ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2020/31 מתאריך 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א

<u>הבהרות:</u>
מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.
המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד.
פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הועדה.

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

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

פרוטוקול החלטה מתאריך 25.11.2020
הפקעה מספר: 23/1251

פרטי התכנית

סוג דיון	**הפקעה** מכח תבע 291419
מספר ועדה	31/2020

<u>החלטת הועדה</u>

ההפקעה אושרה בהתאם להמלצת מחלקת הנכסים.

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25.11.2020
תצ"ר מספר: 9819

פרטי התכנית

סוג דיון	**ת.צ.ר**
מיקום התצ"ר	**עיר גנים א'**
מספר ועדה	**31/2020**

<u>החלטת הועדה</u>

מאושר, בהתאם להמלצת האגף לתכנון העיר.

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 2 : 751990

פרטי התכנית

סוג דיון	**התנגדויות**
מהות הבקשה	**גן הפעמון - מתחם ספורט אתגרי**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מחוזית**

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית **לקבל חלקית** מההתנגדויות ולהמליץ לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מיקום התכנית, בטרם קידום התכנית המיקום נבחן ברמה העירונית ונבחר גן הפעמון וזאת כיוון שמדובר על גן עירוני פתוח המשמש בחלקו המערבי למתחם ספורט רב גוני, ועל מיקום מרכזי בעיר בעל נגישות גבוהה ביותר, וזאת בשל הקרבה הרבה לאזורי מוטי תח"צ קיימים ומתוכננים בין היתר קווי הרק"ל.
בשטח הגן נבחנו מספר חלופות, כאשר החלופה הנבחרת מוצעת בשטח המערבי של הגן אשר הינו שטח לא מפותח, בצמוד לתאטרון הקרון ולמגרשי ספורט קיימים ובעדיפות למיקום זה על פני החלק המזרחי של הגן אשר הינו ברגישות נופית, נצפות ובקרבה לדרכים ראשיות, דוד המלך ודרך בית לחם.
מדובר על תכנית עירונית ועל שימוש ציבורי מובהק, השימוש המוצע של מבנה לקיר טיפוס בקנה מידה כזה אינו קיים בעיר וצפוי לשמש קהל רב ובני נוער, שימוש זה משתלב באופן טבעי במתחם הספורט הקיים והמפותח ע"י עיריית ירושלים בגן הפעמון.
יודגש בעניין זה כי התכנית המאושרת החלה בשטח, 4366 משנת 1994, ייעדה את פיתוח גן הפעמון כמרכז פעילות, ספורט ונופש, תכנית זו והשימושים המוצעים בה תואמים את המאושר- "קביעת הוראות בדבר פיתוח שטח הגן הידוע כ'גן הפעמון' והפיכתו למרכז פעילויות תרבות ספורט ונופש".
2. **לדחות** את ההתנגדות כי לא נערך שיתוף ציבור, במהלך תאום וקידום התכנית, התכנית הוצגה מספר פעמים למתכנן האורבני, לנציגי הפורום האורבני והמינהל הקהילתי ע"י מח' תכנון העיר ואגף הספורט וניתן מענה לכל השאלות והטענות שעלו במסגרת פגישות אלה. המתכנן האורבני והמינהל הקהילתי אמורים להביא לידיעת הציבור אותו הם מייצגים את המידע בעניין קידום התכנית ובכל המידע שניתן בפגישות שנערכו ובתשובות לשאלות שניתנו. יצויין כי בשיתוף פעולה עם המתכנן האורבני נערכה הדמייה בסיסית למבנה המוצע בתכנית ביחס לסביבתו ובמקביל נערכו ע"י אדריכל התכנית חתכים של הבינוי המוצע ביחס לכל מפלסי הקרקע הסמוכים, ולשימושים המאושרים בהם, אלו מוצגים בנספח הבינוי של התכנית המופקדת.
3. **לדחות** את ההתנגדות לנפח, גובה ונצפות הבינוי,
כאמור אחד השיקולים למיקום שטח התכנית בחלק המערבי של גן הפעמון היה לא למקמו בחלק המזרחי אשר הינה בעל רגישות נופית גבוהה יותר ונצפות גם מהדרכים הראשיות הסמוכות לגן, דוד המלך ודרך בית לחם, המבנה המוצע הינו בגובה של 18 מ', גובה של קיר טיפוס סטנדרטי עומד על כ- 32 מ', גובה המבנה המוצע צומצם למינימום האפשרי ומשמש בכל דפנותיו הן החיצוניות והן הפנימיות כקיר טיפוס.
שטח התכנית מצוי במפלס נמוך יותר מסביבתו, כך שנראותו למלונאות והמגורים המאושרים ממערב אינו משמעותי, כמפורט: גובה מבנה קיר הטיפוס מוצע במפלס 773, שטח פני הקרקע בחלקות המיועדות למלונאות עומד על 762, מדובר על 11 מ' הפרש בין פני הקרקע לגובה המבנה המוצע,
מפלס רחוב פינסקר בחלקו הנמוך בקרבה לצומת רחוב יצחק אלחנן הינו במפלס 767, מדובר על כ-6 הפרש גובה בלבד בין פני הקרקע לגובה המבנה המוצע.
עוד יודגש כי מרחוב יצחק אלחנן הנצפות העיקרית הצפויה הינה של מבני המלונות המתכונן עפ"י תב"ע 3599א שאושרה בשנת 2002.
אחת הטענות שעלו מהפגישות עם הפורום האורבני והמינהל הקהילתי הינה דרישה ל הנמכה נוספת של המבנה המוצע, הנ"ל נבחן אך נמצא כי אין זה אפשרי כמפורט- מפלס הקרקע של השטח המוצע לתכנון הינו 757, שטח הבינוי מוצע במפלס 754, כ- 3 מ' מתחת לפני הקרקע הקיימים, הנמכה נוספת של המבנה תייצר בינוי ציבורי אשר קבור ברובו בתת הקרקע, הנ"ל לא מומלץ, מדובר על מבנה הדורש אוורור ותאורה טבעית ומשרת את הציבור הרחב, בני נוער, משפחות ועוד, בנוסף חשוב הממשק עם פני הקרקע ויתר מתקני הגן.

לקבל חלקית את ההתנגדות הנוגעת לכך שקו הבניין מכיל שטח גדול בחלק הדרומי של המגרש שעליו לא מוצע בינוי. קו הבניין יוותר על מנת לאפשר גמישות לעת מתן היתר אך התכסית המוצעת תיוותר עד 50%.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין צמצום שטחי בניה שלא קשורים לספורט, במהלך תאום התכנון צומצמו

שטחי הבניה למינימום הנדרש עפ"י פרוגרמה של אגף הספורט לצורך הקמה של קיר טיפוס ומתחם בולדרינג לשטחי השרות התומכים בשימושים אלו. לא יותרו שימושים נוספים במבנה מעבר לשימושים אשר משרתים את פעילות קיר הטיפוס.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פרוט לגביי אופן ההפעלה של האתר, התכנית אינה מציגה את צורתו של קיר הטיפוס, גודל שטח התכנית שיוצמצם לדונם, וקווי בניין שאינם בהתאם לבינוי המוצג בנספח , מדובר על תב"ע עם נספח בינוי מנחה, ולא על היתר בניה. תב"ע הינה מסגרת תכנונית המציגה את נפחי הבניה המוצעים ואת עקרונות התכנון לרבות גובה, תכסית הבניה, שטחי בניה, מספר קומות, שימושים, הוראות לאופן פיתוח השטח ועוד, אך בד בבד מותירה גמישות לשלב התכנון המפורט להיתר. צורתו ועיצובו של קיר הטיפוס יתואם עם אדריכל העיר בשלב התכנון הבקשה להיתר בניה. אופן הפעלת האתר יקבע בשלב ההיתר ולא במסגרת התב"ע.

6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין נטיעות, צמצום שטחים מרוצפים ושערים, בשל מיקומה של התכנית בגן הפעמון אחת ממטרות התכנית הייתה שמירה על גינון ופיתוח נופי בשילוב עם הבינוי, על כן נקבעו הוראות בעניינים אלו, גג המבנה הדרומי יוצע גג ירוק, פיתוח החזיתות של מבנה זה עם שילוב צמחיה, בתאום אגף שפ"ע ואגף הספורט, בשטח הפנוי בתחום התכנית יוצעו נטיעות של עצים בוגרים בתאום אגף שפ"ע.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 3 : 715375

פרטי התכנית

סוג דיון	**התנגדויות**
מהות הבקשה	**הכנסת 2040**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מחוזית**

החלטת הועדה

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתוכנית משנה לחלוטין את פני הנוף שבו ניצב משכן הכנסת המקורי ואת כל פני ההר וההקשר שבו נראה בנין הכנסת מכל נקודות המבט באזור – **חלק משמעותי בבחינת חלופות התכנון ובהחלטות הוועדה עסק בנראות של בניין הכנסת שהוא בניין אייקוני והרצון שהבינוי המוצע בתכנית לא ייפגע במבטים אלה ושימר אותם, לכן מציעה התכנית תפרוסת גבוהה יחסית של בינוי מדורג במטרה לשמור על כך, תוספת הבניה המוצעת אכם משנה את הצורה המוכרת של המתחם אך שומרת על המבטים החשובים לבמנה הראשי ולמפלסי הפיתוח כך לא יפגעו במבטים אלה, וכדאי לוודא שהנושא ישמר גם בשלב היתרי הבניה, גם הוחלט על סעיפי סטיה ניכרת בנושא ה וגם הוחלט כי היתרי הבניה יאושרו כתנאי להיתר על ידי הוועדה המחוזית.**
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהכנסת אינה שייכת לחברי הכנסת הנוכחיים או לחברי הכנסת בכלל והיא שייכת לכלל האזרחים בהווה ובעתיד פוגעת ומשבשת את מראה נוף הכנסת הצנוע והמוכר, מבקש שהתוכנית תיבחן מתוך מבט אדריכלי הרואה נכוחה את כל המכלול ולא רק את הפרטים ואת המספרים (שהם עצמם מוגזמים כפי שאפרט). התוכנית יוצרת הקשר חדש לחלוטין למשכן הכנסת. מצד אחד, היא יוצרת נוף חשוף הבנוי מטרסות ענקיות המכסות חניונים ומבני משרדים ,נוף שיוצר תחושה בלתי הולמת ומנוכרת ואף מגלומנית של ההר שבו ניצב בית הנבחרים- **אין מחלוקת כי מדובר על בניין אייקוני המשמש את בית הנבחרים ולמעשה את כל הציבור אבל יש מי שמנהל אותו ואחראי על ניהולו השוטף ועל התכנון שלו לשנים הבאות באופן שייתן מענה לצרכים של העובדים בו, בפני הוועדה הוצגו הצרכים העתידיים של המתחם , את חלקם הוועדה צמצמה ואת חלקם ביטלה ואישרה את הפרוגראמה של הבניין ולאחר מכן בחרה את החלופה התכנונית הטובה ביותר לדעת הוועדה שתיתן מצד אחד מענה לצרכים העתידיים ולא תיפגע במראה של הבניין מהצד השני.**
3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין תכנון שאינו מתחשב בעצים ובחורשות עצים ומביא במכוון לכריתתם המסיבית, התכנית דורשת כריתה של 716 עצים גדולים הראויים לשימור, במיוחד באזור המזרחי, הדרום מזרחי ודרום מערבי של הכנסת. כריתת עצים גדולים אלו -- מקצתם וכולם מהווים חורשות- **במסגרת התכנון נבחן נושא העצים גם על ידי צוות התכנון וגם על ידי וועדות התכנון באמצעות החומרים שהוגשו בעניין ובאמצעות מבטים על הכנסת מהכיוונים השונים, בחירת החלופה התכנונית המציעה ביוני נמוך ופרוס נועדה לשמר את המבטים לכנסת על פני הקמת מספר בניינים גבוהים ומרוכזים שהיו מייצרים פגיעה פחותה משמעותית בנושא העצים.**
4. **חלופה זו גרמה להתפרסות הבניה ולפגיעה גדולה יותר ולעקירה של עצים רבים יותר, גם הכניסה החדשה לחניה ולפריקה וטעינה מהחלק הדרומי של המתחם גרמה גם היא לפגיעה נוספת בעצים באור זה, אך היא הכרחית לתחזוקה של המתחם.**
5. **יחד עם זאת יש לתקן את המסמכים בהתאם לבחינות הבאות:**
6. **יש לבחון שוב את כל האזורים בהם מוצעים עצים לעקירה מתוך מטרה לצמצם ככול הניתן את העקירה המוצעת.**
7. **יש לבחון את הצורך בסימון עקירה של עצים בחלק המערבי והדרום מערבי בתחום השצ"פים הסובבים את הבינוי במטרה לשמר את מירב העצים שניתן.**
8. **יש לקבוע בשלביות הביצוע כי לא ייעקרו עצים שאינם הכרחיים לאותו שלב של בניה והיתרי בניה ולהותיר את אותם עצים לשלבים מאוחרים יותר של הבניה וזאת למרות סימונם לעקירה בתכנית.**
9. **יש לקבוע הוראות נוספות לנטיעת עצים חדשים רבים ככול הניתן כדי שבעתיד יוחזרו המבטים של עצים בוגרים הסובבים את המתחם ככול הניתן.**

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעקירת העצים חמורה ביותר מהסיבות הבאות. 1 :הפגיעה חמורה לאור מה שנעשה כבר ברחבי האזור בשנים האחרונות: מאות ואף אלפי עצים כבר נכרתו סביב לכנסת בפרויקטים של הרכבת הקלה בקו הקמפוסים ובקו הזהוב, שדרוג גן סאקר ,והקמת אנדרטה למצור על לנינגראד, פיתוח עמק המצליבה, כולל שבילי הליכה חדשים ושבילי אופניים, והקמת בתי קפה, ועמודי תאורה, ועוד. כריתה נוספת זו מחמירה מאוד את המצב ותורמת למידבור של העיר במקום לחזק את חזון היער העירוני.- **עקירת עצים לא נעשית ללא בחינה בכל אחד מהפרויקטים שצוינו אלא רק לאחר בחינת כל המשמעויות והצורך בכך, צריך לזכור כי העיר עוברת תהליכי פיתוח מאוד משמעותיים בשנים האחרונות ואף עתידה לעבור פיתוח יותר גדול בעתיד במטרה לתת מענה לגידול של העיר בצורה משמעותית לעיר של 1500000 תושבים, חלק מפיתוח זה גורם גם לעקירת עצים ויש לדאוג כי בכל תכנית או פרויקט ייעשה המאמץ המירבי להימנע מכך , וכאשר אין ברירה לתת לכך פיצוי בעצים חדשים.**

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מתיימרת ליצירת סביבה ירוקה אך עושה את ההיפך הגמור. יש אירוניה וסתירה עמוקה בין כוונות התוכנית לבין מה שנעשה בפועל. הרי לדברי יו"ר הכנסת הקודמת מר יולי אדלשטיין הכנסת אמורה להיות "ירוקה" ולשמש "דוגמא ומופת" כפי שמצויין בפרטי התוכנית. האמצעי שנבחר לכך הינו יצירת גגות ירוקים על פני מגרשי החניה הרבים והבניינים. ואולם פתרון כזה כרוך בכריתתם של למעלה מ 700 עצים שהם חלק מהריאה הירוקה האמיתית. על גבי גגות החניונים והמבנים אין גובה אדמה מספק ואי אפשר לנטוע עצים גדולים אלא רק לכל היותר שיחים קטנים. התוצאה הינה שבמקום חורשות של עצים גדולים, ישתלו מדשאות שדורשות השקיה אדירה. ותועלתם האקולוגית נמוכה ביותר. התמונות המצורפות כאן מדגימות היטב את הפגיעה המוצעת בחורשות העצים שסביב המשכן- **נושא העצים הוא נושא אחד וחשוב שהתייחסנו אליו בסעיף הקודם, אך יש נושאים רבים נוספים שיכולים לייצר במסגרת האילוצים הקיימים סביבה ירוקה וגם בניה ירוקה שיכולים לתרום לסה"כ של התכנית מעבר לביניו המוצע וכך נעשה בתכנית המוצעת.** .

12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעצים חלופיים שנשתלים אינם מספקים. עצים צעירים שנשתלים אינם נשתלים בתוך גומות גדולות מספיק ואינם מתפתחים כנדרש, אינם משתרשים או אינם גדלים ונשארים קטנים לאורך שנים- **יש לדאוג לכך שהעצים החלופים שיינטעו יקבלו את כל התנאים לגדול ולהפוך עם השנים לעצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע בשלב היתר הבניה.**

13. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שהתוכנית פוגעת במכלול אקולוגי ובמסדרון חשוב, מסדרון אקולוגי זה הנמצא בין איזור ליפתא בצפון העיר ועובר דרך איזור גן סאקר, גן הוורדים, משכן הכנסת עמק המצליבה ועד עמק הצבאים ועוד דרומה משמש גם למחיה ולמעבר בעלי חיים כמו דורבנים ותנים ומקום משכנן של ציפורים רבות כמו ינשוף עצים שאת קריאותיו ניתן לשמוע היטב בלילה באיזור זה .הפגיעה אם כן תהיה לא רק בבעלי החיים בחורשה זו אלא בכל האיזור מפני שמרחב המחיה יצומצם- **הנושא יבחן במסגרת השלמת סקר הטבע העירוני כאמור בסעיף 9 להלן.**

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה, גם אם לא ישירה, בתחנה לחקר הציפורים הנמצאת בסמוך לכנסת ותהפוך לאיזור קטנטן ללא הרצף עם החורשה שתיכרת בתוך מתחם הכנסת- **התחנה לחקר הציפורים נמצאת מצפון למתחם הכנסת כאשר רוב הביניו המוצע מוצע מדרום וממערב לכנסת והוא לא ישפיע על התחנה לחקר הציפורים.**

15. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין החורשה המיועדת לכריתה שהינה כבר עתה אתר טבע עירוני ,מס' 58 .עובדה זו עומדת בניגוד למה שנמסר בזמנו בדוח הסביבה שהוכן עבור התוכנית (סעיף 3.2.1 ,)ולפיו מתחם הכנסת רק "מוקף באתרי טבע עירוניים". מתחם הכנסת הכולל את החורשה הגדולה בצידו הדרומי מהווה אתר טבע עירוני. התוכנית אמנם הופקדה בטרם הוגש סקר הטבע העירוני אבל זה לא אמור לשנות את החלטת הוועדה שעתה רואה למול עיניה את מכלול אתרי הטבע העירוני בירושלים. בפועל, התוכנית מחסלת אתר זה ופוגעת במרקם אתרי הטבע העירוני שסביב הכנסת. אבקש שמול עיני הוועדה יעמדו המפות והתמונות הרלוונטיות הללו. ואקווה אף שיקבע סיור בשטח על מנת להיווכח בחשיבותה של החורשה הזאת- **בניגוד לאמור במסמכי התכנית אכן קיים בתחום התכנית אתר טבע עירוני ולא נעשה סקר טבע בעניין זה ,יש להשלים כתנאי למתן תוקף לתכנית סקר טבע עירוני על שטח זה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה , מסקנות הבדיקה יעוגנו במסמכי התכנית.**

16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתוכנית המוצעת מכוונת בכוונת מכוון לכרות את העצים ולכן גם לא נשקלו חלופות. לא נשקל תכנון של הרחבת הכנסת תוך שימור מרבית העצים. העדר התחשבות בתכנון בעצים הקיימים וכוונה מפורשת לכרות אותם כנובעת מתוך תפיסה אידיאולוגית מסויימת ובעייתית- **אין ולא**

הייתה כל כוונה מכוונת לפגוע בעצים בתחום התכנית, הפגיעה בעצים נובעת מחלופת התכנון הפרוסה שנבחרה על יד מוסדות התכנון מתוך מטרה לשמר את המבטים לבניין הכנסת.

17. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתוכנית אינה מציינת דרכי טיפולה בעתיקות חשובות במתחם אף שמצויין בתכנית בסע' 4.6 שקיימים בשטח אתרי עתיקות מוכרזים, בדוח הסביבה ישנה התעלמות מאתרי העתיקות הללו (מספרם 128, 133 ו-134 ובהם מערות קבורה מתקופת בית שני, הראויים לשימור. ויש להדגיש כי אתר מס' 134 מצוי בחורש העצים בצד הדרומי המיועדת לעקירה וסילוק. יש להזכיר שבעת בניית אגף" נגבה "נמצאה מערת קבורה, והתכנון הותאם לשימורה בחצר פנימית של מתחם הכנסת. התוכנית אינה מציינת במפורש בהוראות כיצד ישומרו העתיקות הללו. - **בשלב הכנת התכנית התבקשה חוות דעת של רשות העתיקות כחלק מחוות דעת הנדרשות לתכנית וחוות דעת זו לא הוצגה לוועדה , יש להשלים את חוות הדעת כתנאי למתן תוקף לתכנית ולעגן אותה בהוראות התכנית.**

18. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין חפירה מסיבית ומוגזמת בתת הקרקע: סיבה מרכזית לדרישה לכריתה כה מסיבית של עצים והפגיעה בנוף הקיים של המתחם היא שכ 50000 מ"ר מוקצים לחניונים תת קרקעיים ולחניה של כ 1500 רכבים. גם אם יצומצם המספר למחצית, זהו עדיין מספר עצום ובלתי מתקבל על הדעת כשחושבים על מספר חברי הכנסת ועוזריהם ועיתונאים וכו'. בניה זו בתת הקרקע מביאה לפגיעה בעצים ובטבע העירוני במתחם ויש למנוע אותה או לצמצמה במידה שלא תפגע בעצים במתחם- **מספר מקומות החנייה המוצע בתכנית צומצם באופן משמעותי ביחס לכמות שיזם התכנית ביקש וזאת לאור העמדה של כל מוסדות התכנון בנושא עידוד הנסיעה בתחבורה הציבורית והקטנת היקף השימוש ברכב פרטי, יחד עם זאת החליטה הוועדה המחוזית בדיון להפקדה כי: "לאחר שמיעת נציג מגישת התכנית ועורך התכנית, הוועדה סבורה כי מדובר במתחם ייחודי הכולל שימושי קרקע שונים וצרכים משתנים, אשר אינם מוגדרים בתקנות. בהתאם לכך, נדרש מתן מענה ייחודי לנושא מקומות החניה, תוך התייחסות לייחודיות המתחם. במהלך הדיון הוצגה עמדתו של נציג שר התחבורה כי ניתן לאפשר גמישות מסוימת בנושא מקומות החנייה מעבר לתקן בשל האופי המיוחד של הפעילות במתחם, ולכן הוחלט להפקיד את התכנית עם היקף חניה של 1250 מקומות חנייה.** יחד עם זאת לאחר שמיעת ההתנגדויות בדיון הסכימו כל חברי הוועדה המקומית כי יש לחזור להמלצתם לעת הפקדת התכנית ולהפחית את התקן בהתאם לתקן תקף (כפי שמתייחסת 5166ה למשרדים מוטה תח"צ) יש לבחון אם הפחתה זו יכולה להפחית את הפגיעה בעצים המוצעים.

19. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שהתוכנית פוגעת באופן חמור בעידוד התחבורה הציבורית. אף שהרכבת הקלה תגיע למעשה בקו הזהוב עד הכנסת ממש ובקו נוסף כ 800 מ' מהכנסת, וגם הרכבת הכבידה, תחנת נבון אינה רחוקה, ואף שהוועדה ביקשה לצמצם את שטח החניונים אין די בכך. התוכנית בעצם מעודדת שימוש מסיבי ברכב פרטי במקום לעשות את ההיפך, להגביל את מספר מקומות החניה ולעודד שימוש בתחבורה הציבורית- **מתחם הכנסת מצוי בקרבה מיידית לקו רכבת קלה מתוכנן וחלק משמעותי מהנסיעות של העובדים והמבקרים יהיו באמצעות התחבורה הציבורית , מספר מקומות החנייה שהוספו בתכנית הם 750 מקומות בלבד הוועדה סבורה בהתאם לסעיף קודם לעיל כי יש לצמצם את מקומות החניה בהתאם לתקן ולהוות דוגמא ציבורית בהתאם לחוק .**

20. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שהתוכנית לחניונים בתת הקרקע עומדת בניגוד מוחלט לתקנות התכנון והבניה) התקנת מקומות חניה ,(תשמ"ג-1983) שבה נקבע מקום חניה אחד ל- 240 מ"ר משרדים במבנה הנמצא במרחק של עד 300מ' מקו רכבת קלה. היות ומתוכנים כ 50000 מ"ר משרדים נדרשים למעשה רק כ 200 מקומות חניה בלבד- **בהתאם לסעיפים קודמים לעיל הוועדה שבה על המלצתה לעת הפקדה ומבקשת לצמצם את מקומות החניה בהתאם לתקן חניה 5166 למשרדים מוטי תח"צ .**

21. **לדחות** את ההתנגדות בעניין בזבוז כספי ציבור בתכנון מתחם מוגזם בגודלו בכל קנה מידה, הכנסת כבר הורחבה משמעותית ואין צידוק להרחיבה עוד. התכנית להרחבת הכנסת מוצעת הזאת אחרי שכבר הורחבה משמעותית לפני שנים מעטות פי ארבעה (מ כ 20 א' מ"ר ל 90 א' מ"ר), ועתה התוכנית מבקשת יותר מלהכפיל את שטח הבינוי – בינוי כולל בסך כ 100 א' מ"ר נוספים וללא צידוק הקשור לצרכי הכנסת הנוכחית. יש לטעון ההיפך: לאור המגמה לעבודה מהבית יש לצפות להקטנה של השימוש בשטחי המשרדים בכנסת- **בפני הוועדה הוצגה פרוגראמה הכוללת את הצרכים לגידול של מתחם הכנסת לשנים הבאות, הפרוגראמה בחלקה לא התקבלה על ידי הוועדה וצומצמה כמו השימוש למלונאות ול10000 מ"ר עתידים וברובה ואושרה על ידי הוועדה ומסמכי התכנית תוקנו בהתאם, אין מדובר בבניין משרדים סטנדרטי אלא בשימושים ייחודים שספק אם ניתן יהיה לבצע אותם באמצעות עבודה מהבית, כאשר**

בכל מקרה אין עדיין מסקנות בעניין השפעת הקורונה על הרגלי העובדה במשק.

22. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתוכנית מנצלת שלא לצורך משאבים ציבוריים אדירים. התוכנית אינה מייצגת חלוקה הגיונית וצודקת של משאבי המדינה. התוכנית מבטאת זלזול בערכי האזרחים במדינה וזכויותיהם. התוכנית מבטאת ניכור, ואף קוצר ראות ולוקה בחוסר רגישות חברתית ומוסרית קיצונית. ביחוד בימים אלו של משבר בריאותי וכלכלי עקב מגיפת הקורונה אך גם בזמנים אחרים ראוי להצניע לכת. התוכנית מנצלת לרעה את השליטה שניתנה לנבחרי הציבור בקופת המדינה- **מדובר על תכנית שמטרתה לתת מענה לצרכים העתידים של הכנסת ל 20 שנה לפחות כאשר התכנית מציעה שלביות ביצוע למימוש התכנית, בכל מקרה התקציבים לביצוע של הפרויקט אינן קשורים להליך התכנוני והם יעברו את האישורים הנדרשים לכך במקומות הרלוונטיים.**

23. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין החלטה בממשלה או בכנסת לגבי הגדלת הכנסת. התוכנית מסבירה כי אפשר שמספר חברי הכנסת יגדל בעתיד וכי אפשר שמספר עוזריהם יגדל, ואך הרי לא התקבלו החלטות כאלו. הוועדה כבר קבעה שלא תאשר שטחים לצורך צרכים עתידיים וכך צריך לנהוג בתוכנית כולה. אין לאשר תוכנית שמבוססת על השערות או תוכניות פוליטיות שלא אושרו כלל- **התכנית היא אינה תכנית פוליטית אלא תכנית שמטרתה לתת מענה לצרכים העתידים של הכנסת, התכנית הוגשה על פי חוק על ידי משרד ממשלתי שזה תפקידו והתכנית אינה מצריכה אישור של הכנסת או הממשלה בשלב זה.**

24. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שניתן להשתמש בשטחי משרדי הממשלה וקרית הממשלה הנבנית ובשטחי תעסוקה אדירים הנבנים בכניסה לירושלים. כך נעשה גם בפרלמנטים אחרים בעולם. לא משנים את הפרלמנט ההיסטורי .משתמשים בשטחי משרדים אחרים ולא בתוך בנין הפרלמנט עצמו- **אופן ניהול משרדי הממשלה והתפעול שלהם מבחינת הצרכים השונים ומיקומם נעשה על ידי מנהל הדיור הציבורי ולא על ידי הוועדה, בפני הוועדה הוצגו הצרכים הספציפיים של הכנסת והוועדות השתכנעו בדבר הצרכים האלה במיקום זה ולכן קידמו את התכנית.**

25. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שככל שיאושרו חניונים תת קרקעיים במתחם יש לאפשר לציבור להשתמש בהם בשעה שאין פעילות בכנסת- **לא נראה שמבחינה ביטחונית ותפעולית ניתן להפוך את החניון לחניון פתוח לציבור, יש לקבל עמדת מגישי התכנית בעניין.**

26. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין רחוב קפלן שאומנם אינו כלול בתכנית המופקדת אך בעקבות תיאומים שנעשו עם הכנסת ומיקום עמדת הבידוק של הכניסה לכנסת, הרכבת אמורה לעבור בצמוד למבנה הספרייה בצד המערבי של רחוב קפלן וזאת תוך גריעת חלקים מהתכנית המאושרת של הספרייה, צמצום המדרכות ודרכי הגישה אל הספרייה- **מדובר על תכנית הקו הזהוב המצויה כרגע בדיונים בשלב התנגדויות בוועדה המחוזית , במסגרת הפקדת התכנית הוגשו התנגדויות המשפיעות על תוואי הרכבת ברחוב קפלן בסמוך גם לספרייה הלאומית, מכיוון שנושא זה אינו חלק מהקו הכחול של תכנית הכנסת, יש לבטל במסמכי התכנית את הפיתוח של הרכבת מחוץ לקוו הכחול של התכנית והנושא יוכרע במסגרת התכנית של הקו הזהוב.**

27. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהסיבה להזזת הקו הזהוב לצד הדרומי של רחוה קפלן הוא נקודת הבידוק החדשה של הכנסת- **יש לקבל החלטה במסגרת וועדת ההתנגדויות במסגרת הקו הזהוב טרם אישור המבנה המוצע בתכנית זו , או לחילופין להציע מיקום אחר שלא ישפיע על ההחלטה בהתנגדויות של התוואי בקו הזהוב.**

28. **לקבל** את ההתנגדות בעניין התוואי המוצג במסמכי התכנית נוגס באופן בוטה בחלק מתכניות הספרייה, מבטל תחנות אוטובוסים ומפרצי העלאה והורדה , מצמצם את השטח הנופי של הספרייה, פוגם בחזות הספרייה ופוגע גם בכניסה לחנייה וכן מאיין לחלוטין את האפשרות להקמת פסל האותיות האור על שני מרכיבו העילי והתת קרקעי- **מכיוון שהשינויים האלה אינם בתחום הקו הכחול של התכנית, התכנית אינה יכולה להציע אותם ולכן יש להוציא את התכנון הזה מהקו הכחול של התכנית ונושאים אלה ייבחנו במסגרת וועדת ההתנגדויות של הוועדה המחוזית במסגרת ההחלטות שיתקבלו.**

29. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא נערך תסקיר לעניין הפגיעה של קירוב הרכבת לבניין הספרייה וככול שמציעים שינוי זה יש לבחון אותו בתסקיר- **ככול שיוחלט על שינויים אלה במסגרת תכנית הקו הזהוב תחליט הוועדה אם יש מקום לערוך בדיקות נוספות בעניין זה.**

30. **לדחות** את ההתנגדות העצמית בעניין שלאחר תיאום נוסף עם משרד התחבורה הכנסת מבקשת הקמת חניון תת קרקעי הכולל 1000 מקומות חנייה וזאת נוכח פעילותה הייחודית של הכנסת וצרכיה השונים המגישים ביקשו למשוך התנגדות זו ולכן מתייתר הצורך במענה סעיף זה .

31. **לדחות** את ההתנגדות העצמית בעניין שסביבת הפעילות הפרלמנטרית היא דינמית ולכן ביקשה הכנסת תוספת של 10000 מ"ר -המגישים ביקשו למשוך התנגדות זו ולכן מתייתר הצורך במענה סעיף זה .

32. **לדחות** את ההתנגדות העצמית בעניין שהכנסת ביקשה במסגרת התכנית בניה של 1500 מטרים עבור מלונית עבור חברי כנסת שנשארו במליאה בשעות מאוחרות , המגישים ביקשו למשוך התנגדות זו ולכן מתייתר הצורך במענה סעיף זה .

33. **לדחות** את ההתנגדות העצמית בעניין שסעיף 6 לתקנון התכנית נקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח למגרש 30 , מבקשים לשנות את הסעיף כך שהתנאי האמור יתייחס רק להוצאת היתר בניה להקמת מבנה מרכז המבקרים המתוכנן בסמוך- **מדובר על מגרש קטן יחסית ולא נראה כי יש סיבה לדחות את הפיתוח שלו עד לבניית מרכז המבקרים החדש וכי ניתן לפתחו כבר בשלב הראשון.**

34. **לקבל** חלקית את ההתנגדות העצמית בעניין שנקבע בתתי סעיפים 3 ו 5 בתנאים למתן היתר בניה – הכנסת מבקשת להבהיר כי קיום התנאים האמורים בסעיפים אלה נדרש רק לגבי חלק התכנית אשר ביחס אליו מבוקש היתר הבניה- **לאור העובדה שהסעיפים קשורים לשלביות הביצוע של הבניה של הכנסת וההשלכות שלה , וגם לאור סעיף 4 להחלטה זו ניתן להבהיר בסעיף שהוא יחסי לכל שלב משלבי הבניה.**

35. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שהכנסת מבקשת להוסיף כי תנאי לפתיחת תיקהיתר בניה על פי התכנית יהיה תיאום הבינוי מול מהנדס העיר ומתכננת המחוז . לא נדרש תיאום נוסף מול לשכת התכנון כתנאי למתן היתר

36. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאת יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 4 : 830695

פרטי התכנית

סוג דיון	**התנגדויות**
מהות הבקשה	**תוספת קומות במתחם הדסה הקטנה, ירושלים**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מקומית**

<u>החלטת הועדה</u>

הועדה תשוב ותדון בתכנית לפני קבלת הכרעה

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 5 : 876003

פרטי התכנית

סוג דיון	**הפקדה**
מהות הבקשה	**רמב"ן 8 - טחנת הרוח**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מחוזית**

<u>החלטת הועדה</u>

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

בינוי -

1. נספח הבינוי אינו קריא דיו ויש להבדיל בין בינוי קיים ומאושר בתכנית ואינו קיים ומוצע בתכנית. יש לתקן את נספח הבינוי כך שיענה על דרישה זו.
2. גרם המדרגות והחצר האנגלית הממוקמים בקצה הדרומי של התכנית יוצרים חיץ בין רחוב רמב"ן לכיכר הפנימית הנוצרת בקומת הקרקע של הבניין הפונה לרחוב רמב"ן. על מנת לייצר גישה נוחה, נגישה ומזמינה מרחוב רמב"ן לכיכר בקומת הקרקע ואל שימושי המבנה הקיימים והמוצעים יש לשפר את הכניסות לכיכר ע"י צמצום משמעותי או אף ביטול החצר האנגלית הדרומית המוצעת, כפי שמפורט בסעיף הבא, וקירוי גרם המדרגות הקיים עד גובה ראש בתאום עם תכנון העיר. על רחבת הכניסה של המגרש להיות מתוכננת בהמשך ישיר לרחוב ככל הניתן. הרחבה אשר נוצרת בקומת הקרקע תאפשר גישה חופשית לציבור ללא גדרות או כל מחסום ותסומן בזיקת הנאה לציבור בתשריט המוצע של התכנית, כפי שנקבע בהוראות התכנית המאושרת 2154א'. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
3. בהמשך לסעיף הקודם לבחינת צמצום משמעותי ואף ביטול החצר האנגלית הדרומית, ככל שתבוטל, יש לשנות את תכנון קומת המרתף באופן שיציג איוורור לחדר המלון הדרומי, ניתן לשקול אוורור חדר המלון במיקום זה באמצעות החצר האנגלית הצפונית המוצעת בכיכר והסטה של המסדרון המוביל לחדרי המלון דרומה או לחילופין מיקום יחידה מלונאית בחלק הצפוני של התכנית ואיוורורה ע"י הרחבת החצר האנגלית לאורך הדופן הצפונית.
4. גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון, בהתאם לסעיף גגות בתכנית 9988.
5. כחלק בלתי נפרד ממסמכי ההיתר תוגש תכנית פיתוח שטח מפורטת לאישור אדריכל העיר המתייחסת לפיתוח שטח זיקת הנאה.
6. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לנושאי בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח כל שטח הקרקע הפנוי מבינוי.
7. יש לפתח חזית חמישית ולהציגה בנספח הבינוי. יש להוסיף הנחיה זו לסעיף 4.1.2(ב)

שימור –

8. יש לסמן בנספח הבינוי את חלקי הבניה המקורית היסטורית בסגול לשימור בהבחנה מבניה קיימת מאוחרת, לרבות אלמנטים מקוריים קיימים בחלל הפנים מדרגות עץ וכל הקיים בתאום עם מח' שימור.
9. בתשריט מצב מאושר יש לסמן את מבנה טחנת הרוח ברוזטה 'מבנה עם הוראות שימור' בהתאמה למצב מאושר מכוח תכנית המתאר לרחביה. להוסיף סימון קווי בנין מאושרים וסימון הריסה של חצר שקועה לפי תשריט 2541 א'.
10. יש להוסיף בהוראות השימור המפורטות בסעיף 4.1.2 ד' כי לא תותר הריסת בנין לשימור. לא יותרו שינויים חיצוניים בחזיתות הבניין לשימור. חללים פנימיים מקוריים קיימים של טחנת הקמח והמבנה הצמוד ממזרח ישוחזרו ככל הניתן בהתאמה למצב המקורי.
11. יש לפרט הוראות שימור לבינוי ההיסטורי שבחלקה (ובעיקר לטחנת הקמח) בתאום מח' שימור.
12. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת השימור לתכנית המוצעת.
13. תנאי למתן היתר יהא הגשת נספח פרטים מפורט לאישור מחלקת השימור שיכלול בין היתר הוראות מיוחדות להסרת מפגעים קיימים, שיקום ואחזקה של הבניה ההיסטורי.
14. נספח הפרטים יכלול תאום והסדרה של שילוט מסחרי וכן שילוט המלון ע"ג קירות חיצוניים.
15. תנאי למתן היתר יהא הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור המפורטות.
16. יש להוסיף למסמכי התכנית המפורטים בטבלה 1.7 את תיק התיעוד במעמד מסמך רקע. תנאי למתן היתר יהא קבלת אישור מחלקת השימור לתיק התיעוד המלא.
17. להוסיף סעיף לעניין חיזוק המבנה לפי ת.י 413, - הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס, שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים ועל בסיס דו"ח מפורט, שיוגש לאישור מחלקת השימור, אז יוחלט על שיטת חיזוק המבנה

במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.

18. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור, תכניות שימור לרבות נספחי פרטים יוגשו לאישור מחלקת השימור על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.

19. תנאי להיתר בניה יהא הגשת חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. התכנית ההנדסית תתייחס ותפרט הנחיות שימוריות הנדסיות

20. תנאי לאכלוס המבנה – שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא ובתאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

חניה –

21. תנאי להיתר בניה יהיה מימון לקרן חניה עבור תוספת חדרי מלון או כול שימוש אחר שיאושר עפ"י תקן התקף לעת הוצאת ההיתר, יש לשנות את סעיף החניה בתקנון התכנית בהתאם.

כללי -

22. לקבוע בשלביות ביצוע בניה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
23. להוסיף סעיף סטייה נכרת לנושא השימור, לנסיגות בבינוי ולשלביות הביצוע.
24. לתאם את גובה המבנה המוצג בנספח לטבלה 5.
25. לקבוע כי נספח הבינוי ייקבע כמנחה למעט הנושאים בהם הוא ייקבע כמחייב (הוראות שימור, נסיגות בבינוי, קווי בניין, מס' קומות).
26. יש לקבוע יחס החלפה גם לתכנית מתאר 62.
27. לבטל הוראה 4.1.2 א 3 כי תותר תוספת מעלית באגף הצפוני, הבינוי המוצע כולל כבר מעלית באגף הצפוני.
28. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
29. שטח התכנית הינו בתחום מודל העיר, תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
30. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
31. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: התובע העירוני, כבאות, תברואה, חברת חשמל, מידע תכנוני, שפ"ע, והטמעתם במסמכי התכנית.
32. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, גוש 30038 חלקות, 152, 154, 183, 213, 155.

הערות טכניות

33. יש להוסיף חתך רוחב דרך הכיכר/רחבה הקדמית האמורה לעיל.
34. לסמן קו כחול בתשריט מצב מאושר

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 6 : 265124

פרטי התכנית

סוג דיון	**הפקדה**
מהות הבקשה	**הגדלת זכויות בניה באזור מגורים, בית חנינא, ירושלים**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מחוזית**

<u>החלטת הועדה</u>

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מאחר והמבנה נמצא בהליך בנייה וטרם התקבל טופס אכלוס, ניתן להתייחס למוצע בתכנית בהתאם למדיניות של מגרש ריק עד דונם. על כן, ניתן לאפשר תוספת של 3 קומות על המבנה ולקבוע בינוי עד 180% בנייה מרבי, זאת בתנאי שיוצע פתרון חנייה מלא בתת הקרקע עפ"י התקן בתחום המגרש בלבד.
2. נדרש לעדכן את מפת המדידה מאחר והמבנה הנמצא בתהליך בנייה אינו מוצג במדידה.
3. מאחר והתכנית מציעה תוספת של עד 6 יח"ד, עפ"י המדיניות לא נדרשת הפרשה בנויה, ומענה פרוגרמתי עבור תוספת יח"ד המוצעות בתכנית יינתן במסגרת השכונה.
4. יש לתאם ולאשר את פתרון החנייה מול תושי"ה.
5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת הסמוכה לתכנית מכביש קיים סטטוטורי עד לתחום מגרש המגורים, כך שתתאפשר כניסה לחניה המוצעת. תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של הכביש האמור.
6. מאחר ומוצע להוסיף קומות על קונטור המבנה הנמצא בהליך הבנייה, יש לסמן את קווי הבניין עפ"י קונטור המבנה. על מנת לאפשר גמישות, ניתן לסמן קו בניין אפס תת קרקעי כללי.
7. יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תנאים למתן היתר בנייה בהתאם לחוות דעת מח' נגישות.
8. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה בינוי.
9. יש לבטל את סעיף 4.1 ח' המאפשר קומת חניה נוספת, גמישות בגובה המבנה ומלונאות בשטח התכנית.
10. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.
11. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
12. יש להשלים חוות דעת מחלקות: התובע העירוני, כבאות, צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, תברואה,חברת החשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ותושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
13. תנאי לטופס אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
14. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
15. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
16. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

17.	בדברי ההסבר לתכנית, יש לתקן את מס' ההיתר עפ"י מס' ההיתר הנכון שאושר בתחום התכנית.
18.	בטבלה בסעיף 5, יש לעדכן את אחוזי הבנייה הכוללים בהתאם לסה"כ שטחי הבנייה. כמו כן, יש לעדכן את מס' הקומות, מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.
19.	יש למחוק את סעיף 4.1.2(ח')(ג') בנושא חדרי המלון מאחר ומדובר במבנה מגורים.

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 7 : 802165

פרטי התכנית

סוג דיון	**הפקדה**
מהות הבקשה	**הרחבות דיור ברח' פניזל 5, נווה יעקב, ירושלים.**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מקומית**

החלטת הועדה

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

1. עפ"י חוות דעת היועץ המשפטי מבדיקה של נושא הבעלויות עלה כי נדרשת הסכמה של 33% מבעלי הדירות באותה כניסה וזאת בהתאם לאמור בתקנון הבית המשותף, דבר שלא הושג. כמו כן, התשריט של הדירות כפי שנרשמו בטאבו והרישום של תתי החלקות בטאבו אינו תואם למה שמצוי בפועל. לפיכך, יש לבצע את תיקון הרישום בתשריט הבית המשותף ובהתאמה לכך לתקן את הרישום בטאבו ולאחר מכן להעביר את ההסכמות הנדרשות. בהתאם לחו"ד היועץ המשפטי, תנאי להפקדה יהיה תיקון הרישום בטאבו כאמור. לאחר ביצוע התיקון הנדרש, נושא ההסכמות והבעלות תבחן בשנית.
2. להציע ככל הניתן ובמגבלת השטחים שניתן לאשר בתכנית בסמכות מקומית, במבנה B הרחבות לדירות הנמצאות בחלק הדרומי וזאת עד לקו הממ"ד המוצע, זאת על מנת להציע בינוי באופן מסודר לכל הדירות בתחום התכנית, ההרחבות יתואמו עם מח' תכנון עיר. כמו כן, להציע הרחבות באופן דומה עבור הדירות בחלק הצפוני, ולמקמן ככל הניתן בתחום החצר הקיימת בחלק המערבי התחומה בבינוי החדש.
3. עבור בניין A מוצעת הרחבה בחלק המערבי לצורך בניית מדרגות המאפשרות גישה לקומה החדשה.יש לוודא כי נותר מעבר פנוי עבור כלל הדיירים בשני המבנים
4. בחלק המזרחי של התכנית, יש להוסיף זיקת הנאה להולכי רגל בתחום המדרכה ואזור החנייה ומתן אפשרות לחנייה בתחום החנייה הקיימת בהתאם למאושר.
5. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות, וגובה בינוי.
6. יש להציע פתרון מיגון עבור כל יח"ד הקיימות.
7. בנספח הבינוי, יש להציג הפרדה בין בינוי מוצע וקיים ולהציג פיתוח קיים תוך התאמה להיתרי הבנייה המאושרים ולבינוי המאושר בתכנית מאושרת קודמת בתיאום מול מח' תכנון עיר.
8. בקשה להיתר בנייה מס' 2004/0475.04 ובקשה להיתר בנייה מס' 2004/0475.03 הנמצאות בתהליך, מציגות תכנון שאינו תואם למוצע במסגרת התכנית בנדון. לפיכך, יש למשוך את הבקשות להיתר הנ"ל ו/או כל בקשה להיתר אחרת הנמצאות בתהליך שאינן תואמת לתכנון המוצע. לחלופין, במידת האפשר ניתן להתאים את ההיתרים הנ"ל לבינוי המוצע בתכנית.ככל וימצא שאינם קשורים לבקשה ניתן להמשיך בתהליך הרישוי .
9. בכל בניין העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
10. יש להוסיף את הסעיף הבא בהוראות התכנית "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
11. יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע.
12. קווי הבניין יסומנו עפ"י קונטור המבנה בהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי לרבות שטחי מרפסות.
13. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בנושא היטלי השבחה.
14. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו כבאות, , מידע תכנוני, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות , ושפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.
15. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
16. גובה גדרות חדשות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

17. 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.
18. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים המצרניים לתכנית שהינם בעלי העניין חלקות 7, 13 ו-45 בגוש 30647 ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
19. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות:

20. התכנית בסמכות מקומית ולכן תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
21. עדכון התוכנית והוספת הוראות נוספות כפי שיידרשו ע"י המחלקות והגורמים השונים מהם יש לאסוף חוות דעת.
22. בנספח הבינוי, יש לסמן את המחסן הנמצא בחלק הצפון מערבי של התכנית להריסה בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.

הוראות התכנית:
23. בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מס' 6845 ולהוסיף יחס של כפיפות תכנית 5166ב' ו-5022א'.
24. בסעיף 4.1.1, יש לקבוע שימוש למגורים.
25. בטבלה שבסעיף 5, יש לקבוע את מס' הקומות וזכויות הבנייה לכל בניין בנפרד בנספח הבינוי.
26. בסעיף 7.2 , יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 8 : 877159

פרטי התכנית

סוג דיון	**הפקדה**
מהות הבקשה	**הפרשת שצ"פ ובנייה חדשה למגורים, בית חנינא, ירושלים**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מחוזית**

<u>החלטת הועדה</u>

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. להציע במסגרת התכנית מיצוי זכויות הבנייה עפ"י המדיניות, קרי בינוי בהיקף של עד 320% בנייה מרבי, עד 8 קומות בכל חתך מעל הקרקע, תכסית עד 45% ותכסית תת קרקעית עד 80%.
2. התכנית מציעה הפרשה של 20% בלבד ובינוי בהיקף של 250%. על מנת לקבל הפרשה אפקטיבית עפ"י המדיניות.
3. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון נדרשת הפרשת קרקע לצרכי ציבור בהיקף של 30% (כ-676 מ"ר) משטח התכנית עבור שצ"פ. ההפרשה תהא במיקום המוצע כעת בתכנית ותוגדל לכיוון מזרח.
4. קווי הבניין יסומנו במרחק של 4 מ' מגבולות המגרש.
5. יש להוסיף בהוראות התכנית כי התכנית בנדון מחליפה את התכנית המאושרת מס' 7461 מלבד הוראות האיחוד והחלוקה.
6. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח מול מחלקת הגננות באגף שפ"ע. תנאי לטופס אכלוס יהיה גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מחלקת הגננות.
7. יש לבטל את השימוש עבור שירותים ציבוריים בתחום השצ"פ.
8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת הסמוכה לתכנית מכביש קיים סטטוטורי עד לתחום מגרש המגורים, כך שתתאפשר כניסה לחניה המוצעת. תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של הכביש האמור.
9. מאחר והקו החום של הרכבת הקלה צפוי לעבור באזור, יש לקבל את התייחסות תכנית אב לתחבורה.
10. עבור ייעוד השצ"פ בסעיף 4.2.1, יש למחוק את השימושים לשירותים ציבוריים.
11. יש לתאם ולאשר את פתרון החניה עם אגף תושי"ה. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא.
12. יש לתקן את התכנית ולהוסיף תנאים למתן היתר בנייה עפ"י חוות דעת נגישות.
13. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.
14. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
15. יש להשלים חוות דעת מחלקות: התובע העירוני, צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, תברואה, נכסים, חברת החשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה תכנית אב לתחבורה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
16. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע
17. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
18. לשלוח הודעות אישיות לכל בעליי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
19. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

20. בסעיף 1.6 וסעיף 6.3, יש לשנות לתמ"א 1 ולמחוק את תמ"א 15 שהוחלפה.
21. בטבלה בסעיף 5, יש להתאים את מס' הקומות, מעל ומתחת לכניסה הקובעת, בהתאם למוצע בנספח הבינוי. כמו כן, יש להוסיף נתון בנוגע לסה"כ שטחי הבנייה.

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 9 : 897405

פרטי התכנית

סוג דיון	**הפקדה**
מהות הבקשה	**בניין מגורים חדש בן 6 קומות, שכונת בית חנינא**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מחוזית**

<u>החלטת הועדה</u>

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לצורך הגדלת השטחים המגוננים בתחום המגרש, יש להציע אדמה גננית בעומק של 1 מ' לפחות מעל החניון.
2. יש לתקן את התכנית ולהוסיף תנאים למתן היתר בנייה בהתאם לחוות דעת נגישות.
3. בתיאום מול מח' מדיניות תכנון לא נדרשת הפרשה לצרכי ציבור בתחום התכנית. מענה פרוגרמתי עבור תוספת יח"ד המוצעות יינתן ברמת השכונה.
4. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה בינוי.
5. יש לתאם ולאשר את פתרון החניה עם אגף תושי"ה.
6. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.
7. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
8. יש להשלים חוות דעת מחלקות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, תברואה, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
9. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
10. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
11. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
12. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 10 : 866079

פרטי התכנית

סוג דיון	**הפקדה**
מהות הבקשה	**הגדלת מס' יח"ד ומס' קומות בית חנינה ירושלים**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מחוזית**

<u>החלטת הועדה</u>

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גבול התכנית הינו חלק ממגרש 13ב' עפ"י תכנית 7459, לא ניתן להציע תכנית על חלק ממגרש. יש לכלול את כל המגרש המקורי בתחום התכנית.
2. בנוסף לסעיף קודם לעיל מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא אחוזי בנייה וקווי הבניין. לפיכך כאמור יש להגדיל את הקו הכחול של התכנית לכל שטח מגרש התמורה המאושר כאמור, ע"י כך לא תוצע חריגה מהמדיניות.
3. יש להוסיף בהוראות התכנית כי התכנית בנדון מחליפה את התכנית המאושרת מס' 7459 מלבד הוראות האיחוד והחלוקה.
4. יש לתאם ולאשר את פתרון החנייה מול אגף תוש"ה.
5. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות.
6. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.
7. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
8. יש להשלים חוות דעת מחלקות: התובע העירוני, כבאות, תברואה, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ותושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, צוות בקרת תכנון פיזי ושפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
9. תנאי לטופס 4 אכלוס לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
10. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
11. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנחנה 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

תשריט מצב מוצע:

13. יש לשנות את קנה המידה של התשריט ל-1:250.

תשריט מצב מאושר:

14. יש להציג את המגרשים שאושרו במסגרת התכניות השונות לרבות המגרש נשוא התכנית.

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 11 : 877787

פרטי התכנית

סוג דיון	**הפקדה**
מהות הבקשה	**השלמת קומה ותוספת מרפסות ברח' נאגרה 43, גבעת שאול, ירושלים.**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מקומית**

<u>החלטת הועדה</u>

מאחר שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבנייה, חליטה הוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. למרות שהתכנית כוללת שטח קטן מ- 400 מ"ר, ואינה תואמת את מדיניות הוועדה לאזור גבעת שאול המתייחסת לגודל מגרשים, ניתן לקדם את התכנית מאחר והתכנית אינה מוסיפה יח"ד וקומות, אלא רק מוצעת השלמת קומה חלקית מאושרת.
2. מרפסות זיז יותרו מעל חזית נג'ארה ומעל חזית מזרחית בתיאום מהנדס העיר. מרפסות מעל ראובני יבוטלו מאחר ומדובר ברחוב צר ביותר אשר לא מתאפיין במרפסות סוכה .לכל דירה תוצע מרפסת סוכה.
3. יש לצמצם את הקו הכחול לגבול החלקה.
4. המבנה ההיסטורי לשימור אינו מופיע במדידה, על אף שבהיתר הוא סומן לשימור, בכפוף למימוש הפקעה. יש לקבל אישור מח' מידע תכנוני למפת המדידה.
5. לסמן חזית לשימור, ולסמן את החזית המסחרית בתשריט ובנספח הבינוי, הן בתכניות והן בחתכים, ולרשום את השטח עבור מסחר בטבלה 5 בנפרד משאר שטחי הבניה.
6. השטח לחלחול מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש.
7. לקבל חוות דעת מאגף נכסים ומחלקת תחזוקת כבישים ומדרכות באגף שפ"ע.
8. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לרחובות המצרניים, בתאום עם אגף שפ"ע.
9. לתקן ולתאם את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעיריית ירושלים.
10. יש להוסיף סעיף הפקעה להוראות התכנית
11. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הזכויות בשטח התכנית, ולכל בעלי החלקות המצרניות 56 ו-159 בגוש 30168.
12. 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.
13. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 12 : 822569

פרטי התכנית

סוג דיון	**הפקדה**
מהות הבקשה	**הרחבת יח"ד קיימות והוספת 2 יח"ד בקומה חדשה ברחוב הסביון 16.**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מחוזית**

<u>החלטת הועדה</u>

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. על אף שקיימות חריגות רבות מהיתר הבניה 83/913, התכנית אינה מסמנת להכשרה את העבירות, כי אם מסמנת אותן כמצב קיים/מאושר. הועדה רואה בחומרה מצג נתונים כוזבים, והצגה בלתי-נהירה של מסמכי תכנית. יש לסמן את כל החריגות להכשרה, ולערוך בקפידה את המסמכים, בהתאם להערות הטכניות להלן.
2. עבור החניה מוצע שטח בנוי מעל הקרקע, הנחשב כשטח מירבי, ולפיכך מניין השטחים המירביים חורג מהמדיניות, לפיה אחוזי הבניה המירביים הם 75%. בנוסף הבינוי של החניה יוצר בינוי בקו בניין 0 כלפי הרחוב. יש להציע את החניה אם כן כשטח לא בנוי, שאינו מקורה, עם כניסה יחידה לרכבים, ולא חניות אנכיות המתמרנות על הרחוב ופוגעות בהולכי הרגל.
3. . מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן, ככל הניתן ימוקמו באופן שיאפשר תמרון בשטח החלקה, והתכנון יאושר ע"י אגף תושי"ה ותכנון עיר כתנאי להפקדה.
4. החניה בחלק הצפוני תבוטל, שכן אין גישה אליה מדרך סטטוטורית.
5. לא תותר כניסה נוספת למגרש מהשצ"פ מצפון יש להציע פתרון אחר לכניסה לדירות העליונות. אין להציע גרם מדרגות נפרד ובולט ממסת הבינוי.
6. יש לסמן את כל העצים בשטח התכנית ואת מעמדם. במידת הצורך יוגש סקר עצים. יש להימנע מעקירת עצים ערכיים, בתיאום עם אגף שפ"ע. בכל מקרה אין לעקור את העצים הבוגרים בחלק הדרום-מערבי, הנצפים מהרחוב.
7. הגדר התוחמת לא תעלה על גובה של 1.2 מ'
8. יש לסמן את קווי הבניין על גבי הקונטור הקיים והמוצע.
9. יש לסמן להריסה את כל גרם המדרגות המוצע להריסה (גם את החלק שמחוץ לחלקה), ואת שאר המבנים הארעיים שנבנו ללא היתר מחוץ לשטח החלקה.
10. יש להציג פתרון פינוי אשפה, תשתיות מים וחשמל בשטח החלקה, באופן שלא יפנו לרחוב.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד מח' תברואה, מח' מידע תכנוני, התובע העירוני.
12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בתחום התכנית ובחלקות המצרניות מספר 88 ו-86 בגוש 30438.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
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 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

תקנון:

15. יש לרשום את כל שטחי הבניה בטבלה 5, לרבות שטחי השירות ובעמודה נפרדת את המרפסות הנדרשות.
16. אין התאמה בין טבלה 3.2 (מצב מוצע) לגודל המגרש בטבלה 5
17. לרשום במטרות התכנית הכשרת עבירות בניה
18. לתקן יעוד לפי נוהל מבא"ת

תשריט מצב מוצע:

19. לסמן את מעמד העצים
20. לסמן להריסה את המבנים המוצעים להריסה גם מחוץ לשטח התכנית
21. להסיר קו בניין תת קרקעי (בפועל זהו שטח על קרקעי)

נספח בינוי:

22. לסמן בבירור מהו בינוי מוצע, בנפרד מהבינוי הקיים/מאושר.
23. לסמן בבירור מהו בינוי להכשרה, בנפרד מהמוצע.
24. להציג עצים רק בתכנית הפיתוח
25. אין התאמה בין המבט לחזית הדרומית לבין תכנית קומת חניה וקרקע

תשריט מצב מאושר:

26. לתקן גבול תכנית מאושרת 2483 ב

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך:25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 13 : 735761

פרטי התכנית

סוג דיון	**הפקדה**
מהות הבקשה	**הרחבות יח"ד ברח' ויקטור ויוליוס 5,7,9, נוה יעקב, ירושלים**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מקומית**

<u>החלטת הועדה</u>

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

1. לאור בקשת הדיירים מוצעים שינויים בבינוי ביחס לגרסת התכנון שעמדה בתנאי סף. השינויים המוצעים עתה הם: א. שינוי בהרחבת יח"ד 11 ו-12 בקומה 6 ו-7. ב. שינוי ביח"ד מס' 25 בקומה 1- מוצעת תוספת הרחבה לדירה מתחת לכניסה הקובעת במקום הרחבה לכיוון צפון וכן תוספת של מס' מחסנים. השינויים הנ"ל מאושרים בכפוף לעמידה של הבינוי בהיקף השטחים שניתן לאשר במסגרת תכנית בסמכות מקומית.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום מול הרשות הארצית לכבאות והצלה.
3. שלבי הביצוע יהיו לכל עמודה בנפרד ולכל חזית בנפרד .שלבי הבניה יהיו מלמטה למעלה ללא דילוגים .

יתר הסעיפים מהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 29.07.20 ימשיכו לחול.

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך:25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 14 : 661629

פרטי התכנית

סוג דיון	**תיקון החלטה להפקדה**
מהות הבקשה	**הרקמה 1 רומה**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מקומית**

<u>החלטת הועדה</u>

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

1. יש לבטל את סעיף 2 בהחלטת הועדה המקומית מיום 28.10.20 - "נראה בינוי חורג מגבול התכנית בתכניות הקומות ובחתכים. יש לצמצם בינוי החורג מגבול חלקה."- זאת כיוון שהבינוי החורג אושר בהקלה בהיתר בניה 2015/0741
2. בנוסף יש להסיר את התיקון הנדרש בהערה טכנית בהחלטת הועדה מיום 28.10.20 המתייחס לתוספת יח"ד , יובהר כי תכנית זו אינה מוסיפה יח"ד מעבר למאושר.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 28.10.20 ימשיכו לחול.

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 15 : 861393

פרטי התכנית

סוג דיון	**הצטרפות העירייה להפקדה**
מהות הבקשה	**שינוי הוראות בינוי לצורך הקמת בניין חדש. בית צפאפא**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מחוזית**

<u>החלטת הועדה</u>

עיריית ירושלים תצטרף כמגישה לתכנית לצורך הכללה ופיתוח השצ"פ מדרום לתכנית (חלקה 2 ו-107),

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הועדה מיום 13.9.20 ו- 28.10.20 ימשיכו לחול.

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 16 : 694828

פרטי התכנית

סוג דיון	**התנגדויות**
מהות הבקשה	**שכונת מגורים שועפט - שינוי לתכנית 12351**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מחוזית**

<u>החלטת הועדה</u>

להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלקית את התנגדות ולתת תוקף לתכנית:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות בנושא דרך הגישה וחסימת דרך הגישה הקיימת לתחום חלקה 54 בגוש 30542. במסגרת התכנית מוצעת דרך גישה חלופית, רגלית ומוטורית לתחום חלקה 54. יחד עם זאת, מפלסי דרך הגישה יתואמו מול אדריכל העיר ויאפשרו גישה ללא מדרגות אל בית המתנגדים.
2. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין הטענה כי ביצוע התכנית יפסיק וימנע חיבור החלקה לתשתיות. במסגרת התכנית ניתנת האפשרות של בניית תשתיות בתחום זיקת ההנאה ובתחום הדרכים - דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה מאפשרת מעבר תשתיות.
3. **לדחות** את ההתנגדויות בנושא ביצוע דרך הגישה. התכנית מעגנת באמצעות שלביות הביצוע את נושא ביצוע דרך הגישה לחלקה 54. יצוין כי נושא ביצוע הדרך יפוקח ע"י הפיקוח העירוני.
4. **לדחות** את התנגדות בנושא צירוף חלקה 54 לתחום התכנית. חלקה 54 מסומנת עפ"י תכנית תאר 2000 כשטח ירוק שאינו מיועד לבנייה ובסמיכות לדרך ראשית (בחלקה על יעוד טיפול נופי) ועל כן, לא ניתן לקדם תכנית לשינוי ייעוד בתחום החלקה נ"ל.
5. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה מתאריך: 25/11/2020 - ט' כסלו תשפ"א
תכנית מספר 17 : 587311

פרטי התכנית

סוג דיון	**הצטרפות העירייה להפקדה**
מהות הבקשה	**מבנה ציבור - רחוב אברהם רביץ - נווה יעקב ירושלים**
מספר ועדה	**2020/31**
סמכות	**ועדה מחוזית**

<u>החלטת הועדה</u>

הוועדה המקומית מאשרת לעיריית ירושלים להגיש את התכנית.

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית