

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 1 : 581850**

**פרטי התכנית**

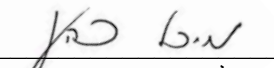
|                   |                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b> | <b>581850</b>                                            |
| <b>סוג דיון</b>   | <b>התנגדויות</b>                                         |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>פינוי בינוי ברחוב פנמה 2 ו-6, ירושלים</b>             |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2024/4</b>                                            |
| <b>סמכות</b>      | <b>ועדה מחוזית</b>                                       |
| <b>קוד החלטה</b>  | <b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b> |

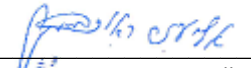
**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מהתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בתנאים הבאים:

- לקבל חלקית את ההתנגדות כי התוכנית מקודמת ללא שיתוף השכנים, ללא פיצוי הולם, ובהדרתם מהוועדות הקשורות.** לאור העובדה שנספח חברתי שהוגש מעודכן לאוקטובר 2020 ושטרם הושלמה חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית, ולאור אחוז גבוה של אזרחים ותיקים, נדרשת בדיקה נוספת ומעמיקה של הנושא החברתי. לפיכך יש לקבוע תיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית וקבלת חוות דעת עדכנית כתנאי למתן תוקף. תנאי להיתר בניה יהיה שליחת עדכון למיפוי האזרחים הותיקים במתחם ותיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית.
- לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כי דיירים רבים התוך הפרוייקט אינם מעוניינים בו ומעוניינים בתכנית אחרת ללא מגדלים, בבניה עד 15 קומות ובבנייה של שני מגדלים נפרדים אחד בכל חלקה- הוועדה ההמחויזת סברה כי החלופה הנכונה לקידום היא חלופה המציעה את שני הבניינים בחלק הדרומי ושטח ציבורי בחלק הדרומי -תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה קבלת הסכמות על פי התקנות לתכנית החדשה.**
- לדחות את ההתנגדות כי גובה הבינוי חורג מאופי השכונה, והבינוי יהווה מופע בולט בגבולה המערבי של העיר באגן עין כרם.** חלק גדול מהאזור מיועד להתחדשות עירונית. גובה הבינוי נגזר מהמכפיל הנדרש לצורך ההתכנות הכלכלית של הפרוייקט ותנאי המגרש, במקרה זה מדובר על מתחם הממוקם סמוך מאוד לקו רכבת קלה ולצירי תנועה ראשים שניתן להציע לצידם בנייה גבוהה.
- לדחות את ההתנגדות כי השכונה לא ערוכה לתוספת מסיבית של כלי רכב, דבר אשר יביא לקריסת התשתיות באזור.** כחלק מעבודת הבקרה לתכנית האב הוצגה בחינה של התנועה בשכונה לוועדות התכנון שהחליטו שניתן להמשיך לקדם תכנית על פי בדיקות אלה, ובהתאם לביצוע השינויים הנגזרים מהן המבוססים העיקר על פתרונות של תחבורה ציבורית ונגישות אליהם
- לקבל חלקית את ההתנגדות כי צפוי נזק רפואי כתוצאה מכמויות האבק והרעש.** יש להוסיף לתקנון התוכנית סעיף תנאי למתן היתר בניה/ חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי הכולל התייחסות לעבודות חפירה ובניה, חוות דעת לגבי היבטים סביבתיים לרבות רעש ואיכות אוויר הצפויים למבני מגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לאיכות הסביבה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

6. **לדחות** את הטענה כי יש לסיים עדכון תוכנית האב יובלים גנים בהליך תקין טרם אישור התוכנית המופקדת. מהנדס העיר הקים צוות עבודה רחב היקף שהוקם לצורך מעקב ובקרה ותכנון. הוועדה המקומית רשמה המלצותיה בהתבסס על עבודת הצוות. בהתאם להמלצות אלו התקבלו החלטות בוועדה מחוזית, עיריית ירושלים פועלת ליישומן של החלטות ומתן פתרונות בהתאם.
7. **לדחות** את ההתנגדות בדבר ביטול חניות בכביש פנימי של הנרייטה סולד, התוכנית מבטלת כפילות דרך וחניה עלית הצמודה לקו רק"ל לטובת יצירת שצ"פ לטובת כלל השכונה יש לציין כי בתכניות חדשות לא מקול להותיר שטחים נרחבים עבור חניה חיצונית והם מבוטלים ובמקומם מוצע הרחבה משמעותית של המרחב הציבורי. התוכנית המופקדת קובעת בתחום החניון של הפרויקט 11 חניות לטובת מבני מגורים הסמוכים בחלקה 118. חניות אלו יהיו בחניון התת קרקעי ויהיו מונגשות למפלס הרחוב. בנוסף התוכנית קובעת זיקת הנאה בתחום החניון למעבר עתידי לחניון בחלקה 118 אם תקודם תוכנית במקום.
8. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר גובה ומספר יח"ד מופרז התוכנית המופקדת מוסיפה 202 יח"ד (לא כולל 17 יח"ד לטובת קרן תחזוקה) - מכפיל של 5.2 וב- 1535% בניה המכפיל ואחוזי בניה גבוהים לא מקובלים ביחס לשאר התוכניות במרחב. יש לצמצם את ההיקפים בתיאום שמאי הוועדה המחוזית על פי בדיקה של דוח שמאי מעודכן.
9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש להגדיל את קו הבניין כלפי החלקה המצרנית מס' 116. התוכנית מציעה בינוי גבוה בצפיפות גבוהה גם בתוך המגרש וגם כלפי בחלקות המצרניות, קו בניין יכול את המרפסות יש לבטל קו בניין עילי המקטין את המרחק המינימלי בין המגדלים וכלפי מגרשים סמוכים, יש להגדיל את קו בניין הצפוני של תא שטח 1 ל- 8 מ' לפחות.
10. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לצרף לתכנית את חלקה 116 ולהציע הבה פינוי בינוי או לחילופין כי תוכנית צל של חלקה 116 צריכה להגדיר: קווי בניין, זכויות בניה, תמהיל ושימושים, גובה בניה ומס' קומות, שטח הפרשות ציבוריות מבונות, כניסה יציאה לחניון ללא תלות בבינוי בתא שטח 1 של התוכנית המופקדת. - נעשו מאמצים רבים בשלב התכנון כולל ישיבות בעריית ירושלים בהם הובהר חדש משמעותי על ידי בניין המתנגדים כי הם אינם מעוניינים להצטרף לתכנית ולכן התכנית אינה כוללת אותם, התכנית אינה מונעת הגשת תכנית על ידי חלקה 116 לפינוי בינוי ברגע שהדיירים יהיו מעוניינים בכך.
11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית מציעה ממ"קים בניגוד לממ"ד כפי שהובטח לדיירים במקום. נספח בינוי הינו מנחה בלבד, יש לקבוע בתקנון תוכנית אפשרות לממ"דים לפי 12 מ"ר לדירה כמקובל.
12. **לדחות** את ההתנגדות כי המסחר מיותר מאחר וקיים מרכז מסחרי וסופר מרקט בסמיכות למקום. התוכנית מייצרת דופן רחוב פעילה עם מסחר ומשרדים שישרתו את כלל השכונה המתפתחת במיקום מרכזי בצומת מרכזי ובקרבה לצומת אורה והרק"ל.
13. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 2 : 817742**

**פרטי התכנית**

|            |                                                   |
|------------|---------------------------------------------------|
| מספר תכנית | 817742                                            |
| סוג דיון   | התנגדויות                                         |
| מהות הבקשה | פינוי בינוי מתחם המחתרות, ארמון הנציב ירושלים     |
| מספר ועדה  | 2024/4                                            |
| סמכות      | ועדה מחוזית                                       |
| קוד החלטה  | להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית |

**החלטת הוועדה**

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

1. הוועדה סבורה כי החלופה שהופקדה אינה מיטבית מבחינת המרחב הציבורי וכי לא נכון לייצר הפרדה בין השטחים הציבוריים – כיכר ושצ"פ ולכן יש לשנות את העמדת הבניינים באופן שהמגדל האמצעי יוסט לכיוון מזרח לכיוון הרחוב ועל ידי כך השצ"פ המרכזי יורחב בצורה משמעותית ויהיה אפקטיבי ומשמעותי יותר, ניתן להציע מסחר בקומת הקרקע של הבניינים לכיוון מזרח- יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
2. **לדחות** את ההתנגדות בדבר הטענה כי המצב הקיים אינו מוצג כראוי במסמכי התכנית – וכי בתכנית המאושרת קיימים יותר שצ"פים משמוצג בתשריט מצב קיים ואת הבקשה להכליל בקו הכחול של התכנית שצ"פ לא מפותח בשטח של דונם בסמוך לגיבל מוכבר. והבקשה לשמר את השצ"פים הקיימים ולא להפוך אותם לשבילים או מובלעות שאינם ניתנים לפיתוח: התכנית מציעה שצ"פ משמעותי בהיקף של כ-3.7 דונם וכיכר עירונית בגודל של כ-1.5 דונם כל זאת כאשר באזור לא קיים שצ"פ משמעותי מפותח המשמש כגן שעשועים במרחב התכנית הסמוך. נספח הבינוי מצוי פיתוח עירוני של השצ"פ, כאשר בשלב הרישוי תיערך תכנית פיתוח מפורט לשצ"פ אשר במסגרתה ייתן דגש על יצירת מרחבי שהייה ומשחק אפקטיביים. כמו כן, הכללת מעברים וקישוריות למרחב גובל.
- לעניין הבקשה להגדלת הקו הכחול על מנת לכלול שצ"פ סמוך אינה ברורה ורלוונטית לתכנית בנדון מדובר על שטח ביעוד שצ"פ כבר היום.
3. **לדחות** את הטענה כי שצ"פ בצפון התכנית המוצע עם זיקת הנאה למעבר ברכב לצורך כניסה לחנייה להמשך רח' המחתרות, מבקשים ששטח זה יוצע כדרך: מדובר על מעבר זמני לכלי רכב לצורך המשך הכניסה לחנייה הקיימת ברח' המחתרות עד אשר תכנית הפינוי בינוי המקודמת במתחם ממערב תמומש. לאחר מכן, שטח זה יפותח כחלק בלתי נפרד מהשצ"פ.
4. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה שהשטח המוצע למבני ציבור בתחום התכנית גדול במעט מהשטח הקיים. ושתוספת זו אינה מספקת ביחס לתוספת המגורים בתכנית: המחלקה למדיניות תכנון מבצעת בדיקות פרוגרמטיות מקיפות לכל תכניות המקודמות בשכונה וכי הדרישות הפרוגרמטיות עבור כל תכנית נעשות בראיה כוללת וזאת כפי שנערך בתכנית זו מוצעות הפרשות לצרכי ציבור לרבות הפרשות מבונות בהתאם לנדרש. כלל שנדרש מענה אחר שאינו יכול להיות בתחום תכנית מסוימת העירייה פועלת לתת עיבוי בשטחי ציבור נוספים בשכונה.
5. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה שתפעול ותחזוקת השצ"פים מועברת למנהל ואינה נשארת באחריות היזם: מדובר על נושא תפעולי שלא מתפקיד התכנית לקבוע זו, יש רק לציין כי האחריות של תחזוקת שטחים ציבוריים היא של העירייה.
6. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה לכלול את הפינה הצפון מזרחית בתכנית ואת צומת הרחובות עולי הגרדום וברזני: מאחר ומדובר על שטח המפותח כיום כרחבה ובנספח הבינוי שטח זה מוצע כרחבה עירונית, לא נדרש לכלול שטח זה בתחום התכנית. בכל אופן, מדובר על נושא של חתך רחוב/ הסדרי תנועה אשר ייקבע בשלב הרישוי.
7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לבקשה להכליל מתקנים הנדסיים בתוך המבנים, לדוגמה בכיכר העירונית: יש לאסור הקמת מתקנים הנדסיים/ חדרי טרנספורמציה בתחום השצ"פ ויתר

שטחי הציבור הפתוחים. יחד עם זאת, בתחום הרישום התלת מימדי ניתן יהיה להקים מתקנים אלו בתחום החניון הפרטי ובתת הקרקע.

8. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות השונות בנושא התנועה לרבות: כי חסרה התייחסות לרחוב ברזני ולשמה בן יוסף בתכנון התנועה, לתכנון מפורט לקו רכבת קלה ושיפור נגישות התחבורה הציבורית לשכונה.** כמו גם תכנון למעברים מכניים נגישים לרק"ל: התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושבי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. בהתאם לכך, התכנית מציעה את הרחבת צומת רחוב בן יוסף-ברזני וכן רחבת רח' עולי הגרדום. בנוסף קיימת החלטה לקדם תכנון של הארכת קו הרק"ל לשכונה. נושא המעברים המכניים נבחנים במסגרת חשיבה כוללת ואשר יוצעו בתכניות אחרות המקודמות במרחב. ביחס לנושא מערכת התחבורה הציבורית בשכונה, מדובר על נושא אשר ייבחן בשלב הרישוי וכי פתרונות מתאימים יינתן בהתאם לצורך.

9. **לקבל חלקית את הטענה בנושא החניה: דיון בחסר בחניות אורחים חניות אופניים וחניות לתעסוקה וכן חסרות חניות לחנה וסע:** יש לקבוע כי תקן החנייה יוצע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה ללא הפחתה למגורים. במסגרת הליך הרישוי וככל שמימוש התכנית יהא לאחר ביצוע של קו הרק"ל לשכונה, ניתן יהא להפחית את התקן בכפוף לבחינה ואישור של מהנדס.

10. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הבקשה לצמצום זכויות הבנייה ויח"ד באופן שיהלום לצרכי הציבור ותשתיות הקיימות בשכונה:** היקף הבינוי ויח"ד הינם נגזרת של תקן 21 וזאת על מנת לאפשר רווח יזמי שיאפשר את קידום ומימוש התכנית. התכנית נבחנת בכל היבטים לרבות בדיקה פרוגרמטית ונותנת מענה ציבורי בהתאם לדרישות מח' מדיניות תכנון. בכל היבט התשתיות הפיזיות, הנושא ייבחן ויינתנו פתרונות מתאימים בשלב הרישוי.

11. **לדחות את ההתנגדות בעניין הטענה כי התכנית מקודמת באופן לא תקין, ליקויים בהחתמת דיירים, אי ידיעה לגבי התמורה, וללא שיתוף ושיקוף לדיירים הקיימים:** נושאי הבעלויות נבחנו ע"י לשכת התכנון המחוזית בשלב בדיקת תנאי הסף שבה הוצגו ההסכמות הנדרשות. יצוין בנוסף כי לצורך מימוש התכנית יש צורך בהצגת הסכמות כחלק מהליך הרישוי בהתאם לנדרש עפ"י החוק. בכל מקרה יש להוסיף למסמכי התכנית וכחלק בלתי נפרד מהם נספח חברתי שקודם ותואם מול המחלקה לעבודה קהילתית ולהוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל.

12. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי התכנית סותרת את תכנית מתאר 2000 וכי אין תכנית מתאר לשכונה:** הוכנה תכנית אב להתחדשות עירונית לשכונה שלא אושרה וכיום יש כוונה להכין מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בשילוב של עבודת הפרויקטור השכונתי. תכנית מתאר 2000 לא קבעה אחוזי בניה או מספר קומות בתכניות להתחדשות עירונית. ולאור ההחלטת שניתן לקדם תכניות לפינוי בינוי בשכונה, חלות עליה ההנחיות של תכנית התחדשות עירונית והבדיקות בהתאם.

13. **לדחות את התנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית סותרת את תמ"מ 30/1 כי הוועדה המקומית נדרשת להכין תכנית מדיניות לעניין גובה הבינוי וכדומה:** עפ"י הוראות תמ"מ 30/1 לא קיימת מניעה לקדם תכנית לבנייה גבוהה. כאמור לעיל, גובה הבינוי המוצע בתכנית נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי.

14. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה לפגיעה בזכות השמש המתבססת על נספח חו"ד סביבתית שהוגשה לתכנית המציגה כי ישנה פגיעה בזמן השמש בנכס המתנגד, באיכות החיים בצמחייה בדודי השמש ואת הטענות הנוגעות לחסימת נוף, אוויר, מבטים:** כאמור התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י וועדות התכנון שסברו כי למרות המשמעות של ההצללה, לאור חשיבות קידום תכניות להתחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

15. **לדחות את התנגדויות בדבר הטענה בנושא דיור בר השגה: המתנגדים מציעים להגדיל את אחוז הדירות הקטנות ולכלול דיור בר השגה לצעירים:** התכנית מציעה 20% דירות קטנות הגדלה של אחוז זה עשויה להכביד על כלכליות הפרויקט. על כן, לא ניתן לקבל בקשה זו.

16. **לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר הטענה שיש לכלול בהוראות את הסעיף "תתאפשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות" בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק התכנון והבנייה:** יש לקבוע הוראה מתאימה בנושא זה בהתאם לתכנית העוגנים הזמניים העירונית המקודמת בימים אלו.

17. **לקבל את ההתנגדות בדבר הבקשה להבהיר ולתקן בכל מסמכי התכנית סימון מתחמים ותאי שטח כדלקמן:** תאי שטח 1,2 מתחם A תאי שטח 3,4 מתחם B, תא שטח 5 ציבורי מתחם C: יש להבהיר נקודה זו במסמכי התכנית.

18. **לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר הטענה שבסעיף טז' לטבלה יש להוסיף בתא שטח 4 במתחם B יקבע כי מפלס הכניסה הקובעת מרח' שלמה בן יוסף יהיה 7.10 לערך ולתקן בהתאמה במסמכי התכנית:** יש לקבוע כי מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך/ המרחב

- הציבורי הסמוך, תותר גמישות של עד 0.5 מ'. במבנים עם גישה לשני מרחבים ציבוריים בשל הטופוגרפיה יש לקבוע כי תוצע כניסה נוספת.
19. **לקבל חלקית את הטענה לנושא שלביות הביצוע:** יש לקבוע את שלביות הביצוע בהתאם לכך שיחויבו פיתוח השטחים הציבוריים הנמצאים במתחם בד בדב עם פיתוח המגורים. יש להסיר את השלביות בכל הנוגע למתחם C הציבורי ולקבוע שניתן יהיה לממש מתחם זה ללא הגבלה, מלבד השטח למבני ציבור שבו ממוקם מבנה המגורים המיועד להריסה
20. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בדבר הטענה כי התכנית מציעה עקירת עצים בוגרים רבים:** התכנית מציעה הסדרה של שטחים המיועדים כיום למגורים בין המבנים לשטח בייעוד שצ"פ. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות שוות ערך ככל הניתן, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי טופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
21. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לרשות הכיבוי לא יהיה מענה בשעת שריפה במגדלים:** פתרונות בנושאים הנ"ל יינתנו בשלב היתר הבנייה בתיאום וקבלת אישור של הרשות הארצית לכבאות והצלה – יש לקבוע הוראות מתאימה בהוראות התכנית.
22. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לחסימת הנוף והתצפית:** כל בניה חדשה בעיר היא גבוהה יותר וצפופה יותר וכאמור הבינוי נבחן ונמצא ראוי ע"י וועדות התכנון.
23. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה שאין התכנות לרוב בפרויקט, המתנגדת ביטלה הסכמתה לפרויקט.** זאת בנוסף לידיעתה כי 2 דיירים נוספים התכוונו לבטל את הסכמתם: מדובר על נושא של הסכמות, אשר נדרש לבחינה ע"י המוסדות המתאימים לכך, יש לציין כי מתוך כל הפרויקט לא הוגשו התנגדויות נוספות לאישור התכנית
24. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה לעניין סעיף 6.2 ו-6.5 להוסיף תותר גמישות בהוצאת היתרי חפירה ו/או בנייה לכל תא שטח בנפרד ובהתאמה להוצאת תעודות גמר ואכלוס לכל תא שטח בנפרד:** יש לקבוע הוראה מתאימה בתקנון התכנית בכפוף לשלבויות הביצוע כאמור לעיל.
25. **לדחות את ההתנגדות ביחס לסעיף 6.7 (2) (ג) למחוק - המרפסות יבנו ביחד עם הדירות:** יש להקים את המרפסות כחלק בלתי נפרד מבניית המבנה.
26. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לסעיף 6.8 למחוק את תא שטח מס' 24 מהסעיף כיון שאין חניון תחתיו:** נדרש לבחון ולתקן זאת בהתאם.
27. **לדחות חלקית את ההתנגדות בדבר הבקשה לאפשר הצרחה וניוד בין שטחי המגורים והתעסוקה במתחם B בין תאי שטח 3 ו-4 ללא תוספת במכסת השטחים עם אפשרות להפחתת מספר הקומות בת.ש 4:** לא נראה כי יש סבירות להקטין את מספר הקומות בתא שטח 4 והגדלה נוספת של הבניינים ביתר שתאי השטח
28. **לקבל את ההתנגדות ביחס לטענה כי יש לתקן את טבלה בסעיף 5 לתקנון כך שבתא שטח 5 לבנייני ציבור מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה 6 קומות לפי החלטת ועדה מחוזית מיום 19.9.22:** יש לתקן בהתאם.
29. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להתאים נספח תנועה ונספח בינוי:** הטענה אינה ברורה. כאמור יש לתקן את הנספחים בהתאם לאמור לעיל.
30. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר למתן תוקף לתכנית.**  
**הערות נוספות:**
31. **יש להוסיף לתקנון התכנית את הסעיפים הבאים לעניין השטחים הציבורי:**
32. השטח ייוחד לרשות המקומית
33. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 3 : 1252162**

**פרטי התכנית**

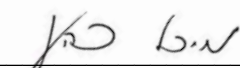
|            |                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1252162</b>                                          |
| סוג דיון   | התנגדויות                                               |
| מהות הבקשה | תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' כי טוב 15, ירושלים. |
| מספר ועדה  | 2024/4                                                  |
| סמכות      | ועדה מחוזית                                             |
| קוד החלטה  | להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית               |

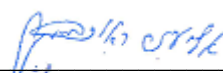
**החלטת הוועדה**

הוועדה המקומית ממליצה לדחות את התנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף:

1. **לדחות את ההתנגדות לעניין שבמצב הנוכחי לא ייתכן קידום המקרקעין והם עשויים להישאר מוקפאים גם בעשרות השנים הבאות** - בחלקה 85 חלה תכנית מאושרת 5210, חלק ממגרש 1, הקובעת את המגרש בייעוד "אזור מגורים 2 מיוחד", וקובעת הוראות וזכויות להקמת מבנים למגורים. אין מניעה מבעלי הקרקע לממש את הבינוי המאושר במסגרת הליך היתר, או לחילופין, להגיש תכנית בניין עיר חדשה לתוספת זכויות בניה ויח"ד.
2. **לדחות את ההתנגדות שהתוספת המוצעת "תקבור" את נכס המתנגדים או בניין שייבנה לפי התכנית הקודמת או תכנית אחרת** - המבנה המאושר במגרש נשוא התכנית הוא בן 6 קומות והתכנית מבקשת להוסיף 2 קומות חדשות מעבר למאושר בתב"ע, סה"כ 8 קומות. ככל שתוגש תכנית חדשה בחלקה 85, יבחן הבינוי המוצע בהתאם למדיניות באזור ולשיקולים תכנוניים נוספים.
3. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית תעמיס עוד על התשתיות העירוניות ברחוב ותעצים את מצוקת החנייה הקיימת** - היקף הבינוי המוצע בתכנית אינו חריג בהקשר העירוני. התכנית הינה עבור תלמוד תורה ולא יח"ד כאשר רוב המשתמשים במקום לא מחזיקים ברכב פרטי והוועדה המחוזית החליטה לתת פטור מחניה עקב הקירבה לרכבת הקלה.
4. **לדחות את ההתנגדות להצגת אפשרות תכנונית חדשה הכוללת פרוגרמה תכנונית לשתי החלקות** - התכנית המוצעת חלה על מגרש ביעוד שטח למוסד והיא מבקשת להוסיף מספר קומות למבנה קיים המשמש לצרכי ציבור. הרצון של המתנגדים לקדם תכנית, לא מצדיק עיכוב של תכנית לצרכי ציבור, בפרט לאור המחסור הקיים בצרכי ציבור באזור. ככל ויהיו מעוניינים, יוכלו המתנגדים להגיש תכנית אשר תיבחן כמקובל במוסדות התכנון. ככל שהמתנגדים סבורים כי אישור התכנית יגרום להם פגיעה הם רשאים לבחון את האפשרות לפעול במסגרת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 4 : 1057355**

**פרטי התכנית**

|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| מספר תכנית | 1057355                                          |
| סוג דיון   | התנגדויות                                        |
| מהות הבקשה | תוספת שימושים למוסד ברחוב קורא הדורות 26 ירושלים |
| מספר ועדה  | 2024/4                                           |
| סמכות      | ועדה מחוזית                                      |
| קוד החלטה  | להמליץ לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית      |

**החלטת הועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:**

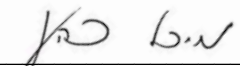
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא התנועה והחנייה:** התכנית מציעה תוספת שימוש במגרש עבור מעונות לסטודנטים ללא תוספת זכויות וכי עבור שימוש זה קיים אינטרס ציבורי לקידום. כמו כן, הפרויקט נמצא במרחק של כ-250 מ' מתחנת הרכ"ל הקו הכחול שאושר, ועל כן ההנחה היא שבעתיד מרבית הסטודנטים ישתמשו בתחבורה הציבורית. על כן, אין צורך בתוספת מקומות חנייה מעבר לקיים והמאוסר בהיתר, מדובר על בניין קטן מאוד שאין לו כל יכולת השפעה על התנועה שכונה.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להחזיר את ייעוד המגרש למגורים כפי שהיה במקור.** וכי שינויי הייעוד למעונות סטודנטים אינו מתאים לאזור זה שאין בו מקומות לימודי השכלה גבוהה: מאחר ומדובר במוסד מאושר וקיים בפועל אשר קיים אינטרס ציבורי לשמרו ואף להוסיף בו שימוש למעונות סטודנטים, והרצון לשמר גם שימושים נוספים בשכונה שהם אינם מגורים, לא ניתן לאפשר את הבקשה להסבת המבנה כמבנה למגורים.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי השימוש למעונות סטודנטים אינו נצרך בשכונת ארנונה.** לאור מיקום התכנית בפרט והשכונה בכלל בקרבה לציר הרכ"ל ומאחר וקיימים מוסדות להשכלה גבוהה בשכונה ובאזורים הסמוכים כדוגמת א.ת. תלפיות אשר קיימים ומתוכננים בו מוסדות להשכלה גבוהה נוספים, נכון לאפשר את השימוש הנ"ל בשכונה.
- לדחות את הטענה כי בניין המגורים הצמוד, מוקף בשלשה מבני ציבור ושימוש ציבורי, וכי אישור התכנית עלול להוריד את ערך התכנית:** המבנה הקיים משמש כמוסד משנת 1998, התכנית בנדון אינה משנה ייעוד זה, אלא רק מוסיפה שימוש ולכן ערך הדירות הסמוכות לא צפוי להיפגע מאשר המצב הקיים כיום. יחד עם זאת, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי השכונה הוגדרה לפני למעלה ממאה שנה כ"שכונת גנים", ולכן יש לבחון מהשורש את הכנסת המוסדות ציבור לשכונה:** כאמור לעיל מדובר במוסד קיים. כמו כן, מגמות התכנון כיום הינו לעודד עירוב שימושים מגוון בשכונות השונות על מנת ליצור מרחב עירוני חי.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית המוצעת כיום אינה מקבלת את תמיכתה של תושבי השכונה והרחוב:** כאמור לעיל, מדובר בתוספת שימוש בלבד בבניין קטן וכי קיים אינטרס עירוני בשימוש הנ"ל.
- לדחות את ההתנגדויות כי במבנה הסמוך בקורא הדורות 26 מתארגנת אפשרות להתחדשות עירונית, וכי אישור התכנית עלול לפוגע בסיכוי קידום ההתחדשות:** אין מניעה עקב אישור תכנית זו לקדם התחדשות עירונית בעתיד במגרשים הסמוכים שכן התכנית מציעה תוספת שימוש בלבד, ללא הרחבה או תוספת זכויות.

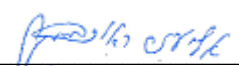
8. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית חורגת ממגבלות הגובה באזור זה: התכנית אינה מציעה שינוי בגובה הבניין הקיים ולכן הטענה אינה רלוונטית.

9. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי המבנה ישמש להלנת אברכים וכי אישור התכנית ייפגע בצביון השכונה ויהפוך את השכונה לדתייה יותר, וכי יש לחייב את היזם להבהיר עבור מי מיועד השינוי בשימושים: תוספת השימוש הינו עבור מעונות סטודנטים בלבד, ללא קביעה של סוג האוכלוסייה.

10. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי אישור התכנית עלול להגביר את מטרדי הרעש והעישון מהמוסד ופגיעה באיכות הסביבה, וכי יש להוסיף להוראות הגבלות כמו מניעת רעש וכדומה: ככל שיוצע בפועל הסבת המבנה מבית אבות למעונות סטודנטים יהיה צורך בעמידה בתקנות הרלוונטיות בנושא הסביבה והרעש.

11. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 5 : 1142397**

**פרטי התכנית**

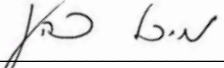
|            |                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1142397</b>                                                     |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                                   |
| מהות הבקשה | <b>הרחבות ותוספת קומות ויח"ד ברח צפניה 46, כרם אברהם, ירושלים.</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/4</b>                                                      |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                                 |
| קוד החלטה  | <b>לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית</b>                          |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את התנגדות לעניין שהכביש צר וללא מוצא ויעמים על תשתיות קיימות:** מדובר על תוספת שאינה משמעותית ביחס למצב המאושר, מוצעת תוספת של 6 יח"ד ב- 3 קומות חדשות, ועל כן לא צפויה העמסה משמעותית על הרחוב.
2. **לדחות את ההתנגדות לנושא הגדלת מצוקת חנייה** התכנית ממוקמת כ 250 מ' מתחנת רק"ל רק"ל עתידית. המדיניות הינה לפטור מחנייה לטובת עידוד שימוש בהסעות המונים. לנושא סיכון הולכי רגל עקב חניית רכבים על המדרכות, קרבה לציר רק"ל ותחנת רק"ל יוצרת עידוד הליכתיות וויתור על רכבים פרטיים, מכאן שדווקא צפוי פחות רכבים פרטיים בעתיד באזורים אשר מסתמכים על פתרונות תחבורה ציבורית.
3. **לדחות את ההתנגדות לעניין גובה הבינוי וקווי בניין :** לנושא קווי בניין: קונטור הבינוי המוצע מאוד קרוב לקונטור המבנה ההיסטורי למעט תוספת ממ"דים ומעלית. לנושא גובה הבינוי, מדיניות מע"ר צפון יוצרת איזון בין הרקמה ההיסטורית לבין צורך עירוני מובהק לחזק מבנים קיימים ולהוסיף יחידות דיור, אי לכך תוספת של שלוש קומות, נמצאה תואמת את מדיניות המע"ר המאפשרת כאן בינוי של עד 5 קומות ושילוב גג רעפים כדוגמת הגגות ההיסטוריים של השכונה.
4. **לדחות את ההתנגדות לעניין המניעים לתכנון:** כל שלבי קבלת היתר מלווים בחו"ד הנדסית עם האישורים הנדרשים. במידה וידרשו חיזוקים יתקבלו הנחיות על כך על ידי המהנדס בשלב היתר הבנייה. לנושא קניין ורווח, הטענה נדחית היות ואין הוועדה עוסקת בנושאים אשר אינם תכנוניים.
5. **לדחות את ההתנגדות לנושא קווי בניין חורגים:** התוכנית המוצעת נצמדת ברובה לקונטור הבינוי ההיסטורי וכפי שצוין בסעיף 3 לא חורגת משמעותית מעבר להם, למעט הרחבות לטובת מיגון הנגשה והכשרה של בינוי קיים, בהתאם לכך יש לדחות טענה זו.
6. **לדחות את הטענה כי התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות מע"ר צפון לעניין בניה בקו אפס והשארית חצרות:** מדיניות מע"ר צפון מתייחסת לגובה הבינוי, נפח, ושמירה על חתכי רחוב אופייניים, אשר משתנים בשכונות השונות. שכונת כרם אברהם ורח' צפניה אינו מאופיין בבנייה בקו 0 ומאופיין בשטח חצר היקפית, אשר נשמרת, כולל עצים המסומנים לשימור. לעניין גובה הבינוי – כפי שצוין – המדיניות הינה 5 קומות וגג רעפים – כפי שמוצע בתכנית.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 6 : 1203272**

| <b>פרטי התכנית</b> |                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b>  | <b>1203272</b>                                                |
| <b>סוג דיון</b>    | <b>הפקדה</b>                                                  |
| <b>מהות הבקשה</b>  | <b>תוספת קומות ויח"ד בבניין ברח' שפרה 5 קרית משה, ירושלים</b> |
| <b>מספר ועדה</b>   | <b>2024/4</b>                                                 |
| <b>סמכות</b>       | <b>ועדה מקומית</b>                                            |
| <b>קוד החלטה</b>   | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                         |

**החלטת הוועדה**

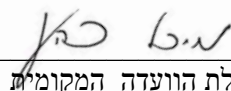
**מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:**

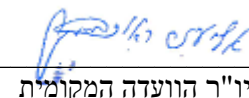
1. התכנית מציעה פתרון מיגון של חדרים מחוזקים עבור יחידות דיור חדשות בלבד, פתרון נחות ביחס לעמודות ממ"ד. יש להציע ככול האפשר פתרון מיגון עבור כל היח"ד, בתיאום עם מחלקת תכנון.
2. יש לבחון הוספת מרפסות בפינה צפון מזרחית בהתאם למרפסות הקיימות ולהציע קו בניין בהתאם.
3. התכנית אינה מציעה פתרון חניה בתחום המגרש עבור 9 יח"ד המוצעות, לאור הקרב לציר רק"ל יש לתת פטור מחניה – כל הדירות יהיו דירו קטנות עד 45 מ"ר.
4. יש לתקן במפות המדידה את החלקות הגבולות היות וחלקה 139 בוטלה ובמקומה נרשמו חלקות 184-185.
5. אין להפנות תשתיות כלפי רחוב במיוחד כלפי ציר רק"ל.
6. תוספות הבנייה המוצעות ייבנו בכל עמודה בהינף אחד ויבוצעו מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. במצב של ביצוע חלקי, יוכל גמר הגג של התוספת לשמש כמרפסת תקינה עם מעקה ריצוף ובו' לרווחת הדירה שמעל.
7. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסות כל עבירות הבניה בשטח התכנית. ש מגיש הבקשה להיתר.
8. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד וקווי הבניין.
9. יש להציע נטיעות חדשות בהתאם להנחיות מרחביות. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בחזית הרחוב, בתיאום עם אגף שפ"ע.

10. יש לאפשר גישה לגג עבור כלל הדיירים.
11. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
12. 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 ומגרשים מצרניים.
13. 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 והבניה.
14. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- 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.

#### הערות טכניות:

- 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.
  - בנספח בינוי תוצג תכנית פיתוח ע"ג המדידה
  - בהוראות תכנית יש לציין כי מוצעות 8 יח"ד בשטח עד 45 מ"ר ועוד יח"ד דופלקס, סה"כ 9 יח"ד.
- בהוראות התכנית יש לתקן את הסעיפים הקשורים לעניין העיצוב המבנה והמיקום מערכות טכניות: יקבע כי עיצוב המבנה ומיקום מערכות טכניות וכד' יהיו בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 7 : 1307362**

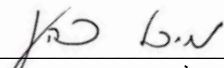
**פרטי התכנית**

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b> | <b>1307362</b>                                                   |
| <b>סוג דיון</b>   | <b>הפקדה</b>                                                     |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>שינוי מיקום חדר טרפו, מגרש 701, שכונת גילה מערב, ירושלים.</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2024/4</b>                                                    |
| <b>סמכות</b>      | <b>ועדה מחוזית</b>                                               |
| <b>קוד החלטה</b>  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                            |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה מיקום חדש לחדר טרפו בצמוד לשטח חום ממערב, בהתאם לחוו"ד מח' איכות הסביבה, נדרש לשמור על מרחק בטיחות של לפחות 6 מ' ממגרשים המיועדים למבני ציבור. יש להסיט את השטח המיועד למתקנים הנדסיים בהתאם ולשמור על המרחק הנדרש מדרום וממערב בהם קיימים מגרשים ביעוד למבני ציבור. יש להציג על גבי מפת קומפילציה את התשריט המוצע, כשממנו נשמר רדיוס של 6 מטר אל המגרשים המיועדים למבנה ציבור מדרום וממערב לרבות קווי הבניין המאושרים בהם.
  2. תנאי למתן היתר יהיה אישור ותיאום התכנון עם אדריכל העיר.
  3. מאחר והתוכנית המוצעת אינה משנה חלק מחלקה 81 המיועדת לפארק/גן ציבורי, לא ברור אם יש צורך להכלילה בתחום התכנית, יש להוציאה מגבול התוכנית.
  4. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
  5. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית.
  6. הוועדה 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.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 8 : 1263904**

**פרטי התכנית**

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| מספר תכנית | 1263904                                  |
| סוג דיון   | הפקדה                                    |
| מהות הבקשה | הרחבות דיור ותוספת יח"ד חדשה, אליעזרוב 7 |
| מספר ועדה  | 2024/4                                   |
| סמכות      | ועדה מקומית                              |
| קוד החלטה  | להפקיד את התכנית בתנאים                  |

**החלטת הוועדה**

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

- לבניין הוגשה תכנית קודמת מספר 901124 שבה סומנו להריסה שתי יח"ד קיימות ללא היתר בקומת המרתף. בהחלטת הוועדה להפקדה לתכנית 901124 מיום 12/09/2021 נקבע כי כיוון שמדובר בשטחי בניה איכותיים מעל פני הקרקע, יש לסמן להכשרה את יח"ד הקיימות בפועל, בכפוף לפתרון חניה עפ"י תקן בשטח המגרש. תכנית 901124 נגנזה עקב אי מילוי תנאים להפקדה
- התכנית המוצעת מבקשת להכשיר יח"ד בודדת בחזית דרום מזרחית של קומת המרתף, ולהרוס יח"ד בודדת בחזית צפון מערבית של קומת המרתף. כיוון שמדובר בשטחים איכותיים מעל הקרקע, יש לסמן גם את יח"ד הצפון מערבית כמוצעת, ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם
- תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיפים 12אא62 ו- 16אא62 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר
- תנאי להיתר בניה יהיה מתן פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף.
- יש לקבוע סטיה ניכרת למס' יח"ד, קווי בניין למעט מרפסות, מס' קומות וגובה הבינוי.
- יח"ד המוצעת להכשרה בחזית הדרום מזרחית מציעה פתחים לחזית המזרחית לכיוון שביל ציבורי, יש לאטום את כל הפתחים למעט פתח אחד לסלון בגובה מוגבה ולא כפי שמוצע.
- יש למקם את עמודת הממ"ד בחזית צפונית (אחורית) ולא על חזית רחוב אליעזרוב, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר
- יש להציג בינוי רגולרי בחזית הצפון מערבית. הבינוי יהיה תואם לקונטור ממ"ד רגולרי והבינוי המאושר, ניתן להקל בקווי בנין באם נדרש עבור הממ"ד, בתאום מח' תכנון העיר
- יש להציג בנספח הבינוי כניסה ויציאה אחת בלבד ליח"ד המוצעת בחזית הדרום מזרחית.
- בחתכים א-א ו ב-ב של נספח הבינוי מוצגות קומות במפלסים 3.98- ו- 5.6- שאינן מופיעות בתוכניות הקומות. יש להציג בנספח הבינוי, את השימוש שלהם ואת ההתאמה שלהן להיתרים מאושרים ו/ או תכניות מאושרות, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר
- תותר הרחבת מחסנים עד 20 מ"ר או עד 8% משטח הדירה שהמחסן משויך אליו. ניתן להציע הסבה של המקלט ושטחי קומת המרתף לשימוש של מחסנים
- ככל ששטח המחסנים הקיימים הוא עד 20 מ"ר או עד 8% משטח הדירה שהמחסן משויך אליו, ניתן להציע תוספת של מרפסות ליח"ד שמעליהם תוך שמירה על קו בניין של 3 מטר, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר

13. יש להבהיר סימון הגבהת קיר לגובה 12.5 במפלס +9
14. יש להציג כניסה נגישה מהרחוב למעלית
15. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום אגף שפ"ע
16. 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"
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות מכוח היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה בפועל של כל מגיש בקשה להיתר
18. יש לקבוע שלביות ביצוע שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.
19. הבנייה תהיה מלטה למעלה, לא תותר בנייה על עמודים
20. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות
21. 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
22. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
23. 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

24. יש להציג מפלסים אבסולוטיים ויחסיים ביח"ד המוצעות
25. יש לסמן להריסה בינוי ללא היתר בקומת ד'

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 9 : 1230200**

| <b>פרטי התכנית</b> |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| <b>מספר תכנית</b>  | <b>1230200</b>                                  |
| <b>סוג דיון</b>    | <b>הפקדה</b>                                    |
| <b>מהות הבקשה</b>  | <b>הרחבות דיור ותוספת בניה רח' רחמילביץ 142</b> |
| <b>מספר ועדה</b>   | <b>2024/4</b>                                   |
| <b>סמכות</b>       | <b>ועדה מקומית</b>                              |
| <b>קוד החלטה</b>   | <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>                  |

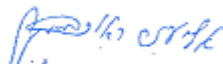
**החלטת הוועדה**

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבנין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב').
2. במסגרת התכנון יש להציע ממ"ד לכל יח"ד בבנין. המקלט הקיים בקומת הקרקע יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבנין. יש לציין בהוראות התכנית וע"ג התכניות בנספח הבינוי.
3. קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבנין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר.
4. קו הבנין המוצע יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.
5. לא תותר בניה בקו אפס עבור מחסנים ושטחי שירות. יש להשמיט סעיף 4.1.2 א' (ג) בהוראות התכנית.
6. יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן:  
תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.  
תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד וללא תלות בבניה בקומות האחרות. לא תותר בנייתה בשלבים.
7. בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר.

8. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
9. 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.
10. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית.
11. 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.
12. תיקון על פי ההערות הטכניות.
- הוראות התכנית**
13. סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14.
14. סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר".
15. סעיף 1.5.7 – יש להשמיט מספר מגרש 1215 לפי תכנית 3603.
16. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 3603א – יחס החלפה.
17. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין.
18. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.
19. סעיף 4.1.2 ג'- יש להשמיט את הסעיף לעניין קו בניין אפס למחסנים.
20. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את כל שטחי הבניה המוצעים והמאושרים בחלקה, לרבות שטחי השירות.
- נספח בינוי**
21. לציין מספרי יח"ד ע"ג התכניות.
22. לציין מפלסי הקומות – יחסי ואבסולוטי, בכותרות מתחת לתכניות.
23. להציג בחזיתות את המבנים הסמוכים ברחוב מכל צד של הבניין.
- תשריט מצב מוצע**
24. לתקן את סימון קוי הבניין.

  
מנהלת הוועדה המקומית

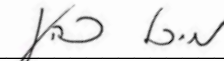
  
יו"ר הוועדה המקומית

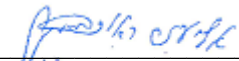
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 10 : 1295948

| פרטי התכנית |                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1295948                                             |
| סוג דיון    | הפקדה                                               |
| מהות הבקשה  | השלמת קומה והרחבות יח"ד קיימות ברח עמוס 24, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/4                                              |
| סמכות       | ועדה מחוזית                                         |
| קוד החלטה   | להוריד את התכנית מסדר היום                          |

החלטת הוועדה

להוריד את התכנית לצורך השלמת תיק תיעוד

  
מנהלת הוועדה המקומית

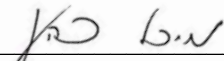
  
יו"ר הוועדה המקומית

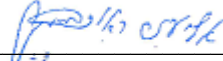
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 11 : 1276609

| פרטי התכנית |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1276609                                  |
| סוג דיון    | הפקדה                                    |
| מהות הבקשה  | "מוסדות מאורי צ'רנוביל" תובל 3, ירושלים. |
| מספר ועדה   | 2024/4                                   |
| סמכות       | ועדה מחוזית                              |
| קוד החלטה   | להוריד את התכנית מסדר היום               |

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת המבקשים

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 12 : 1276641**

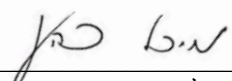
**פרטי התכנית**

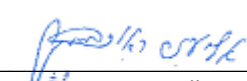
|            |                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | 1276641                                                 |
| סוג דיון   | הפקדה                                                   |
| מהות הבקשה | תוספת קומה לבית הכנסת "דרכי דוד" רח' תחכמוני 2, ירושלים |
| מספר ועדה  | 2024/4                                                  |
| סמכות      | ועדה מקומית                                             |
| קוד החלטה  | להפקיד את התכנית בתנאים                                 |

**החלטת הוועדה**

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

1. התכנית מציעה תוספת קומה לבניין בן ארבע קומות ובכך חורגת ממדיניות המע"ר באזור זה. עם זאת, היות ומדובר בבית כנסת, והיות ומדיניות המע"ר מאפשרת חריגה בקומה עבור מבני ציבור, חריגה זו מקובלת.
2. מיגון- נדרש לקבל אישור של הג"א עבור תוספת שטחים עקריים אשר נשענים על מקלט קיים תת"ק.
3. לתקן בהוראות התוכנית 2.2- מצב נכנס: 4 קומות וכן טבלה 5- לתקן ל- 5 קומות מוצע.
4. שימור-
5. גג רעפים חדש: יש להציג שרטוט הגג התואם לגג הקיים כיום. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג אלא אם תהיה דרישה של רשות מוסמכת מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. אין מניעה להשתמש בחלל גג הרעפים כשטח עיקרי ובתנאי שלא יצריך הגבהת הגג או המבנה וכן שלא ימוקמו מערכות טכניות מעליו.
6. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.
7. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה .
8. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
9. 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.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 13 : 1244417

| פרטי התכנית |                                         |
|-------------|-----------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1244417                                 |
| סוג דיון    | הפקדה                                   |
| מהות הבקשה  | הריסה ובניה ברחוב עין צורים 18, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/4                                  |
| סמכות       | ועדה מחוזית                             |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים          |

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. המגרש אינו מצוי על דרך סטטוטורית והגישה אליו צריכה להיות משדרות עין צורים - התכנית מציעה גישה לחניה מרח' קורא הדורות שהינו רח' עליון ביחס למגרש דרך השצ"פ בשדרות עין צורים, פתרון זה אינו מקובל. הוגשה חלופה המציעה כניסה לחניה בית הערבה שהינו רחוב תחתון, פתרון זה מקובל. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית לצורך הסדרת הגישה לחניה מהרח' התחתון כאמור.
2. במסגרת החלופה של כניסה לחנייה מהרחוב התחתון מוצעת דרך גישה עבור אשפה וכיבוי אש מרח' קורא הדורות. יש להסיר את מתקני האשפה מתחום השצ"פ המוצע, ולהציע את פתרון האשפה ברחוב קורא הדורות או לחילופין ברחוב בית הערבה בתיאום עם אגף תברואה. - יש להותיר גישה לרכב חירום בלבד בתחום השצ"פ.
3. מוצעות מרפסות מחוץ לקווי הבניין ביחס למדיניות, יש לקבוע כי המרפסות יוצעו בתחום קווי בניין בלבד.
4. כמו"כ, מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', למעט מרפסות שלא פונות לכיוון מגרשי מגורים שכנים שיוכלו להיות בעומק של עד 2 מטר ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
5. יש לקבוע כי המרחק בין המבנים יהיה לפחות 6 מ'.
6. בתשריט מצב מוצע קיימת רצועה מצד מזרח אשר הינה ביעוד שצ"פ, רצועה זו אינה נדרשת בחישוב ההקצאות, יש להסיר רצועה זאת ולהתאימה ליעוד המגורים בתכנית.
7. בהתאם לתיאום עם מח' מדיניות תכנון, יש להציע 125 מ"ר מבונה ועוד 80 מ"ר חצר ציבורי מבונה עבור שימושי חברה וקהילה כדוגמת משחקייה/מועדונית לילדים. כפי שהוצג לאגף התכנון
8. בינוי ומיקום השטח הציבורי הבנוי יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול האגף למבני ציבור בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו.
9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
10. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
11. יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.
12. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע בלבד כאמור לעיל, לפי תקן.
13. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- עצים:
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.
15. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

16. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטיה ניכרת ובתכנית מקסימלית של 80% לטובת חילחול מי נגר, שמירה על עצים קיימים ונטיעות עצים חדשים ישירות לאדמה יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
17. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון). תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.
- נכסים:**
18. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
19. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח מטה: 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 ממגיש התכנית.
20. שטחי הציבור יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
- כללי:**
21. תכנית תת הקרקע מרבית תעמוד על 80% משטח המגרש. 20% נותרים יאפשרו שתילה וגינון מתאים בהתאם להנחיות נופיות הכוללות מצע לחלחול מי נגר עילי.
22. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
23. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
24. יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
25. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום המרחב ציבורי.
26. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
27. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
28. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.
29. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
30. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב הציבורי.
31. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע כאמור לעיל.
32. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.
33. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
34. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
35. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
36. תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפ"ע עצים. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.
37. יש לקבוע הוראות מחייבות כי הבינוי יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.
38. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
39. לא יותר ניוד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
40. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
41. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, אגף מבני ציבור, חח"י, איכות הסביבה, רשות העתיקות, מידע תכנוני, תוש"ה- צוות בקרת תכנון פיזי, אדריכל העיר, אגף שפ"ע, המחלקה להיטלי השבחה, נגישות והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
42. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. 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 ומגרשים מצרניים.

43. 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

44. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
45. בטבלה 1.6, יש לתת יחס של החלפה לתכניות מאושרות, למעט תכנית 5166/ב שבה היחס הינו כפיפות.
46. סעיף 4.1. ו' בעניין זכות מעבר לרכב הינו בכפילות לסעיף ה' לפניו, יש להסיר את סעיף ו' מהוראות התכנית.
47. בטבלה 5 סך המ"ר של המגרש אינו תואם את המצוין בטבלת השטחים 3.2, יש לתקן.
48. כמו"כ, מאחר ומוצעים 2 בניינים עם קומות תת"ק משותפת, יש לחלק בטבלה ולהציג את השטחים המוצעים בפירוט לפי בנין ושימושים בנפרד.
49. נראה מההדמיות המצורפות בנספח בינוי כי הבניינים הינם בני 9-10 קומות, ואשר אינם תואמים את מגבלת הגובה והקומות באזור זה, יש לתקן את מספר הקומות בהדמיות,
50. בנספח הבינוי, יש לסדר את התכניות של כלל הקומות באופן ברור וממוסגר, להוסיף מפלסי קומות וכו'.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 14 : 1222611

| פרטי התכנית |                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1222611                                                          |
| סוג דיון    | הפקדה                                                            |
| מהות הבקשה  | תוספות בניה וקומות עבור הרחבות יח"ד ועבור יח"ד חדשות ברח' מיכל 3 |
| מספר ועדה   | 2024/4                                                           |
| סמכות       | ועדה מחוזית                                                      |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים                                   |

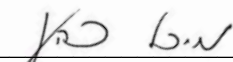
החלטת הוועדה

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.                                                   | <b>היקפי בינוי וזכויות בניה</b> – התכנית חורגת מהמותר לעניין מס' קומות וזכויות הבניה:                                                                                                                                                                  |
| 2.                                                   | בהתאם למדיניות תוספת קומות ניתן להציע בינוי של 2 קומות בלבד מעל הקיים, התכנית מציעה תוספת 2 קומות וקומת גג רעפים מוגבהת בכ-1.7 מ' מדלפות הגג ומייצרת מופע של קומה שלישית, באופן לא מקובל. יש לבטל את ההגבהה של הקומה ולהציע 2 קומות בלבד עם גג שטוח.   |
| 3.                                                   | התכנית מציעה זכויות בניה מירביים של כ-260% בחריגה מהמדיניות. יש לצמצם זכויות בניה ל-240% בהתאם למדיניות.                                                                                                                                               |
| 4.                                                   | קומת עמודים מפולשת משמשת כיום למגורים ללא היתר בניה. התכנית מסמנת חלק משטח הקומה כחלק מיח"ד 1. יש לסמן את תוספת השטח להכשרה/ להריסה לפי הסימונים המקובלים ובהתאם לחשב את הזכויות. שטח זה יחשב כתוספת שטח עיקרי בחישוב אחוזי הבניה המירביים כאמור לעיל. |
| 5.                                                   | <b>חניות</b> – התכנית אינה מציעה מקומות חניה חדשים, שכן לאור התקן הנמוך 1:3, עבור 2 יח"ד לא נדרשים מקומות חניה. יחד עם זאת התכנית מציגה 3 מקומות חניה מאושרים אשר אינם ישימים לאור הבניה והשינויים שנעשו בחלקה לאורך השנים.                            |
|                                                      | התכנית תציג הסדרה של המקומות המאושרים כגון: הגבהת מפלס החצר ממזרח לטובת חניה מעל הקרקע והזזת מתקן אשפה בתיאום עם אגף תברואה, פריצת פתח בגדר לשני מקומות חניה בחזית קדמית והגדלת פתח בקומה המפולשת לטובת חניה פנימית. בתיאום עם אגף תוש"ה.              |
|                                                      | גדר חדשה תוקם בגבול החלקה ובגובה של עד 1.2 מ'.                                                                                                                                                                                                         |
| 6.                                                   | <b>קווי בניין</b>                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7.                                                   | תשריט מצב מוצע יציג מרחקים של קווי הבניין.                                                                                                                                                                                                             |
| 8.                                                   | מרפסות זיז המוצעות בחריגה מקווי בניין של 3 מ' למעט חזית קדמית לא מקובלות. יש לצמצם לתחום קווי בניין המקובלים ע"פ המדיניות של 3 מ' כלפי מגרשי מגורים.                                                                                                   |
| 9.                                                   | <b>שימור</b> – המבנה המקורי הינו היסטורי, במהלך בשנים נעשו תוספות בהיתר. על התכנית להציג את הפרטים הבאים:                                                                                                                                              |

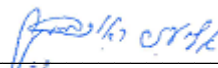
10. בחלק מהחזית הצפונית ההיסטורית נעשו שינויים באבן, יש להציג חיפוי מחדש של האבן התואמת לאבן הקיימת.
11. יש להציג פרט הפרדה בין החזית ההיסטורית לתוספת מעלית המוצעת.
12. במסמכי התכנית כל החזית מסומנת לשימור כאשר חלק ממנה הינה תוספת מאוחרת, יש לתקן את הסימון כך שרק החלק ההיסטורי יהיה מסומן בסגול לשימור כמקובל.
13. **תוספת שטחי מחסנים** – מוצע שטח למחסנים בקומת המרתף בשטח של כ – 30 מ"ר , יש להציע חלוקה למחסנים בשטח הנ"ל.
14. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בחזית הרחוב בתיאופ עם אגף שפ"ע
15. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד גורמים של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע, תושי"ה.
16. 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.
17. 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 ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

#### הערות טכניות

18. יש לסמן להריסה את כל סגירות המרפסות הקיימות ללא היתר.
19. שטח המגרש אינו תואם בין מסמכי התכנית תשריט מצב מוצע ובין ההוראות . גם סעיף 3.2 סותר את השטח הכתוב בטבלה 5. יש להציג שטח מגרש תואם בין הסעיפים ובין המסמכים.



מנהלת הוועדה המקומית



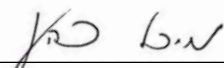
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 15 : 1300458

| פרטי התכנית |                            |
|-------------|----------------------------|
| מספר תכנית  | 1300458                    |
| סוג דיון    | הפקדה                      |
| מהות הבקשה  | מתחם מוסיוף                |
| מספר ועדה   | 2024/4                     |
| סמכות       | ועדה מחוזית                |
| קוד החלטה   | להוריד את התכנית מסדר היום |

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לצורך דיון בוועדת שימור

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 16 : 1295849

| פרטי התכנית |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1295849                                   |
| סוג דיון    | הפקדה                                     |
| מהות הבקשה  | תוספת בנייה ברחוב יעקב יהושע 31, ירושלים. |
| מספר ועדה   | 2024/4                                    |
| סמכות       | ועדה מקומית                               |
| קוד החלטה   | להפקיד את התכנית בתנאים                   |

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטה  
הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

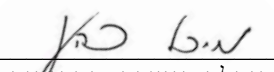
- על פי מדיניות מתאר 2000 באזור מגורים ללא ציפוף, ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים מהתכנית הכללית שאושרה במקום, לצורך הרחבת יח"ד, ללא תוספת של יח"ד חדשות. התכנית המאושרת 13053 קבעה 267 מ"ר שטחים עיקריים ו- 67 מ"ר שטחי שירות. תכנית 3341'א' קבעה 170 מ"ר למגורים ועוד 30 מ"ר שטחי עזר. בתכנית המוצעת תותר תוספת 85 מ"ר מרביים מעל הקרקע. מכאן שבמסגרת התכנית ניתן להציע עד 449 מ"ר שטחים כוללים. התכנית המוצעת חורגת משטחים אלו. יש לצמצם את היקפי הבניה בתיאום מול מחלקת התכנון בהתאם למדיניות ולסמכות המותר לוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א.
- מוצע בינוי החורג מקו בניין 3 מטר בצד הדרומי של המגרש. יש לצמצם את היקפי הבניה ולשמור על קו בניין 3 מטר מגבול המגרש בכל הכוונים.
- תכנית קומת מרתף, מציעה בינוי להכשרה בחלק הצפוני של המגרש החורג מגבול החלקה. לא ניתן להכשיר שטחים שחורגים מתחום החלקה ויש לסמן בינוי זה להריסה.
- לא יותר כיווד שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. יש להשמיט הערות מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה.
- יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.
- בנספח הבינוי יש להציג את המאושר באופן מדויק, בתיאום מחלקת התכנון.
- בתכנית המאושרת מסומנים 2 עצים לשימור בחלק המערבי של החלקה, אשר לא מופיעים כלל בתכנית המוצעת. יש להבהיר את הנושא בתיאום מול מחלקת התכנון.
- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
- 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.
- לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

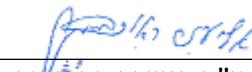
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
12. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני.
- 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 התכנית:

13. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. לתקן לנספח הבינוי תחולה – מחייב חלקית.
14. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה, יש להסיר הערות א, ב' ו - ג'.
15. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה, יש להוסיף לטבלה מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.
16. סעיף 6.1.2 ניהול מי נגר – יש לתקן לסעיף סטנדרטי 20% חלחול מי נגר.
17. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים: פסולת בניין, הריסה.
18. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן – הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 17 : 1258763**

**פרטי התכנית**

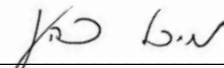
|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1258763</b>                 |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                   |
| מהות הבקשה | <b>צ"ל 9</b>                   |
| מספר ועדה  | <b>2024/4</b>                  |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>             |
| קוד החלטה  | <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b> |

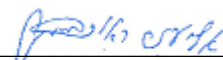
**החלטת הוועדה**

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. פיתוח של התוכנית בחלקו מחוץ לקו מגרש וחורג לתחום דרך. יש לסמן להריסה, ולהראות פיתוח מעודכן בהתאם לגבולות החלקה. תנאי להפקדת התוכנית יהיה ביצוע ההריסה בפועל.
2. חניה - התוכנית מסמנת חניה 1 כפי שאושר בהיתר מס 1983/1015.02. תוכנית מאושרת 7872 א ו-4656 מסמנת בגבול מערבי של התוכנית שתי אזורים לחניה סה"כ 4. התוכנית מציעה תוספת יח"ד לכן יש להראות תוספת חניה לחניות מאושרות לפי תקן חניה במקום- סה"כ 5 מקומות חניה.
3. בתחום התוכנית ישנן עבירות בניה רבות חלקן סומנו להריסה בתוכנית מאושרת 7872 א ובהיתר 1983/1015.07. הריסתם לא בוצעה בפועל ונוספו עבירות בניה חדשות. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל עבירות הבניה בתחום התוכנית.
4. לפי GIS ישנה קומה נוספת מעל הקרקע (מתחת למפלס 0.00 של תוכנית הבינוי) עם כניסות מכיוון דרום שלא מופיעה כלל במסמכי התוכנית. יש להראות את הבינוי הקיים, לעדכן תוכניות בהתאם, ולהציג חישוב שטחים המוכיח כי התכנית אינה חורגת מסמכות הוועדה המקומית לעניין חישוב שטחים.
5. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות
6. התוכנית מפצלת יח"ד קיימת ללא פתרון מיגון לאחת מהיח"ד, יש להציע פתרון מיגון לכל יח"ד.
7. יש לסמן בתשריט עצים קיימים לשימור לפי נוהל מבא"ת
8. יש להציע שתילת עצים בוגרים לכיוון הרחוב בתיאום עם אגף שפ"ע כתנאי לתעודת גמר
9. קו מגרש ומיקום הבינוי בנספח בינוי לא תואם לקו מגרש וקו בניין בתשריט, יש לתאם בין המסמכים
10. יש לקבוע יחס החלפה לתוכניות במקום.
11. גובה יציאה לגג יהיה מינימלי לפי תקן, יש לעדכן גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת בטבלה 5 בהתאם.
12. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
13. לתקן בהוראות התוכנית סעיפים 3.5 וטבלה 5 את שטח תוכנית בהתאמה לתשריט

14. לתקן מספר קומות בטבלה 5 בהתאם למוצע ( התוכנית מציעה בינוי של 3 קומות מעל קומת כניסה במפלס 0.00)
15. סעיף 7.2 מימוש תוכנית להעביר לסעיף 7.1 שלביות ביצוע
16. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
17. 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.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 18 : 1329085

|             |                                                       |
|-------------|-------------------------------------------------------|
| פרטי התכנית |                                                       |
| מספר תכנית  | 1329085                                               |
| סוג דיון    | הפקדה                                                 |
| מהות הבקשה  | הארכת תוקף לתכנית מאושרת בשכונת שומרי אמונים, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/4                                                |
| סמכות       | ועדה מחוזית                                           |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים                        |

החלטת הוועדה

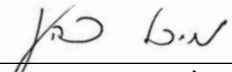
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

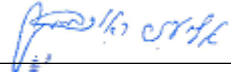
התכנית מוגשת לחידוש תכנית 573030 אשר פג תוקפה ב- יוני 2024 .

מאחר שתכנית 573030 עברה את כל הליכי התכנון בהתאם למדיניות שלא השתנתה, ומאחר והיזם מקדם היתר למימוש התכנית, אין מניעה לאשר את התכנית באותה מתכונת של תכנית 573030.

כיוון שפג תוקפה של תכנית 573030 לא ניתן להאריך תוקף אלא לחדשה בתכנית חדשה, קרי- התכנית זו תכלול את כל הוראות תכנית 573030 תשריטיה ונספחיה, לרבות שינוי ייעוד, זכויות בניה קווי בניין, הוראות שימור, סטיה נכרת, שימור עצים וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 573030.

יקבע תוקף למימוש התכנית ל-4 שנים נוספות מיום אישורה, באם לא תמומש יפוג התוקף.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 19 : 1181007

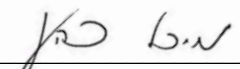
| פרטי התכנית |                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1181007                                                     |
| סוג דיון    | הפקדה                                                       |
| מהות הבקשה  | פינוי בינוי ברח' מלכי ישראל 59 ו-61 ורח' תחכמוני 32 ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/4                                                      |
| סמכות       | ועדה מחוזית                                                 |
| קוד החלטה   | להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה                          |

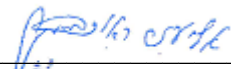
החלטת הוועדה

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.                                                               | הבקשה מציעה הריסה כמעט מלאה של מבנים היסטוריים חשובים, אשר השתמרו היטב עד עצם ימינו והיוו חלק בלתי נפרד ממתחם שנלר ומהווים חלק חשוב במרקם המורשת הבנוייה של המתחם.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.                                                               | התכנית מוסיפה בינוי מעל למבנים לשימור, תוך הריסת חלקי חזיתות ופנים המבנה על מנת לייצר לובאים וכניסות למבנין מגורים. הבינוי מוצע ברכינה מעל למבנים לשימור וכאמור תוך הריסתם ודריסתם. בתכנית מוצעים שני מבנים מאסיביים, בתכנית מלאה שלא משתלבים בסביבתם ההיסטורית והעירונית בלב המע"ר הצפוני, אשר קבע גובה בינוי באיזור זה ל 6 קומות בלבד.                                                                                                                  |
| 3.                                                               | התכנון המוצע של "פינוי בינוי" אינו מוצדק בסביבה רגישה זו. יש להציע פתרונות להתחדשות עירונית הולמת יותר המתאימה למרקם ההיסטורי ולצורך בשימור המורשת ההיסטורית והאדריכלית של העיר, הכוללת את שני המבנים ההיסטוריים הקיימים (59+61) והצורך לשמרם במלואם ובשלמותם, תוך הוספת בינוי חדש בסמוך אליהם (ולא במקומם, בתוכם או 'רוכב' עליהם) כפי שמורה התב"ע הקיימת כיום במבנה 59.                                                                                  |
| 4.                                                               | השלמת התכנון המוצע: מסמכי התב"ע שהוגשו ובכללם נספח הבינוי אינם מספקים מידע תכנוני ראוי כמקובל (חסרות חזיתות ו/או הדמיות הבינוי המוצע) ולא ניתן להתייחס לעיצוב האדריכלי הראוי למבנה ומידת התאמתו למרקם ההיסטורי הקיים. מוצעים להריסה חלקית עד מלאה שני מבנים היסטוריים. מדובר כאמור במבנים היסטוריים חשובים ולא תותר הריסתם. בנוסף לפגיעה במבנים ההיסטוריים התכנית מציעה עצים בוגרים רבים לעקירה, למעשה בנספח הבינוי אין כלל שימור עצים בגבולות הקו הכחול. |
| 5.                                                               | לא ברור מכוח איזה מדיניות מוצע בתכנית בניה בהיקף של 13 קומות ואחוזי בנייה של 938 אחוז מעל לקרקע כאשר המדיניות באזור היא של 6 קומות בלבד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.                                                               | התכנית מציעה בניה בגובה של 13 קומות לרחובות שאין בהם מדרכות רחבות ובניגוד למדיניות של ייצירת מדרכת רחבות של 3.5 מטר שיאפשרו בניה גבוהה ושיפור המרחב הציבורי.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.                                                               | ככול והתכנית מקודמת על פי חישוב של התחדשות ותקן 21 – לא ברור מדוע מוצע מכפיל של 5 ביחידות הדיור שהוא מכפיל גבוה מאוד לאזור זה שערכי הקרקע בו מין היקרים בעיר. תסקיר חברתי מצביע על מחירי הדירות כמתחם שנלר הם בין הגבוהים בדיור בירושלים למגזר החרדי, וגבוהים ביחס לממוצע השכונתי.                                                                                                                                                                        |

8. תקנון התכנית מציג בסעיף 5 כי בתא שטח 2 מוצעים מעבר לשטחי המגורים **10550 מ"ר שטחי מסחר** – לא ברור היכן נמצאים שטחים אלה בתכנית מכיוון שהם לא מוצגים בנספחים ואין כל התייחסות שלהם במקום אחר. ככול ולא מדובר בטעות, ואכן שטחים אלה מבוקשים – לא ברור למה נכון להציע במיקום זה שטחים עצומים עבור מסחר באזור סואן המאופיין במבני ציבור רבים. **היה ומדובר בטעות גם שטחי המסחר ע"פ נספח הבינוי אשר נספרים על 1650 מ"ר מהווים מסחר מוגזם לאזור זה.** בשכונה כבר ממוקם קניון גדול אשר נותן מענה לנושא המסחר. קומת מסחר אחת בלבד מספיקה לפרוייקט זה. בתכנית מוצעות שתי קומות מסחר עליות ואחת בתת"ק אשר מייצרות עומס נוסף על הפרוייקט.
9. התכנית מציעה בינוי באזור המתאפיין באוכלוסיה חרדית ללא מתן מענה למרפסות סוכה.
10. לא נעשה תהליך חברתי מול מנהל קהילה בעירייה והמנהלת להתחדשות עירונית. התסקיר החברתי מתאר אוכלוסיה שמעל 46% ממנה מתחת לגיל 19 – לא נעשה כל תאום עם מחלקת מדיניות תכנון לתת מענה פרוגרמאטי לצרכי האוכלוסיה הצעירה. הגיל החציוני הוא מין הצעירים בעיר – והתכנית חייבת לשקף מענה פרוגרמאטי לנתון זה.
11. בהמשך לסעיף קודם, התכנית מציעה 250 מ"ר בלבד לצורכי ציבור בקומה שלישית של הבניין וזאת ללא תיאום עם המחלקה למדיניות תכנון שהמליצה לדחות את התכנית וככול שבכל זאת תקודם ביקשה הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 440 מ"ר עבור מעונות יום ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות והפרשה מבונה לבית כנסת המסתכמת בשטח בנוי של 500 מ"ר.
12. בהמשך לתסקיר החברתי שבוצע באופן עצמאי, ללא תאום עם מנהלת התחדשות עירונית, מחלקת חברה/רווחה או מדיניות תכנון עולה כי קיים צורך בתמהיל דירות, על מנת לאפשר רכישתן/ השכרתן גם למשפחות צעירות הרבות בשכונה. גודל הדירות המוצע בפרוייקט הינו 113 מ"ר. ממוצע גבוה מאוד לאזור. על מנת למנוע תופעה של דירות רפאים שמתוארת בתסקיר במתחם הסמוך ולאפשר רכישה גם לזוגות צעירים רבים אשר מאפיינים את השכונה - תמהיל הדירות בתוכנית ייקבע באופן הבא: 30% מיחידות הדיוור יהיו עד 60 מ"ר, 30% נוספים מיחידות הדיוור יהיו עד 90 מ"ר והיתר יהיו ללא מגבלת גודל. מס' יחידות הדיוור יצומצם בהתאם לגובה הבינוי אשר תואם מדיניות – 6 קומות.
13. התכנית מציעה חניון תת"ק במיקום הליכה מתחנות רק"ל קיימות ועתידיות, תוך כדי חפירתו תחת מבנים לשימור. התסקיר החברתי אשר בוצע על ידי היזם מצביע על כך ש כ-58% מהנשאלים אינם בעלי רכב מבין המשיבים המתגוררים במתחם אף אחד לא מחזיק ברכב. יש לצמצם את החנייה לתקן נמוך. יש לאפשר גישה מוטורית עצמאית למעונות יום אשר דרשה מחלקת מדיניות תכנון.
14. לא נעשה כל תיאום עם מחלקות העירייה השונות, כמו מחלקת שימור, מדיניות תכנון, מחלקת תוש"יה או מחלקת תכנון.

**לסיכום –** מוצעת תכנית שמפרה את המדיניות בצורה בוטה, מציעה בינוי מאסיבי במכפיל מוגזם לאזור, תוך רמיסת מבנים לשימור ודריסת המורשת הבנוייה של ירושלים, תוך הגשת מסמכים חסרים – ללא חזיתות או הדמיות, עם חתכים סכמטיים שלא משקפים את המצב, עם טעויות בוטות בטבלה 5, ללא כל תאום מול מחלקות העירייה השונות. מכאן - המלצה חד משמעית הנה לדחות את התכנית ולהחזיר את המתכננים לתכנון מחדש. תכנון שיתואם ויעמוד בכל הדרישות שהועלו בחו"ד זו.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

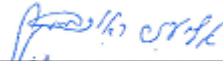
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 20 : 1270487

|             |                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------|
| פרטי התכנית |                                                      |
| מספר תכנית  | 1270487                                              |
| סוג דיון    | הפקדה                                                |
| מהות הבקשה  | תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' ואדי אלגוז - ירושלים. |
| מספר ועדה   | 2024/4                                               |
| סמכות       | ועדה מחוזית                                          |
| קוד החלטה   | לדחות את התכנית ולא להפקידה                          |

החלטת הוועדה

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים: |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.                                                      | במגרש קיים בניין מלפני 67 בן קומה אחת. התכנית מציעה תכנון לא סביר: מוצעת תוספת של 3 קומות, רוכנת בזיז רוכן מעל לבניין הקיים. חדרי המדרגות והמעברים מוקמו בחזית ראשית לרחוב, מיקומם מייצר תלאי על תלאי. ולא מוצע פתרון חנייה במגרש. |
| 2.                                                      | נדרש להציע הריסה מלאה ובנית בניין חדש בהתאם להנחיות מרחביות ולמדיניות תוכנית האב במקום בתיאום עם מחלקת התכנון.                                                                                                                     |
| 3.                                                      | מומלץ לצרף לקו הכחול את החלקה הסמוכה ולבחון תכנית על שתי החלקות הצמודות בקוו בניין אפס ולא כפי שמוצע בתכנית.                                                                                                                       |
| 4.                                                      | כפי שצויין, לא מוצע פתרון החניה בתחום החלקה. יש להציע חניה תת קרקעית בתיאום עם מחלקת התכנון.                                                                                                                                       |
| 5.                                                      | בחזית של הבניין לא קיימת מדרכה – יש לבחון בתיאום עם אגף תושיה את הצורך בקביעת שטח להרחבת זכות הדרך ליצירת מדרכה בחזית הבניין המוצע , שיושלם בעתיד עם תכניות נוספות שיוגשו בחלקות הסמוכות.                                          |

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 21 : 1309954

| פרטי התכנית |                                              |
|-------------|----------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1309954                                      |
| סוג דיון    | הפקדה                                        |
| מהות הבקשה  | תוספת קומות ברחוב יחזקאל 37, בוכרים, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/4                                       |
| סמכות       | ועדה מחוזית                                  |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים               |

החלטת הוועדה

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.                                                    | <b>גובה בינוי:</b> מוצע בינוי של 6 קומות מעל לקומת מסחר (קיימת) וסה"כ 7 קומות. היות ומדובר על בניין מגורים יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-6 קומות בלבד. יש להציע את תחילת מדלפות הגג בגובה 0 ולא בגובה 3 מ' מעל למדלפות הגג כמוצע                                                                                                                                                                                                       |
| 2.                                                    | <b>נדרש לתקן בנספח הבינוי את ה- 0.00</b> למפלס המסחר היושב על מפלס הקרקע.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3.                                                    | <b>ממ"דים:</b> יש להציע פתרון מיגון למסחר בקומת המרתף בכפוף לאישור הג"א. בנוסף הממ"דים מוצעים במיקום לא ראוי הפוגע בחצר ההיסטורית של המתחם, יש למקם הממ"דים בתוך תחום המבנה ההיסטורי או להציע חדרים מחוזקים בקומות ההיסטוריות. ש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד ולהציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו. יש להציע את פתרונות המיגון בתחום הבינוי ההיסטורי עם מפנה כלפי חצר פנימית או חזיתות צד ושלא לרחוב בלבד. |
| 4.                                                    | <b>חזיתות-</b> מוצעים פתחים בקומות החדשות מעל הבינוי ההיסטורי אשר אינם מתייחסים כלל לפתחים הקיימים.<br>נדרש להתאים את הפתחים לבינוי הקיים בתיאום עם תכנון עיר ומחלקת השימור.<br>יש להראות פרט ניתוק בין ההיסטורי לחדש בכפוף לאישור מחלקת השימור, לא ברור למה מוצע קיר אטום בחזית צפונית בקומה שניה – יש להציע פתחים בתיאום עם מחלקת השימור                                                                                                             |
| 5.                                                    | <b>תיעוד ושימור:</b> במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.                                                    | <b>שימור כל חזיתות המבנה:</b> שימור במלואן ומקומן של כל חזיתות המבנה, ללא כל שינוי בפתחים, בעובי הקירות או באופיין. כולל כל פרטי הפתחים (משקופים וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות תריסים וסורגים וכד').                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7.                                                    | <b>שימור בור המים:</b> ביסודות המבנה קיים בור מים גדול ומרשים. יש לשמר את חלל בור המים במלואו ולשלבו כחלל לשימוש במסגרת התכנון המוצע.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8.                                                    | <b>חצר המבנה וגרמי מדרגות אבן:</b> יש לשלב את גרם המדרגות המקוריים הקיימים בחצר המתחם במסגרת התכנון המוצע.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

9. **גג רעפים היסטורי:** יש לבחון בשלב היתר הבניה את הצורך/ אפשרות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, ושמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
10. **קומת מרתף:** מוצעת השמשת קומת בור המים היסטורי וכן עבודות פיתוח בקומת המרתף של המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש כתנאי להיתר בניה חוו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית ובאופן בו ישמר חלל הבור המרשים במלואו. חוו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור.
11. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות המתאימות למרקם ההיסטורי למלא גובה המבנה המוצע וללא 'קפיצות' בחזית, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. בנוסף קיים עץ ברוש בוגר בחזית לרחוב יחזקאל בצמידות לחזית המבנה ההיסטורי ולמרפסת מוצעת של יח"ד מספר 8 - יש להציע בינוי אשר משמר ומתרחק מעץ בוגר זה בכפוף לחוו"ד אגרונום.
12. **גג רעפים חדש:** יש לתאם את הגג עם מחלקת שימור כחלק מהיתר הבניה
13. **צמחיה בוגרת:** בתחום המבנה קיימת צמחיה בוגרת שיש להתייחס אליה במסגרת התכנון המוצע. קיים עץ ברוש בוגר בחזית לרחוב יחזקאל. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב שתילה של לפחות 5 עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע בחצר המגרש, בתיאום מול מח' שימור.
14. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
15. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט לצורך חיזוקים. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. יש להוסיף סעיפי סטיה ניכרת וכן קביעת נספח הבינוי כמחייב לענין שימור המבנה. יש להוסיף סעיף רלוונטי להריסת כל תוספות הבניה המאוחרות הקיימות.
16. **נספח הבינוי:** יש להגיש תכניות המפרטות נכונה את החללים והקמרונות הקיימים במבנה. יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) גם בחזיתות ובחתיכים, בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן כל תוספות הבניה המאוחרות הקיימות לפירוק ולהריסה.. **תנאים להיתר:** הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
17. **תנאים לטופס 4:** הריסת תוספות הבניה המסומנות בצהוב להריסה במסמכי התכנית והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
18. **תוכנית אב לתחבורה:**
19. יש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הכחול המאושרת 101-0178129.
20. יש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובחתיכים את גבול תכנית הרכבת הקלה והממשק בין התכניות כולל התחנה התת קרקעית של הרכבת הקלה ולהימנע מחדירה לתחום רצועת הדרך ורצועת המסילה שבתכניות אלו אלא באישור צתא"ל.
21. יש לסמן את יעוד הדרך המוצעת כולל סימון רצועת מתע"ן על פי הגדרות תכנית 101-0178129.
22. יש להשלים בהוראות התכנית את סעיפי הדרך המוצעת שיכללו את ההוראות הבאות: בסעיפי כפיפות התכנית יש לציין כפיפות לתכנית הרק"ל 101-0178129 שתכנית המגורים אינה מבטלת אותה.
23. יש להוסיף בהגדרת מגורים ותחבורה שימושים הנכללים בהגדרת "דרך" "מבני דרך" ומתקני דרך" תחנות להעלאת נוסעים והורדתם ותחנות לתחבורה ציבורית שעל פי חוק התו"ב.

24. הגדרות הדרך המוצעת הינן על פי הגדרות הדרך שבתכנית 101-0178129 וכן התנאים לתאום היתרים מכוחה של התכנית למניעת פגיעה במנהרת הרק"ל.
- 26.4 יש להשלים סעיף הפקעה שיאפשר הפקעת הדרך המוצעת בתת הקרקע עבור עיריית ירושלים.
25. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכניות הרבבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. יש לתאם העבודות מראש ולפעול בהתאם להנחיות ובהתחשב בלוחות הזמנים של פרויקט הרק"ל.
26. תנאי להגשת היתרים מכוחה של התכנית יהיה אישור תכנית אב לתחבורה. לא תותר כל עבודה בממשק עם תחנות הרק"ל ומתקניה אלא לאחר אישור מראש ובכתב של צתא"ל.
27. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרבבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות הרק"ל וכן שינויים בהם או שינויים היכולים להשפיע עליהם, אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם.
28. מגיש התכנית אחראי למניעת פגיעה של עומסי המבנה שבהקמה על ידו, במנהרה ובתחנת הרק"ל. בשלב הגשת היתר הבניה יש צורך בקבלת אישור מראש ובכתב של צתא"ל להיתר, שינתן לאחר בחינה נוספת של עומסי המבנה החדש ושיטת הקמתו למניעת פגיעה בעבודות הרק"ל, במנהרה ובתחנת הרק"ל.
29. לאור הסמיכות של התכנית המוצעת למנהרת הרק"ל יתאפשרו עבודות הקמה אלא רק לאחר סיום הקמת תימוך סופי למנהרה בקטע הסמוך ובדיקה כללית למבנה עצמו, ולוודא שלא ישפיע על המנהרה (מתוכנן לא לפני פברואר 2028).
30. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר, אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרבבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים על חשבון.
31. יש לתקן בנספח הבינוי את מיקום המנהרה של הרבבת הקלה במפלסים הנכונים שלה.
- 32. הערות אגף נכסי עירייה:**
33. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי: הפקעה- " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
34. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור קונסטרוקטור ליציבות המבנה ולהתאמה לת"י 413 .
35. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, גובה בינוי.
36. בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפניה אליו מי נגר בהתאם לנקבע בתמ"א/ 34/ ב/ 4 הוועדה קובעת כי יותרו 15% פנויים משטח התכנית פנויים להחדרה מי נגר.
37. 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.
38. 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 והבניה הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

39. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

#### הערות טכניות

נדרש לסמן בתוכניות את מיקום החתכים  
חסר ציון שימושים המבוקשים בכל מפלס כולל קומת מרתף והמסחר.

מ.ל. כהן  
מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גולדברג  
יו"ר הוועדה המקומית

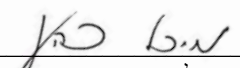
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 22 : 1232859

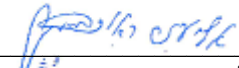
|             |                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------|
| פרטי התכנית |                                                             |
| מספר תכנית  | 1232859                                                     |
| סוג דיון    | הפקדה                                                       |
| מהות הבקשה  | הרחבות דיור ותוספת יח"ד ברחוב דוד ניב 16, פסגת זאב, ירושלים |
| מספר ועדה   | 2024/4                                                      |
| סמכות       | ועדה מקומית                                                 |
| קוד החלטה   | לדחות את התכנית ולא להפקידה                                 |

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

1. יח"ד מוצעות בשטח שאינו ראוי למגורים וללא פתרונות אוורור ואור וללא מתן פתרון חניה על פי תקן.
2. הדיורית המוצעת בשטח של 53.38 מ"ר ועם כניסה נפרדת מיח"ד החדשה המוצעת. על פי נוהל דיורית, שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ר בלבד כאשר הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות.
3. התכנית החלה במקום 231449 היא תכנית בסמכות מקומית. לכן, בתכנית חדשה, ניתן להוסיף שטחי בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת עד 140 מ"ר מכוח סעיף 62(א)(א) 12 לחוק התו"ב. לא ניתן להוסיף שטחי בניה ליח"ד חדשה ודיורית בתכנית בסמכות הועדה המקומית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 23 : 1324854**

**פרטי התכנית**

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1324854</b>                        |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                          |
| מהות הבקשה | <b>ראובן 12- חידוש תוקף</b>           |
| מספר ועדה  | <b>2024/4</b>                         |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                    |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b> |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה חידוש תוכנית מס' 663641 אשר פג תוקפה בתאריך 05.06.2024. לתוכנית נפתח תיק רישוי משנת 2023 אך לטענת המגישים עקב שינוי הבעלים ובגין המלחמה טרם הופק לה היתר. תשריט, תקנון ונספחי התוכנית המאושרת ימשכו לחול בתוכנית זו. יקבע בהוראות התוכנית סעיף 7.2 תוקף למימוש התוכנית 2 שנים מיום אישורה, באם לא תמומש יפוג תוקפה. בתקנון התוכנית, יש לתקן בדברי ההסבר לתוכנית ולשנות את המילים "מאריכות את תוקף התוכנית לחמש שנים נוספות" ל-"שנתיים נוספות" כפי שמוצע בסעיף 7.2 מימוש התוכנית. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
2. 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.
- 3.

  
מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 24 : 1249572**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1249572</b>                                                      |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                                        |
| מהות הבקשה | <b>שני בניינים בני 10 קומות בשימוש מעורב, רח' דב יוסף, בית צפפה</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/4</b>                                                       |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                                  |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                               |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. כפי שכבר צויין בהחלטת הוועדה המקומית במסגרת תכנית 1152834 שלא קודמה- התכנית בנדון מציגה תכנון על חלק מחלקה 90 גוש 30278. מאחר ומדובר על חלקה אחת היה ראוי שהתכנית הייתה מקודמת על כל שטח החלקה תוך הצגת תכנון כולל. יחד עם זאת, מאחר וקידום התכנית בנדון על חלק מהחלקה לא צפוי למנוע קידום של תכנית בחלק הדרומי של החלקה, ניתן לאפשר את קידום התכנית בנדון.
2. התכנית חלה על חלק מחלקה 90 בגוש 30278, מדובר בגוש מוסדר. מכיוון שהתכנית חלה על חלק מחלקה 90 ויוצרת את תאי שטח 1-2, יש לערוך את תכנית זאת כתכנית לאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה.
3. במידה ותידרשנה הפרשות לצרכי ציבור הן תהיינה בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. הפרשות אילו ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
4. יש לשנות את ייעוד הקרקע מ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" וזיקת הנאה למגורים עם זיקת הנאה לרכב.

**פרוגרמה לצרכי ציבור :**

5. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להקצות שטח ציבורי בנוי עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 305 מ"ר. יש למקם את השטח הציבורי בקומת הקרקע. ניתן לקרות עד 75% משטח החצרות.
6. בינוי ומיקום השטח הציבורי הבנוי יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור ומנח"י.
7. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייחודו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
8. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

**תנועה וחנייה :**

9. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן.
10. נדרשת בחינה מול תושי"ה בנוגע לפתרונות מתן חניה תפעולית לפריקה וטעינה ו/או מציאת פתרון חלופי לנושא הנ"ל בסביבת התכנית.
11. בתיאום מול תושי"ה, יש להציג בנספח הבינוי באופן ברור את תכנון הגישה מכביש סטטוטורי ועד לכניסה לחניון, תוך התייחסות לזיקת ההנאה המאושרת בתכנית הסמוכה ממערב מס' 600700.
12. יש לקבל חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

**איכות הסביבה:**

13. על מנת למנוע מטרדים אפשריים מהמסחר והתחבורה על דרך דב יוסף למגורים, המחלקה ממליצה שלחזית הפונה לדב יוסף יופנו מרפסות ופתחי שימושים שאינם רגישים כגון מטבחים. מומלץ לא להפנות פתחי חדרי מגורים כאשר אלו הפתחים היחידים לחדרים אלו.
14. חשש לזיהום קרקע בתחום התכנית:
15. בשטח התכנית ובסביבתה קיימים ו/או היו בעבר שימושים שונים לשטיפת רכב, מכוונאות ואחסון חומרים שונים.
16. יש לפנות למשרד להג"ס במחוז ירושלים ולקבל הנחיות להליך חקירת קרקע בשטח התכנית ככל שנדרש טרם הפקדת התכנית (לרבות ביצוע סקר היסטורי, הכנת תכנית דיגום וביצוע דיגום בפועל באם הדבר יידרש על ידי המשרד). נבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיות המשרד להליך הרישוי בהוראות התכנית.
17. נבקש כי השטח בזיקת מעבר לרכב יתפקד גם כמעבר להולכי רגל ותוסדר לאורכו מדרכה שתקשר בין רחוב דב יוסף ואלטיהרה, במיוחד לאור הביטול המתוכנן של רחוב אלטיהרה סמטה 1 בדופן הדרומית של התכנית.
18. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון יהיה אישור המשרד להג"ס לעניין חשש להימצאות זיהום קרקע בשטח התכנית, טיפול בזיהום ומיגון המבנה במידת הצורך.
19. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
20. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.
21. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. הדוח יתייחס בין היתר למטרדי רעש מתחבורה לשימושים המבוקשים ולרעש מערכות מכניות ועוד על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

**כללי:**

22. כחלק מהפיתוח של המרחב בין הרכבת לתחום התכנית תפותח מדרכה בשטח של 3.5 מ' רוחב ויפותח כל השטח בין הכביש לחלקה.
23. לא יותר ניווד שטחים משטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
24. לא יותר ניווד שטחים משטחים שאינם למגורים למגורים.
25. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה.
26. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
27. 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 יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
28. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה.
29. **עצים:** יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).
30. גובה הגדרות סביב מגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. כלפי החזית המסחרית לא תותר הקמת גדרות.
31. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, איכות סביבה, תברואה, חשמל, רשות עתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע כבישים ומדרכות, אדריכל העיר, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תכנון ותנועה, שפ"ע עצים גנות.
32. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
33. 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 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 והבניה תשכ"ה 1965.  
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

#### הערות טכניים:

יש להוסיף/לתקן לתקנון:

#### איחוד וחלוקה:

34. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.  
35. במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו."  
36. במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו."  
יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

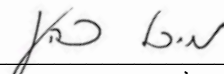
#### תנאים בהליך הרישוי:

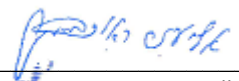
37. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.  
לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

#### בדיקה מול תצ"ר:

38. בחלקה 90 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1564/2004 הרשומה מתאריך 13.09.2010.  
בנוסף קיימת תצ"ר מס' אליפסה 874/2020 הכשרה לרישום מתאריך 03/2021.  
מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל.  
39. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 25 : 481ב**

**פרטי התכנית**

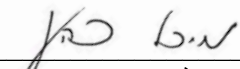
|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| מספר תכנית | <b>481ב</b>                       |
| סוג דיון   | <b>תכנית בינוי</b>                |
| מהות הבקשה | <b>תכנית בינוי לבית ספר דקלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2024/4</b>                     |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                |
| קוד החלטה  | <b>לאשר את תכנית הבינוי</b>       |

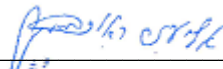
**החלטת הוועדה**

**הועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:**

התכנית מוגשת בלב שכונת הגבעה הצרפתית ובתחום בית ספר דקלים קיים אשר משמש כבית ספר לחינוך מיוחד. לאור הצפי לגידול האוכלוסייה בשכונה אשר עוברת תהליכי התחדשות עירונית והצורך בשטחים לטובת חינוך מיוחד, מציעה התכנית הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש תוך ייעול שימוש בקרקע הקיימת והגדלת שטחים לטובת חינוך מיוחד, הועדה רואה בחיוב קידום התכנית.

1. התכנית תציג טבלה של שימושים והשטחים של כל פונקציה כגון: מס' כיתות לימוד, שטח כיתות, שטחי חצרות וכו'.
2. חניה – התכנית מציגה מקומות חניה מחוץ לחלקה. נושא החניה יבחן בשלב היתר בניה. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תושי"ה.
3. עצים – התכנית מציגה עקירת עצים רבים בתחום החלקה. נושא העצים ייבחן בשלב היתר בניה והצורך בעקירת עצים בוגרים. תנאי לקבלת ההיתר יהיה הגשת סקר עצים.
4. קווי בנין – התכנית תציג קו בנין של 3 מ' לכל הפחות כלפי חזית מערבית הפונה למגרש ביעוד של מתקן הנדסי ובכפוף לחוו"ד של איכות הסביבה וחברת החשמל בשלב ההיתר בדבר הצורך בשמירת מרחק מינימלי ממגרש של מתקן הנדסי. יתר החזיתות הפונות לדרך ויעוד שצ"פ ניתן לאפשר קו בנין אפס.
5. תשתיות – ככל ויידרש הקמת חדר טראפון, ימוקם בתת הקרקע ויבחן בשלב ההיתר. יתר התשתיות ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות ללא נצפות לרחוב ויבחנו בשלב היתר בניה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 26 : 1257104**

**פרטי התכנית**

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| <b>1257104</b>                                            | מספר תכנית |
| <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                                 | סוג דיון   |
| <b>הגדלת זכויות בניה ברחוב משעול היערה 19 בשכונת רמות</b> | מהות הבקשה |
| <b>2024/4</b>                                             | מספר ועדה  |
| <b>ועדה מקומית</b>                                        | סמכות      |
| <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>                            | קוד החלטה  |

**החלטת הוועדה**

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

- יש למחוק מהחלטת הוועדה מיום 15.5.2024 את שני הסעיפים לעניין סימון עצים לשימור והשלמת סעיף עצים לשימור בהוראות התכנית, והשלמת סקר עצים:
- יבוטל סעיף מספר 2 הקובע "בתחום החלקה ישנם מספר עצים בוגרים אשר מחוץ לבינוי המוצע בתכנית. יש לסמן את העצים לשימור, ולא לעקירה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף עצים לשימור."
- יבוטל סעיף מספר 3 הקובע כי "תנאי להפקדת התכנית הוא השלמת סקר עצים".
- יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.05.2024 ימשיכו לחול.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

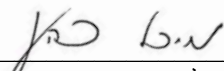
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 27 : 1238633

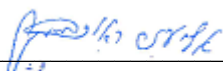
| פרטי התכנית |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| מספר תכנית  | 1238633                                  |
| סוג דיון    | תיקון החלטה להפקדה                       |
| מהות הבקשה  | תיקון לתכנית מס' מק/6743 ברחוב אשר גולאק |
| מספר ועדה   | 2024/4                                   |
| סמכות       | ועדה מקומית                              |
| קוד החלטה   | להפקיד את התכנית בתנאים                  |

החלטת הוועדה

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

1. סעיף 2 בהחלטת הוועדה: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת בשטח של עד 14 מ"ר לכל יח"ד, יתוקן באופן הבא: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת (גזוזטרה) בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15.05.24 ימשיכו לחול.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד**  
**תכנית מספר 28 : 1184670**

**פרטי התכנית**

|            |                                            |
|------------|--------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1184670</b>                             |
| סוג דיון   | תיקון החלטה להפקדה                         |
| מהות הבקשה | הרחבת יח"ד קיימת ברח' רמת הגולן 48 ירושלים |
| מספר ועדה  | 2024/4                                     |
| סמכות      | ועדה מקומית                                |
| קוד החלטה  | להפקיד את התכנית בתנאים                    |

**החלטת הוועדה**

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

1. לאור הצורך בביטול רצועת דרך מאושרת מזרחית לתכנית אשר חודרת לתחום בינוי מאושר בהיתר עפ"י תמ"א 38, ועל מנת שהתכנית תוותר בסמכות הוועדה המקומית, מסמכי התכנית יציגו מאזן שטחים עבור חילופי השטחים כך ששטח הדרך במצב המאושר יהיה שווה לזה במצב המוצע. רצועת הדרך תמוקם מחדש, בתיאום עם מחלקת תכנון.
2. סעיף 2 מההחלטה הקודמת יבוטל וכל שטח התוספת ישמש כיחידת דיור אחת בלבד ולא כיחידה נפרדת.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 03/05/2023 ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

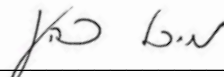
  
 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2024 - ד סיוון תשפ"ד  
תכנית מספר 29 : 1182468

|             |                                              |
|-------------|----------------------------------------------|
| פרטי התכנית |                                              |
| מספר תכנית  | 1182468                                      |
| סוג דיון    | תיקון החלטה להפקדה                           |
| מהות הבקשה  | הרחבות דיוור ברח' פליקס פרנקפורטר 11-13 רמות |
| מספר ועדה   | 2024/4                                       |
| סמכות       | ועדה מקומית                                  |
| קוד החלטה   | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים               |

החלטת הוועדה

|                                                                                                                     |                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: |                                                                                                                                   |
| 1.                                                                                                                  | יש למחוק את סעיף 13 מהחלטת הוועדה המקומית מיום 15.5.2024, לעניין איסור על סגירת מרפסות בחומרים קלים.                              |
| 2.                                                                                                                  | במקום סעיף 13 יירשם "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, בעמודות שלמות ותצוין בהיתר הבניה", בהתאם למאושר בתכנית 4535. |
| 3.                                                                                                                  | יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.5.2024 ימשיכו לחול.                                                                          |

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית