר 3 : 1193085

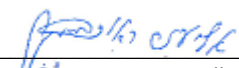
פרטי התכנית

מספר תכנית	1193085
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בינוי בקומה ב ותוספת קומה ברח אמרי קלמן 10, ירושלים
מספר ועדה	2024/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

1.	לדחות את ההכרעה לצורך הידברות בין הצדדים לעניין קבלת ההסכמות הנדרשות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (33 אחוז עבור בנייה על רכוש משותף) או שינוי התכנית והוספת הרחבות נוספות ליתר הדיירים בבניין .
2.	הוועדה קובעת כי יש להעביר את תוצאות ההידברות תוך 45 ימים.
3.	יובהר כי בכל מקרה התוספות המוצעות בקומה האחרונה הם עבור הרחבות דיור ולא עבור תוספת יחידות דיור חדשות.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 06/06/2024 - כט אייר תשפ"ד
תכנית מספר 4 : 1072818

פרטי התכנית

מספר תכנית	1072818
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה ותוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד. רח זכרון יעקב 10
מספר ועדה	2024/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של שני נושאים :

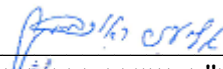
1. לאור הטענות שעלו בדיון ולא הוכחו על ידי מגישי התכנית כי בבנין יש בפועל כ 15 דירות לא חוקיות בבנין , הוועדה מבקשת לקבל דוח פיקוח של כל עברות הבנייה הקיימות בבנין טרם קבלת החלטה בתכנית.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות כי לא היה רוב נדרש לקידום התכנית המוצעת- חתימות מגישי התכנית ובעלי העניין בקרקע נבחנו ע"י הלשכה המשפטית ואושרו בהתאם לתקנות. ככל וחלק מהדיירים שהסכימו לתכנית חזרו בהם מהסכמתם, נדרשת בחינה מחודשת לעניין ההסכמות. תנאי למתן תוקף יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות, בתיאום מחלקת התכנון.

מעבר לכך הוועדה תתייחס לשאר הנושאים שעלו בהתנגדויות:

3. לקבל חלקית את ההתנגדות שלא ניתן לאשר את התכנית כיוון שלא קיימת כעת הסכמת בעלים בקומות הקרקע בכניסה א' באופן שיחייב בניה על עמודים בקומות שמעל, בניגוד למדיניות העירייה - התכנית קובעת שלביות ביצוע באופן שהבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל, קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה שמעליה. מודגש בזאת כי לא תותר בניה על עמודות, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
4. יש לתקן את הפסקה השניה בשלבויות הביצוע באופן שלא תותר בניה על עמודים.
4. לדחות את ההתנגדות בנוגע להכשרת בינוי ללא היתר במסגרת תכנית להרחבות ותוספת קומה- המטרה של התכנית היא הרחבה של יח"ד הקיימות וחיזוק יח"ד ותוספת ממ"ד לאחרות ותוספת

- מחסנים. במסגרת תכנית חדשה, נדרש עורך התכנית להציג את הבינוי הקיים והמאושר ובכלל זה להסדיר בינוי ללא היתר.
5. **לדחות את ההתנגדות שאישור התכנית המוצעת תמנע קידום תכנית להתחדשות עירונית** - התכנית המוצעת נבחנה ומקובלת תכנונית. אישור התכנית אינו מונע קידום של תכנית להתחדשות עירונית בהמשך. ככול והדיירים מעוניינים לקדם תכנית להתחדשות עירונית הם יכולים לפעול לקידומה.
6. **לדחות את הטענה שאישור התכנית תמנע התכנות של התחדשות עירונית עקב אי התכנות של היזם להלום את התמורות עבור מגישי התכנית המוצעת** - כתוצאה מאישור התכנית המוצעת יתכן ויגדלו התמורות שיוכלו לבקש בעלי הדירות שדירותיהם הורחבו, בתכנית התחדשות עירונית שתקודם בעתיד. תכנית כזו טרם הוגשה ולא ניתן למנוע קידום תכניות להרחבה וחיזוק מבנים.
7. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית המוצעת אינה נותנת פיתרון לרעידות אדמה** - במסגרת היתר הבניה יבחן הצורך בחיזוק הבניין על פי התקן.
8. **לדחות את הטענה כי התוספות המוצעות בחזיתות צפון ודרום, מונעות חנייה ליד כניסה ח' וכניסה א' - אין חניה מאושרת בתחום המגרש. שימוש בפועל בשטחי המגרש לצורך חניה אינו יכול למנוע את האפשרות להרחבות דיור עבור הדיירים בבניין.** מעבר לכך - התוספת המוצעת בחזית צפונית אינה מצמצמת באופן משמעותי את היקף השטח הפנוי בחלקה המשמש לחניה, והתוספת המוצעת בקדמת החזית הדרומית ברובה אינה במפלס הרחוב. התוספת נשענת על עמודים שיורדים למפלס הקרקע בסמוך למדרגות הקיימות היום בפיתוח החלקה, באופן שמצמצם במעט את השטח הפנוי לחניה בתחום החלקה ביחס לקיים בפועל.
9. **לדחות את ההתנגדות לעניין אי סימון להריסה של עברות בניה לרבות מעל למקלט הציבורי - לא ניתן במסגרת תכנית להתעלם מעברות בניה ולא לסמן אותם להריסה.**
10. **יש לתקן את הסעיף בתקנון לעניין הריסה ולשנות אותו בהתאם לנוהל הקיים - תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות הבניה באותם דירות הכלולות בהיתר.**
11. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לסעיפים 1 ו-2.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 06/06/2024 - כט אייר תשפ"ד
תכנית מספר 5 : 1131648

פרטי התכנית

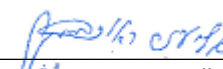
מספר תכנית	1131648
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד ברח מאיר בלבן 13,11,9,7,5 ירושלים
מספר ועדה	2024/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

1. **לקבל את ההתנגדות בנושא המרת שטח שירות המשמש כמחסן לשטח עיקרי והרחבתו או לחילופין להרחיב בקומה מעל בעוד 20.25 מ"ר את הדירה – ניתן לאפשר את התוספת שהוצגה בדיון בכפוף להצגת פתרונות אוורור בהתאם לתקנות בתיאום עם מחלקת התכנון**
2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין תוספת הרחבות דיור על ידי המתנגדים שהוצגו בדיון – יש להציע תכנית מתוקנת בתיאום עם מחלקת התכנון.**
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ביטול המרפסת המצויה מעל הרחבת המבואה, יש לקבל את ההסכמה של הדייר שהוצעה לו המרפסת לצמצום של המרפסת כפי שהוצג בדיון.**
4. **התכנית המתוקנת תפורסם על פי סעיף 106 לתקופה של 30 יום.**
5. **יישלחו הודעות אישיות לדייר הבניין באמצעות חלוקה בתיבות הדואר של הבניין.**
6. **ככול ויוגשו התנגדויות לתוספת המוצעת בפרסום על פי 106 – התכנית תשובץ לדיון נוסף בוועדה, ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקודם למתן תוקף ללא צורך בדיון נוסף**
7. **לקבל את ההתנגדות לנושא אי התאמה בין חישוב השטחים לנספח הבינוי, יש להתאים בין חישוב השטחים לתוספות המוצעות בנספח הבינוי, לאישור מחלקת תכנון. נספח חישוב השטחים לא יהיה חלק ממסמכי התכנית המחייבים, אלא מסמך רקע בלבד.**
8. **יש לתקן את סעיף ההריסה בתכנית ולקבוע כי תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות הבניה של הדירות הכלולות בהיתר.**
9. **לתקן את סעיף שלביות הביצוע בתכנית באופן שלא יחייב בנייה מרפסת על גג תוספת אלא רק כאפשרות בהסכמת הדייר המקבל את מרפסת הגג.**
10. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקו


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 06/06/2024 - כט אייר תשפ"ד
תכנית מספר 6 : 1072552

פרטי התכנית

מספר תכנית	1072552
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת קומה ברח אור שרגא 11, ירושלים.
מספר ועדה	2024/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

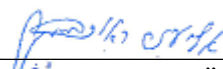
החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

- לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בבעלות משותפת בגג עקב תוספת קומה על הגג - התכנית מציעה הרחבות דיור ליח"ד בקומה העליונה על גג הבניין בשטחים שאינם מוצמדים לדירות. לצורך קידום התכנית המוצעת נדרשה הסכמה של 33% מדיירי הבניין. בתהליך עמידה בתנאי הסף, נבדקו הסכמות אלו על ידי הלשכה המשפטית ואושרו, בנוסף יש לציין כי הגג החדש יהיה משותף לכלל הדיירים ויש לשמור על גישה אליו כפי שקיים היום.**
- לדחות את ההתנגדות לעניין דיירים נוספים בבניין שמתנגדים לתוספת קומה על הגג כחלק מהרחבת יח"ד מספר 11 ו-12 - באם קיימות התנגדויות נוספות מצד בעלי יח"ד בבניין, יש להציג בפני הועדה המקומית, על פי ההתנגדויות שהוגשו, אין רוב מקרב דיירי הבניין המתנגד לתכנית.**
- לדחות את ההתנגדות לעניין הכפלת הבינוי ואחוזי בנייה גבוהים שפוגעים באפשרות המתנגדים לקבל כאלו - התכנית נבחנה ונמצאה ראויה מבחינה תכנונית. התכנית אינה פוגעת באפשרות של המתנגדים להגיש תכנית. ככל שתוגש תכנית ע"י המתנגדים מחלקה סמוכה להרחבות דיור, היא תיבחן במוסדות התכנון.**
- לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בשווי הנכס מדרום (אור שרגא 9) - לצורך מתן אפשרות לשיפור רווחת הדיור ברחבי העיר, מקודמות תכניות להרחבת יח"ד. התכנון המוצע בתחום חלקת המגורים ושומר על מרחקים מקובלים כלפי חלקות המגורים הסמוכות. ככל שהמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית, הם יוכלו להגיש תביעת פיצויים בהתאם לסעיף 97 לחוק התכנון והבניה.**
- לדחות את ההתנגדויות לעניין חסימת אור ואוויר - ההרחבות המוצעות שומרות על מרחק סביר ומקובל מגבול החלקה ומהמבנים הגובלים.**
- לדחות את ההתנגדות בעניין פגיעה בבתיים, מרפסות וחצרות במהלך הבנייה - לצורך מתן אפשרות לשיפור רווחת הדיור ברחבי העיר, מקודמות תכניות להרחבת יח"ד. הבניה ברחבי העיר כרוכה במטרדים מסוימים במהלך הבניה ואין דרך להימנע מכך, למעט ביצוע עבודות בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.**
- לדחות את ההתנגדות לעניין התנגדות דיירי בניין 11 לחפירה בתת הקרקע ופגיעה בתשתיות ויסודות הבניין - כל חפירה בתת הקרקע מבוססת על בדיקה ואישור של קונסטרוקטור כדי להבטיח את הבניה המוצעת.**

8. לדחות את ההתנגדות לעניין הגדלת מספר דיירים ויצירת עומס על תשתיות- התכנית אינה מוסיפה יח"ד מעבר למאושר ונקבעה על כך סטייה ניכרת.
9. לדחות את ההתנגדות לעניין השתלטות על המרחב ושינוי שביל המעבר בחלקה הצמודה מדרום לשטח התכנית - במסגרת התכנית מוצע שינוי יעוד הקרקע עבור הסדרת מעבר קיים להולכי רגל המקביל לרחוב, בתחום חלקות המגורים המוביל אל הכניסות לבניינים. שינוי היעוד אושר בתכנית 877563 מדרום לשטח התכנית, במטרה לעגן את השביל ביעוד ציבורי, ועל מנת לשמור על זכות התושבים בכל הבניינים, לעבור בתחום חלקות מגורים פרטיות, בהתאם למצב הקיים היום.
10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 06/06/2024 - כט אייר תשפ"ד
תכנית מספר 7 : 1056019

פרטי התכנית

מספר תכנית	1056019
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	קביעת הוראות בניוי ושימושים לצרכי ציבור, רח קנאי הגליל
מספר ועדה	2024/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית, להלן:

- לדחות את ההתנגדות לנושא שמירת עצים** – במסגרת התכנית הוגש סקר עצים. מרבית העצים בעלי ערכיות נמוכה ועל כן ניתן לסמנם לעקירה לטובת הבינוי, למעט 2 עצים בגבול הדרומי של החלקה. מס' 14 ו- 27 שעל פי סקר העצים, בעלי ערכיות גבוהה. התכנית קובעת כי בשלב היתר הבנייה, יש לבחון מחדש את האפשרות לשימור עצים אלו. בנוסף, הוראות התכנית קבעו שיש לשתול בשטח התכנית עצים בוגרים בתאום אגף שפ"ע.
- לדחות את ההתנגדות לנושא היקפי בניוי אינטנסיביים** – התכנית אינה מציעה 392 אחוז כפי שנטען בהתנגדות אלא 240% בנייה מרבית מעל לקרקע בלבד, אחוזי בנייה המקובלים במדיניות במגרשים לצורכי ציבור. (לא מחשבים באחוזי הבנייה את שטחי השרות מתחת לקרקע).
- לדחות את ההתנגדויות לנושא סמיכות למתחם דנמרק, פרויקטים סמוכים עם מבני ציבור, בחינת פרוגרמה לכלל השכונה, הגמשת שימושי צרכי ציבור, אופן פיזור שימושים ציבורים, תכנון בתי כנסת, חצרות גני, אי מתן נגישות, אי שקיפות לשימושי המבנה** – מדובר על מגרש קטן שיכול לתת מענה לשימושים ציבורים קטנים ולא לשימושים גדולים כגון בית ספר שניתן לאפשר במגרשים גדולים כגון מתחם דנמרק. השימושים הציבורים נבחנו ע"י מחלקת מדיניות תכנון על פי פרוגרמה שבחנה חוסרים ועודפים בשכונה בהתייחס גם לגודל המגרש והזמינות שלו. בכל הנוגע לטענות בנושא השימושים המוצעים, נקבע בתקנון בסעיף 4.1.1 שיש לקבוע גמישות בשימושים, בשלב היתר הבנייה ייקבעו באופן סופי השימושיים שייבנו במגרש וזאת בהתאם לצרכים העירוניים שיהיו באותה עת. כמו כן, נקבע בהוראות סעיף נגישות לשימושי הציבור. גודל חצר הילדים נקבע על פי חוות הדעת ויבחן לעת היתר ע"י אגף מבני ציבור.
- לדחות את ההתנגדות לנושא שטחים ירוקים, חריגה מתכנית האב- המגרש בייעוד סטטוטורי** לטובת מבנה ציבורי ולא שצ"פ. אומנם בתכנית האב השטח סומן כשצ"פ אך בחלוף השנים הנושא נבחן פרוגרמטית ע"י מחלקת מדיניות תכנון ועל פי חוות דעתם נקבע כי השימוש הנכון בשטח הוא בנין ציבור.
- לדחות את ההתנגדות לנושא תנועה וחנייה, נספח התנועה, בעיית בטיחות, עומס תחבורתי ושימושים שאינם מחוללי תנועה** - התכנית נבחנה על ידי תושי"ה ואושרה, ההנחה היא שהמגרש ישרת בעיקר את תושבי השכונה באזור התכנית. נספח התנועה מציג תכנון של מדרכות עתידיות וקיימות ומפרץ הורדה והעלאה לשימושים הציבוריים המוצעים. כמו כן, הוראות התכנון מציינים שניתן להציע חניית תת"ק על פי צורך. כאמור, התכנית בסמיכות לציר רק"ל עתידי ברחוב יהודה הנשיא כך שההנחה היא שרוב המשתמשים יגיעו מסביבת התכנית או באמצעות הרק"ל כך שלא צפויים עומסים חריגים ברחוב בעקבות אישור התכנית.

6. **לדחות את ההתנגדות לנושא חסימת אור ואוויר, מרחקים ממגרשים מצרניים – התשריט מציין 3 מ' קווי בניין מכל חזית וגובה הבינוי מתוכנן בהתאם למדיניות. מדובר על מרחק ראוי ומקובל מבינוי מצרני.**

7. **לדחות את ההתנגדות לנושא שיתוף ציבור ואופי אוכלוסייה – מדובר על תכנית קטנה ומצומצמת שאינה מצריכה שיתוף ציבור, בכל אופן התכנית פורסמה להתנגדויות כחוק.**

8. **לדחות את ההתנגדות לנושא רעש וזיהום בתקופת בנייה – כל בנייה מייצרת הפרעה מסויימת בתקופת הבנייה, אך כזאת שמקובלת והכרחית בבנייה בתוך עיר, נושא זה ייבחן בהליך רישוי ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.**

9. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא גישה למקלט ציבורי – בתחום המגרש קיים כיום מקלט ציבורי, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ייבחן הצורך בשילוב של מקלט חדש בתחום הבנייה החדשה בתיאום עם הגופים הרלוונטים ובהתאם לתפרוסת של המקלטים באזור והצורך בהם.**

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומי


יו"ר הוועדה המקומית