

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1389519

פרטי התכנית

מספר תכנית	1389519
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה ויח"ד ברחוב האמרכלים 2, זכרון משה, ירושלים.
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לסמן את השטח בדרום החלקות שבייעוד דרך, לביטול דרך על גבי התשריט.
- יש לצמצם את הבינוי בחזית הדרומית כך שישמר קו בניין של 3 מ' מגבול החלקות בהתאם לתכנית שאושרה בשנת 2023 בחלקות 8,10 ו-12 (תכנית מס' 1131259) באותו רחוב. למעט מעלית ומדרגות.
- בדרום חלקה 104 ישנם שני עצים בוגרים המוצעים לעקירה. מדובר על עצים בוגרים הבולטים בנף השכונה, יש לשמר אותם ולבטל סימון עקירה.
- בהמשך לנ"ל, יש לתכנן את המרפסות כך שלא יפגעו בעצים הבוגרים ובכל מקרה שעומק המרפסות לא יהיה גדול מ-1.5 מ' והן יכולות לבלוט מעבר לקו הבניין בסעיף 1.
- מוצעת קומת גלריה המפצלת את החלל לגבהים לא תואמי תקנות – כ-2.3 מ'. יש לבטל קומה זו ולהותיר את החלל בהתאם למצב ההיסטורי.
- אין התאמה בפתחים בשרטוטים המוצגים בנספח הבינוי בין התכניות לחזיתות, כמו כן אין התאמה בין הפתחים בשרטוטים לבין המבנה הקיים בפועל, ולתיק התייעוד. יש לתקן.
- יש לסמן את הפתחים המקוריים הקיימים, ולסמן את השינויים המוצעים בתכנית בהתאם. כמו כן יש לסמן באדום את הבינוי המוצע בחזית צפונית, ומזרחית בהתאם לתכניות ולחתכים.
- יש לסמן את החזית הצפונית לשימור בתשריט כמו כן ובהתאם לנספח הבינוי.
- ניתן יהיה לאפשר איחוד של החלקות לצורך תכנון יעיל יותר של הבניין, אך יחד עם זאת ישנה חשיבות עליונה בשמירה על הפרצלציה הקיימת מבחינת חזות וחזיתות הבניינים תוך שמירה על החלוקה לשתי חלקות ובהתאם לקבוע את הפתחים של הבניינים. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת להנחיות אלו.

10. הפתחים בחזית הצפונית והמזרחית לרבות מרפסות יוצעו באותו מקצב, פרופורציות ומיקום לפתחים ההיסטוריים הקיימים בקומת הקרקע. יש לתאם מול מח' שימור.
11. כמחצית מהחזית המזרחית הפונה לרחוב של השכונה מוצע קיר אטום ללא פתחים. יש להציע פתחים במתווה הנ"ל.
12. בחזית דרומית, יש להרחיק את המרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ, ובתאום מול מח' שימור.
13. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
14. יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א)
15. תנאי להיתר בניה הגשת חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה) מאחר ומוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות החזית ההיסטורית לשימור.
16. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים שהוגדרו לשימור (חזית ועצים).
17. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
18. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
19. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
20. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!
21. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר
22. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
23. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
24. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: בבאות, , חשמל, ממ"ג, והטמעתם במסמכי התכנית.
25. 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, חלקה 47 בגוש 30068.

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.

מ.ב. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

אילן גליצמן

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1338425

פרטי התכנית

מספר תכנית	1338425
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין חדש ברח אנטיגונוס 10, ירושלים
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה מבנה בן 9 קומות וכ-495% בנייה מרביים, המדיניות בחלקה עם מבנה מגורים עם 6 יח"ד היא של 280 אחוז ב 7 קומות ולכן מוצעת חריגה מהמדיניות של 2 קומות, ושל כ-215% בנייה.
 2. מאחר והתכנית מציעה הפקעה לצורך חיבור בין רח' טוביה בן חפץ שכיום הוא רחוב ללא מוצא לרח' אנטיגונוס וע"י כך הדבר משפר את מערך התנועה באזור, ניתן לאפשר חריגה מהמדיניות ולאפשר עליה למדרגה הבאה בתכנית האב המציעה בינוי של עד 9 קומות ו-360% בנייה מרביים (במגרשים שכוללים מעל 8 יחידות דיור) – יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע בהתאם.
 3. לא צורך לתכנית נספח תנועה ולכן לא ניתן לבחון את הכביש המוצע - יש לבחון מול מח' תושבי"ה את החיבור המוצע בין רח' טוביה בן חפץ לרח' אנטיגונוס ולתקן את המסמכים בהתאם.
 4. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנון של הדרך ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע.
 5. במידה ולא יתקבל אישור תושבי"ה וכי יתברר שלא ניתן לאפשר בהיבט הפיזי את החיבור, יש לצמצם את היקף הבינוי בהתאם למדיניות עד 7 קומות ועד 280% בנייה מרביים.
 6. לצורך צמצום קירות תמך, הבינוי יוצע באופן מדורג ביחס לטופוגרפיה. לא יותרו קירות תמך לכיוון הרחובות, קירות תמך אחרים יוצעו עד לגובה של 3 מ' וידורגו ככול הניתן.
 7. יש לבטל את קווי הבניין העיליים המוצעים עבור המרפסות. המרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין.
 8. יש להוריד בהערות לטבלה 5 את סעיף (3) אשר אומר: שתותר גמישות במספר יחידות הדיור.
- פרוגרמה לצרכי ציבור:**
9. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להציע כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר כהפרשה מבונה. על הגן ילדים להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת וברמת גמר, חלק מהחצר יכולה להיות מקורה בתיאום עם אגף מבני ציבור.
 10. 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".
 11. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור כתנאי להפקדת התכנית וכתנאי למתן היתר בנייה.
 12. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

בינוי ופיתוח:

13. לקבוע את שטחי הבנייה המוצעים כשטחי בנייה כוללים לפי השימושים ללא חלוקה לעיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.
14. הכניסה הקובעת תיקבע בהתאם לרח' אנטיגונוס. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 0.5 מ'.
15. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

16. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש לקבוע בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

17. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
18. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

19. המחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
20. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

תנועה וחנייה:

21. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית כאמור לעיל.
22. לאור מיקום התכנית בקרבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר צמצום תקן החנייה עבור המגורים ל-1:1. עבור ייתר השימושים פתרון החנייה יהא בהתאם לתקן. יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מיח"ד בתחום החניון התת קרקעי.
23. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ובתחום המגרש בלבד. רמפת החניון תוצע בתחום מסת הבינוי

נכסים:

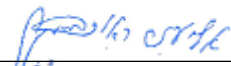
24. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
25. קיימת אי בהירות בנושא החנייה התת קרקעית במסמכי התוכנית בתשריט, בנספח תלת ממדי יש חניה, אך התוכנית מסומנת שאינה כוללת הוראות ובנספח הבינוי לא מופיעות חניות בתא שטח 2. בנוסף ישנן טעיות רבות בניסוח הוראות הרישום והתלת ממדי.
26. יש לתקן אי בהירות זו ולמחוק כל שימוש פרטי בתת הקרקע וכל התייחסות לרישום תלת ממדי בתא שטח תא 2. שטח זה ירשם במלאו מעומק עד רום לזכות עיריית ירושלים ללא כל שימוש או רישום פרטי בו.
27. לעירייה זכויות לכ-30 מ"ר מחלקה זו מתוקף הסכם שנחתם מול בעלי החלקה הערה הרשומה בטאבו. במידה ותא שטח 2 לא ירשם במלאו לשם עיריית ירושלים על יזמי הפרויקט לרכוש את הזכות הקנייני הזו מידי העירייה.
28. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון ולשטחים שהציבוריים שיש בתוכנית יש להוסיף או לתקן את סעיפי הרישום, הפקעה ושלביות בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
29. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
30. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
31. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

כללי:

32. לא יותר ניוד זכויות משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
33. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תושי"ה - צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מח' איכות הסביבה, מח' תכנון מבני ציבור, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפי"ע - המח'

- לתחזוקת כבישים ומדרכות ושפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, בהתאמה להטמיע במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
34. הבנייה תבוצע בהינף אחד.
35. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.
36. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
37. 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 והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הערות טכניות**
38. בטבלה 5 מצוין סה"כ שטחי בניה-7,710 מ"ר, ובחישוב השטחים, יש סטייה של 700 מ"ר מעבר- יש לתקן.
39. בהערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע בטבלה 5, יש להסיר את סעיף (3) כאמור לעיל.
40. יש לתקן את בטבלה 5 את גובה הקומות מתחת לכניסה קובעת כמו שמצוין בנספח בינוי.
41. סעיף 6.3.1 (ס"ק 3) - יש לתקן טעות סופר: במקום סעיף ב' לשנות לסעיף 2.
42. סעיף 6.3.2 (ס"ק 3) - יש לתקן טעות סופר: במקום תא שטח 1 לשנות לתא שטח 2.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

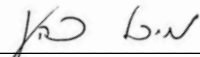
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1364173

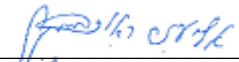
פרטי התכנית

מספר תכנית	1364173
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	אגרון 22 - שימור מבנה היסטורי ותוספת קומות מעל מבנה קיים
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת היזם


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1377753

פרטי התכנית

מספר תכנית	1377753
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית הפלמ"ח 49, 51 והשיירות 2
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. במסגרת התכנית מוצעת חריגה ממדיניות תכנית האב למושבנות בנושא היקף הזכויות ומס' הקומות. מאחר והמבנה הקיים בחלק הצפוני של התכנית בחלקה 31 הינו מבנה שיכון גדול הכולל 24 יחידות דיור הוחלט לקדם חלופת בינוי פינוי אשר כוללת פתרון חנייה בתת הקרקע וכן הפרשות מבונות לצרכי ציבור, מאחר כי בהשוואה לחלופה של תמ"א 38/1 שמאפשרת תוספת של שתי קומות על גבי הקיים והרחבות ליח"ד הקיימות, ללא מתן פתרון חנייה מלא התוצאה התכנונית שתתקבל נחותה יותר ביחס לחלופת פינוי הבינוי המוצעת בתכנית זו, יחד עם זאת שני הבניינים מדרום לרחוב מבצע קדש הם בניינים קטנים, אחד מהם מסומן לשימור והחריגות המוצעות בהם לא סבירות בהתייחס לתכנית האב ולמדיניות ולכן יש לתקן את התכנית על פי העקרונות הבאים :
2. יש להציע חלופת תכנון עבור המבנה המוצע בת.ש. 31 הכוללת גרעין אחד מרכזי במקום שני גרעינים נפרדים וע"י כך לצמצם את מסת הבינוי של שני המבנים המוצעים בגלל צמצום שטחי שרות מיותרים. המרחק בין שני האגפים יהיה לפחות 8 מ'.
3. בת.ש. 31, יש לקבוע קו בניין כלפי רח' הפלמ"ח של 4 מ', כלפי רח' מבצע קדש 3 מ', וקווי בניין אחורי וצידי של 3 מ'.
4. ביחס לבינוי בחלק הדרומי של התכנית-
 1. בהתייחס לבינוי המוצע ברח' הפלמ"ח בחלקה 32 : מאחר ומדובר על מבנה בן 4 קומות אשר בהשוואה לחלופה של תמ"א 38/1 גובה הבינוי האפשרי הינו 6 קומות.
 - על כן, ניתן לאפשר חריגה של קומה אחת מהמדיניות מאחר ומוצע מבנה חדש הכולל פתרון חנייה תת קרקעי. בהתאם לכך, מס' הקומות יוצע עד 7 קומות מעל מפלס רחוב הפלמ"ח.
 2. בהתייחס לבינוי המוצע במבנה לשימור בחלקה 33 ברח' השיירות 2, מאחר ומדובר על מבנה שאינו גדול ומיועד לשימור, הבינוי יוצע בהתאם למדיניות עד 6 קומות.
 3. התכנית מציעה לאחד את שתי החלקות של המבנים הנ"ל למגרש אחד ולהציע בינוי בקו אפס משותף בקומות העליונות, מדובר על מופע אדריכלי שאינו תואם לסביבה ומגדיל את מסת הבינוי ואינו מכבד את המבנה לשימור, מטעמים אלו פתרון זה אינו מקובל ואין להציע חיבור בין הבניינים.

4. יש להציע שני תאי שטח נפרדים ללא איחוד חלקות. תותר חנייה משותפת בין שני תאי השטח.
 5. קווי הבניין יסומנו בחלקה 32- קו בניין של 4 מ' כלפי החזית הקדמית ו31 מ' ביתר החזיתות. בחלקה 33- קווי הבניין יסומנו לפי קנטור החזית הצפונית, מזרחית ודרומית, בחזית המערבית קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ'.
 5. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע למעט מרפסות סוכה שיותר עד עומק של 2 מטר מקווי הבניין.
 6. על מנת לשפר את הממשק של המרחב הציבורי, נדרש לצמצם את התכסית התת קרקעית של החניון המוצע ל-80%. כמו כן, תוצע רמפת כניסה לחנייה אחת לכל חניון. רמפת החנייה תוצע באזור הנמוך בלבד ולא מרח' הפלמ"ח. בת.ש. 31 רמפת החנייה תוצע בתחום מסת הבינוי.
 7. מאחר ומדובר על עיר גנים, יש להציע שטחי גינון משותפים לכיוון הרחובות ובדגש על רח' הפלמ"ח.
 8. שטחי הבנייה יוצע כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות לרבות שטחי הבנייה של המערכות הטכניות. כמו כן, יש לחלק את שטחי הבנייה לפי השימושים המוצעים, מגורים, מסחר ומבני הציבור.
- בינוי ופיתוח:**
9. מאחר ומוצעת חריגה מתכנית האב בנושא גובה הבינוי, גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.30 מ'. גובה המסחר המוצע יקבע בהתאם להנחיות מרחביות.
 10. תותר גמישות מגובה המבנה של עד 1 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 11. לא תותר קומה טכנית מעבר למוצע בתכנית.
 12. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 13. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
 14. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
 15. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
 16. יש להוסיף הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם לעקרונות העיצוב בתכנית האב, גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב.
 17. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
 18. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש לקבוע בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
 19. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
 20. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
- שימור:**
21. יש לסמן לשימור (סגול) רק חלקי בניה היסטורית מקוריים קיימים שלוש חזיתות קומת קרקע.

22. מרפסת כניסה ראשית תשוחזר בהתאם לתכנית אדריכלית מצב מקורי משוער.
מזרקה יצוקה תאוחסן עת ביצוע העבודות ותמוקם מחדש בחצר קדמית. מדרגות
אבן מלאות לשימוש חוזר בבניין.
23. יש להוסיף סימון 'גדר לשימור/שחזור' גדר אבן מקורית בגבול מגרש מזרחי וגדר
צפונית – לשחזור.
24. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר פירוק והרכבה של חזיתות/גדר מזרחית
המיועדים לשימור, יש להוסיף הנחיה זו בסעיף 4.1.2 ג' סטיה ניכרת מתכנית.
25. אין התנגדות להריסה ובניה מחדש של החלל הפנימי קומת קרקע המבנה לשימור
בתנאי שיבוצע שחזור מלא של תכנית הפנים בית חלל מרכזי ע"ב מצב מקורי
משוער לרבות פרטי בניה חוץ ופנים.
26. יש להסיט מערבה גרעין מדרגות ומעלית תוספת הבניה החדשה על מנת שישוחזר
החלל המרכזי. תישמר כניסה נפרדת לקומת הקרקע המבנה לשימור מרח' השיירות
וכניסה נפרדת לבניין ממערב.
27. פתרון מיגון בקומת הקרקע המבנה לשימור יתוכנן בחלק המערבי הלא היסטורי.
28. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר התקנת מערכות ע"ג גדרות קדמיות/בשטח
חצרות קדמיות.
29. סעיף 6.1.2 עיצוב תוספת הבניה מעל מבנה לשימור יתואם עם מח' השימור לעת
בקשה להיתר.
30. כתנאי למתן היתר יש להגיש למחלקת השימור תכנית הנדסית מאושרת ע"י מהנדס
מומחה בשימור להבטחת ביצוע שימור חזיתות וגדרות המיועדים לשימור עת ביצוע
חפירה ובניה.
31. כתנאי למתן היתר יש להגיש למחלקת השימור תכנית אדריכלית מצב מקורי
משוער המבנה לשימור כולל מערכות תשתיות ופרטי בניה מפורטים שתהא ערוכה
ע"י אדריכל מומחה בשימור.
32. כתנאי למתן היתר יש להגיש טופס מינוי אדריכל שימור מלווה, כתב התחייבות
וערבות בנקאית.
33. עבודות השימור ושיחזור יבצעו בפיקוח משמר מוסמך/קבלן בעל ניסיון מוכח
בשימור מבנים.
34. יש להוסיף הוראות שימור בסעיף 4.1.2 ב'.
35. סעיף 7.1 יש להוסיף תנאי לטופס 4/ אכלוס יהא קבלת אישור גמר עבודות
ממחלקת השימור.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

36. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון יש להציע 400 מ"ר הפרשה מבונה עבור
צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון ספרייה/שלוחת מתנ"ס/. על מיקום
ההפרשה המבונה להיות בתא שטח 32 על רחוב הפלמ"ח כך שתהיה בזיקה לשלוחת
המתנ"ס הקיימת הן מבחינה תפעולית והן מבחינה נכסית, כך יתאפשר שימוש יעיל
מיטבי בשטח הן למינהל הקהילתי והעירייה והן לתושבי השכונה.
37. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור
ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות
נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

עצים:

38. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
39. התכנית מציעה לכרייתה יותר ממחצית העצים בתחומה, 15 עצים מוצעים לכרייתה
סה"כ כאשר רובם נמצאים בשולי המגרשים. נדרש לצמצם את כרייתת העצים לרבות
עצים מס' 3,4,8,15,16,17,19 בתיאום עם אגרונום.
40. קו בנין תת קרקעי יותאם על מנת להבטיח שימור עץ 26 ברוש מצוי הנטוע בגבול
מגרש צפוני.
41. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי
על קרקעי. 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.

42. יש להטמיע סקר עצים בנספח הבינוי ולמספר בתשריט מצב מוצע.

איכות סביבה:

43. המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

44. הדרוג האנרגטי הממוצע המזערי למבנה יהיה B.

45. כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. יש לקבוע עבור גגות חיים וירוקים, תכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

46. בהתאם להוראות התכנית בסעיף 4.1.1 יותרו שימושי מסחר, על כן יש לקבוע דרישה לפיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.

47. מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות.

48. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

49. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת דוח אקוסטי לגבי היבטי רעש הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

תנועה וחנייה:

50. יש להשלים חו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית. נדרש לבחון את חתכי הרחובות ובהתאם לצורך להציע את הרחבתן על חשבון שטח התכנית.

51. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע בלבד בתחום המגרשים ובהתאם לתקן עבור כל השימושים. בנוסף יוצע 10% מקומות חנייה נוספים עבור אורחים ביחס למס' יח"ד.

כללי:

52. יש להוסיף את הסעיפים הבאים לתוכנית:

53. סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה:

בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

54. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה

55. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

56. רישום שטחים מבונים

57. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

58. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

59. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

60. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואז שיעבוד.

61. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

62. הפקעה
63. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
64. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
65. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
66. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
67. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
68. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין למעט לעניין מרפסות סוכה.
69. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים ומשטחי בנייה מתחת לקרקע למעל הקרקע.
70. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
- א. הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד, לא תותר בנייה בשלבים.
- ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
71. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
72. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: כבאות והצלה, תברואה, חברת חשמל, אגף תושבי"ה, אגף שפ"ע, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
73. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
74. 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:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

75. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
76. קיים פער של כ 8 מ"ר בין המצב המאושר למוצע בטבלה שבסעיף 3.2, נדרש לבחון פער זה ולתקן בהתאם.

מ.נ. כ.א.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1389022

פרטי התכנית

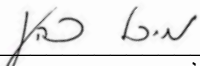
מספר תכנית	1389022
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קביעת הוראות בינוי למבנה ציבור ודרכי גישה, מ.פ. שועפט.
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

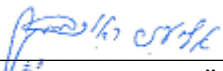
החלטת הועדה

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

1. המלצה זו מתייחסת למסמכי התכנית המתוקנים: הוראות תכנית גרסה 19, תשריט גרסה 11, ונספח בינוי מתאריך 22.5.25.
2. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי הבינוי, הגדלת זכויות הבניה ושינוי הוראות הבינוי, להיקף של 374% בניה כוללים, 8 קומות מעל הכניסה ו- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת, במגרש למבני ציבור בשטח של כ- 14.7 דונם.
3. להשמיט הערות מתחת לטבלה 5 זכויות והוראות בניה בהוראות התכנית –
הערה 1 – שטחים שלא יחושבו במניין זכויות הבניה. מרפסות, חניה מקורה וחצרות מקורות.
הערה 3 – ניווד קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
4. בנספח הבינוי מוצגים חתכים של עד 10 קומות מעל הקרקע. לא ברור אילו שימושים יהיו במבנים אלו ואם יש להם היתכנות. יש לתקן את החתכים בהתאם למספר הקומות בטבלה 5. יש לציין מתחת לטבלה הערה – 8 קומות בחתך.
5. בסעיף 4.1.2 א בהוראות התכנית מבוטלים שני סעיפים ביחס לתכנית המאושרת. סעיף 1 – אישור תכנית בינוי כתנאי להיתר ותיאומה מול אגף מבני ציבור, המחלקה למדיניות התכנון ומשרד הביטחון. סעיף 5 - המתנ"ס והשימושים הקהילתיים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק מהבינוי בחלק הצפוני של המגרש ולא בסמוך לגדר ההפרדה. יש להציג אישור משרד הביטחון לתכנית המוצעת ולביטול הצורך בתיאום תכנית הבינוי ושינוי המיקום של המתנ"ס ושימושי קהילה. ככל ואין אישור, יש להשאיר את הסעיפים בהתאם למאושר.
6. סעיף 4.1.2 ד – יש לתקן בהתאם למאושר בתכנית 703959 כי בשטח המסומן בתשריט בסימון גבול מגבלות בניה לא יותרו עבודות פיתוח ותשתיות. ככל ויתקבל אישור מגורמי הביטחון שניתן להעביר תשתיות למתחם החינוכי ומעבר רכב שירות וחירום, ניתן יהיה להשאיר את הסעיף כלשונו.
7. המחלקה מתנגדת לשינוי המוצע בתכנית אשר דוחה את שלב העתקת קו המתח מתנאי להיתר הבניה לשלב תנאי לטופס 4. לא ברור מדוע התכנית מבקשת להתקדם ולקבוע עובדות בשטח כשעוד אין תכנית מאושרת וחתומה להעברת קו המתח. יש להותיר את ההתניה כי ביצוע בפועל של העתקת קו המתח יהיה תנאי להיתר בנייה.
8. סעיף 1.5.7 – להשלים מגרשים ותאי שטח מתכנית קודמת שלא נרשמו כחלקות.

9. בטבלה שבסעיף 5 יש לתקן את גודל המגרש ל-14,724 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [20] מתצ"ר 2547/2024.
10. לתקן סעיף 6.1.2 ניהול מי נגר ל – 20% שטחים חדירי מים.
11. בטבלה שבסעיף 1.5.5 לתקנון יש לתקן את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
12. לציין בסעיף 7.2 בהוראות התכנית זמן משוער למימוש התכנית 20 שנים.
13. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
14. 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.
15. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1313311

פרטי התכנית

מספר תכנית	1313311
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת מס קומות ומס יח"ד אום טובא, ירושלים
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא אחוזי הבנייה, יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע לעד 110% בנייה מרבי בהתאם למדיניות.
2. מוצעת חריגה בחלק הצפוני בנושא קווי הבניין עד לקו בניין של 2.5 מטר מגבול התכנית, לאור צורת המגרש מצפון והמרחק של הבניין השכן ניתן לאשר חריגה זו בקווי הבניין.
3. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ועפ"י תקן. בהתאם לכך, יש לקבל את אישור תושי"ה לפתרון החנייה המוצע.
4. לפי בדיקה של ההיתר המאושר בקומה 1- אושרו שטחי שירות וחנייה אחת, כאשר נספח הבינוי מציג בחלק מקומה זו דירה קיימת. לאור זאת, נדרש לסמן להכשרה את הדירה שמוצעת בנספח הבינוי ולחשב אותה במסגרת השטחים המותרים
5. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנוגע גובה הבינוי.
6. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : איכות הסביבה, צוות בקרת תכנון פיזי, תברואה, נכסי עירייה, המידע התכנוני, אגף תושיה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
8. יש לסמן עצים לשימור הקיימים בתחום המגרש בתיאום עם שפ"ע.
9. יש להוסיף סעיף הפקעה לפי הנוסח הבא :
10. הפקעה
11. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
12. יש להוסיף בתנאים לתהליך :
13. תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים לרישום הקרקע.
14. תנאי לתעודת גמר נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
16. 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 והבנייה תשכ"ה 1965.

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

מ.ל. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

אליזב יאליצקי
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 1412444

פרטי התכנית

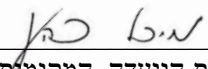
מספר תכנית	1412444
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הארכת תוקף לתכנית מאושרת בבית הדפוס, ירושלים
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

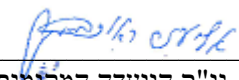
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור העובדה שהמגרש חפור ומעוניינים לאפשר את בניית הבניין ולא להשאיר בור למשך שנים שיהווה מפגע ממליצים להאריך את התוקף של התכנית ל 3 שנים נוספות לצורך אפשרות למימושה.
2. יש להשלים חוות דעת מח' מידע תכנוני, התכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה. תוכנית 723130 קבעה הפרשות מובנות בתחומה אך לא שולבו סעיפי רישום מתאימים, אנו מבקשים שילוב סעיפים אלו ושמירה על שאר הוראות תוכנית 723130.
3. רישום שטחים מבונים
4. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
5. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
6. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
7. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.

8. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
 9. הפקעה
 10. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
 11. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
 12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
 13. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
 14. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 15. 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:
- 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1439223

פרטי התכנית

מספר תכנית	1439223
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ושינוי יעוד ברח' שבטי ישראל 44, מורשה, ירושלים.
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות

התכנית מוצעת בשכונה לשימור הן עפ"י תכנית מתאר לשכונה מס' 2902 והן עפ"י תכנית מתאר 2000.

השכונה אינה אופיינית כשכונה של מבני רבי קומות והמרקם התכנוני המקובל בשכונה לשימור הינו עד 6 קומות עבור מבנה חדש.

במקום קיימת תכנית מאושרת מס' 731836 להקמת מלון בן 7 קומות עם זכויות בניה מירביים של 709%.

התכנית הנ"ל חורגת משמעותית מהמדיניות המרקמית של השכונה והתכנית המאושרת ומציעה מבנה בן 9 קומות עם זכויות בניה מירביים של 1094%.

הוועדה סבורה כי ניתן להציע במסגרת התכנית בניין מגורים הכולל 5 קומות מגורים בהתאם למדיניות ברחוב זה כולל חזית מסחרית לרחוב הראשי - כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

ככול ויזם התכנית יבקש להמשיך עם שימוש לבנייני ציבור,

יש לצמצם את מס' הקומות ל 7 קומות. חריגה בקומה אחת מהמדיניות המרקמית מקובלת לאור השימוש המוצע של מבנים ומוסדות ציבור. השכונה במחסור של השימושים הציבוריים במצב הנכנס.

יש לצמצם את זכויות הבניה המירביים ולהתאים את הזכויות למאושר בתכנית מס' 731836.

יצוין, כי מאחר ונדרש לצמצם את מס' הקומות, ניתן להעביר שטחי ציבוריים מבוטלים לקומת הקרקע במקום המסחר המוצע.

רחוב שבטי ישראל אינו מוגדר כציר מסחרי, לכן שימוש למסחר בקומת הקרקע אינו הכרחי וניתן לנצל את הקומה לשימושים ציבוריים.

2. קווי בניין

3. קווי בניין יהיו בהתאם לתכנית המאושרת 731836 ותוך הבטחת מדרכה כלפי הרחוב של 2.5 מ' לכל הפחות.

4. התכנית מציעה קו בניין עילי עבור מרפסות מחוץ לתחום התכנית, לא מקובל. מרפסות יוצעו בתחום התכנית ויהיו מידתיות בהתאם לאופי השכונה.
5. קו בניין עילי כלפי חזית צפונית מוצע בקרבה לעצים בוגרים בחזית הצפונית, יש לתאם מול אגרונום בגין המרחק שיש לשמור מהעצים הבוגרים, בהתאם להנחיות האגרונום יקבע קו בניין עילי צפוני, יש לקבוע הנחיות בתקנון.
6. קו בניין תת קרקעי כלפי חזית צפונית מוצע בקו אפס ובקרבה יתרה לעצים הבוגרים. יש לקבל חו"ד אגרונום מומחה מהם המרחקים הנדרשים שיש לשמור מהעצים הממוקמים ממזרח ומצפון לחלקה, ולתאם את הבינוי בהתאם, לרבות גודל החצר האנגלית.
7. בתשריט מצב המוצע לציין מידות מרווח קווי הבניין.
8. **שימור ועיצוב המבנה**
 1. שימור והגנה על מונומנט לשימור - התכנית מוצעת בסמוך למגרש עם מבנה הכנסייה הרומנית אשר מוגדר כמונומנט לשימור. בנוסף, בתחום המגרש קיימים עצים בוגרים רבים. יש להוסיף הוראות להגנה על המונומנט לשימור לרבות עצים, גדרות, בורות מים, הבניין עצמו וכל הכלול בחלקה ומה שיימצא בה במהלך העבודות.
 2. עיצוב המבנה – בשלב ההיתר, יש להציע עיצוב באיכות אדריכלית שתשתלב בסביבה בתיאום עם מהנדס העיר.
 3. יש לשמור על הגדרות של המונומנט לשימור. יש להרחיק את החפירה מהגדרות ההיסטוריים הנכללים גם הם בהגדרת המונומנט.
 4. תשתיות - אין למקם תשתיות באופן שיפגע במונומנט לשימור או במראה מהרחוב.
9. **פרוגרמה**

התכנית מציעה שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור ואינה מציינת שימושים. יש לפרט את השימושים המוצעים.
10. **איכות הסביבה**
 11. בשל העובדה כי במקום קיימת תחנת דלק, יש לפנות למשרד להגנת הסביבה ולקבל מהם הנחיות לפינוי קרקע מזהמת כתנאי להפקדת התכנית.
 12. תנאי להפקדה יהיה הכנת סקר היסטורי ותכנית דיגומים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה
 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בתקן בנייה ירוקה.
 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע המזערי למבנה יהיה B.
 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול/עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.
 16. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.
 17. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת התת קרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
 18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
19. **חניה**

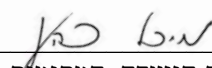
התכנית אינה מציעה מקומות חניה למעט סימון מפרץ הורדה והעלאה כלפי רחוב החומה השלישית. בנספח הבינוי. יש לציין בהוראות התכנית סעיפים לעניין מפרץ הורדה והעלאה עבור מוסדות ציבור, הוראות לעניין פריקה וטעינה עבור מסחר וחניות נכים, כל זה בתיאום עם אגף תושי"ה ולקבוע פטור מחניה לרכב פרטי.

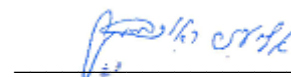
20. כללי

21. תנאי לטופס 4 יהיה השלמת מדרכה בחזיתות הדרומית והמערבית.
22. בסעיף 4.1.2.ג. יש לתקן את הסעיף כי לא תותר הקמת קירות תמך מעבר ל 3 מ'.
23. להוסיף סעיף כי אוורור קומות התת קרקעיות יהיה בהתאם לתקנות ויבדק בשלב היתר הבניה.
24. חצר אנגלית דוגמת חתך B-B לא מקובלת (בקו אפס וקיר תמך גבוה). יש להוסיף סעיף בהוראות כי תכנון חצרות אנגליות יהיה בהתאם לתקנות ויבדק בשלב היתר בניה.
25. יש לתקן סעיף קטן מתחת לטבלה 5 כך שירשם כי 'יותר ניווד שטחים מעל הקרקע אל מתחת ולא הפוך'.
26. יש להסעיר סעיף קטן מתחת לטבלה 5 כי תותר תוספת שטחי שירות בתת הקרקע. אין הצדקה להוסיף שטחי שירות מעבר לשטחים המוצעים בתת הקרקע.
27. יש להציע שתילת עצים בחזית הרחוב.
28. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

29. חו"ד גורמים

- יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות כיבוי אש, מבני ציבור, תברואה, נכסים, חב' חשמל, נגישות, שפ"ע.
30. 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.
31. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1392984

פרטי התכנית

מספר תכנית	1392984
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות הבנייה בשכונת בית חנינא ירושלים
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

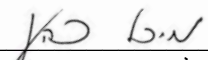
1. בחזית המגרש הגובל בדרך המאושרת, בחלק המערבי, קיימת יתרת שטח בייעוד 'אזור מגורים 1 מיוחד' בין גבול התכנית והדרך המאושרת. יש לצרף שטח זה לתחום התכנית אחרת אין גישה לרכב למגרש מהכביש.
2. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי יגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח. ראו חתך א-א וחזיתות צפונית, מזרחית ודרומית. יש לתכנן את הבניין במפלס הקרקע ולהוסיף קומה, עד 6 קומות בחתך.
3. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
4. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
5. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית והכניסה מהדרך הגובלת. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
6. 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.
7. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
8. אין התאמה בשטח התכנית בסעיפים 1.2, 3.2 וטבלה 5 בהוראות התכנית. יש להתאים.
9. להשמיט הערה מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית לעניין שטח מרפסות 12 מ"ר לכל יח"ד. שטח מרפסות נקבע בחוק התו"ב.
10. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
11. לתקן סעיף 6.1.1 ניהול מי נגר ל – 20% חלחול.

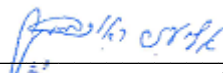
12. יש לתחם באדום את הבינוי המוצע בתכנית כבינוי חדש.
13. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, הגיחון, אגף תברואה, חברת חשמל, תושי"ה, אגף שפ"ע כבישים, שפ"ע עצים, המחלקה לאיכות הסביבה,
14. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית 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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1096874

פרטי התכנית

מספר תכנית	1096874
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה ציבורי במקומו, רח ים סוף 36
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. מסלול סמכות מקומית – לאור כך כי לא נדרש שינוי יעוד השצ"פ, התכנית תקודם במסלול של סמכות מקומית ע"פ סעיף 62א(א) - לעניין תוספת זכויות סעיף 18, שינוי קווי בניין סעיף 4, הרחבת דרך סעיף.
2. עריכת התכנית תיעשה במחלקה לבקרת תכניות. גריעת השצ"פ משטח התכנית - מאחר ואין צורך בחצרות עבור מבני ציבור בחלקה 38 והתייתר הצורך בשינוי יעוד השצ"פ, מסמכי התכנית יתוקנו כך שהשצ"פ לא יכלל בשטח התכנית. כמו כן יתר הסעיפים בהחלטה הנוגעים לשצ"פ בטלים.
3. הרחבת הדרך מוצעת בתחום השצ"פ תשאר בקווי הכחול של התכנית.
4. 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.
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 27/12/2024 ימשיכו לחול.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1144179

פרטי התכנית

מספר תכנית	1144179
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - קצנלסון 6
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

- לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה בנושא קווי הבניין המוצעים וביחס לרוחב ותכנון המעבר הציבורי המוצע:** הפתרון המוצע בתכנית של תכנון המעבר להולכי הרגל הציבורי אינו מיטבי ומציע שביל באורך של כ-44 מ' לאורך כל החלקה ברוחב של 2 מ' בין שני קירות תמך בגובה של כ-11.5 מ', כאשר בסוף המעבר מוצע חדר מדרגות ציבורי סגור משולב במעלית. תכנון זה אינו מקובל תכנונית. פיתוח המעבר יבחן בשלב הרישוי לרבות ההנגשה מכנית, זאת בדומה לפתרון שהוצע בתכנית להתחדשות עירונית מס' 550541 ברח' הרצוג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המעבר יוצע ברוחב של 4 מ'.
- קווי הבניין לכיוון המעבר יוצעו במרחק של 2 מ' בקו בניין צידי צפוני, 4 מ' כלפי קו בניין צידי דרומי, קו בניין 0 כלפי רחוב טשרניחובסקי וקו בניין 3 מ' לכיוון רחוב קצנלסון.
- כלפי רחוב קצנלסון, יש לפעול לשימור שדרת העצים, האופיינית לרחוב ולכן קו הבניין התת קרקעי כלפי חזית זו יהיה לפי הקו הבניין העילי. יש לקבוע בהוראות התכנית כי קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות המוצעות ולא תותר חריגת מרפסות מקווי בניין. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
- לדחות את ההתנגדויות בנושא האחריות על תחזוקת המעלית והשביל הציבוריים:** במסגרת התב"ע לא ניתן לקבוע נושאים אלו שיטופלו בשלב ההיתר.
- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות לחריגה מתכנית האב למתחם B ביחס למספר הקומות/ גובה בינוי ואחוזי בנייה:**
- התכנית נמצאת בתחם B בתכנית האב שקבעה כי במגרשים בהם 2 מבנים ויותר שטחי הבנייה יקבעו בהתאם לתחשיב שמאי ומס' הקומות ייקבע ל- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, כאשר מתחת לכניסה הקובעת ניתן להשלים קומות נוספות עד למפלס הרח' התחתון. המבנה הקיים בינוי ב-3 מבנים/ אגפים הבנויים בקו אפס הכוללים 3 חלקות בשטח כולל של כ-3 דונם. לכן, אין חריגה בעניין זה ביחס לתכנית האב. יחד עם זאת יקבע בהוראות התכנית כי גובה הקומות המוצעות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות לכל הקומות בתכנית לרבות קומת הכניסה וקומות הפנטהאוז.
- לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית מציעה חריגה מתכנית האב ביחס לתכנית, עקירת כל העצים הבוגרים בתכנית וצמחייה רבה, ללא שטחי חלחול מי נגר ולטופוגרפיה:** לצורך מימוש התכנית, הנגשת המבנה ביחס לרחוב טשרניחובסקי ויצירת דופן פעילה לרחוב זה והקמת החניון המוצע נדרש לעקור עצים קיימים בתחום התכנית. יחד עם זאת, יש לשמר את העצים הקיימים בגבולות התכנית לרבות בגבול הצפוני. יש להציע לשימור, עצים מספר 20-24, בסמוך למעבר ציבורי מוצע וכן העצים הקיימים על רחוב קצנלסון ע"י צמצום תכנית החניון ל-80%. קביעת קו בניין קדמי תת"ק לכיוון רחוב קצנלסון ל-3 מ' וקביעת הוראות בנושא חלחול מי נגר בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה.
- לקבל את ההתנגדויות בנוגע לקביעת הוראות לתמהיל יח"ד מגוון הכולל יח"ד קטנות:** התכנית מציעה יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ-101 מ"ר, שטח יח"ד מממוצעת זה

מקובל בעיר. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיחידות הדיוור המוצעות תהיינה יחידות דיוור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר (כולל ממ"ד) לצורך הבטחת האמור תיקבע הוראת סטייה ניכרת בעניין זה.

6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות לפרוגרמה והפרשות ציבוריות שאינן מציעות מספיק שטחים ירוקים ושטחי ציבור לשכונת רסקו ולתכנית עצמה בפרט וביחס למיקום ההפרשות הציבוריות על רחוב טשרניחובסקי:** 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. כלל שנדרש מענה אחר שאינו יכול להיות בתחום תכנית מסוימת העירייה פועלת לתת עיבוי בשטחי ציבור נוספים בשכונה, לדוגמה: עיבוי מתחם בית הנוער העברי ומתחם בית ספר לוריא. בהתאם לאמור, התכנית מציעה הפרשות מבונות לצרכי ציבור ומעבר ציבורי בהתאם לנדרש.

מרחב ציבור ותשתיות, אופי השכונה:

7. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע למחסור בתשתיות:** התכנית נותנת מענה ליחיד המוצעות בהתאם לבדיקה של מחלקת מדיניות התכנון, מסדירה את המרחב הציבורי, מרחיבה את זכות הדרך, מוסיפה מעבר שיחבר את הרחוב העליון עם התחתון בשילוב הנגשה מכנית, ונבדקה ביחס ליכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון. התשתיות הקיימות והעתידיות ייבחנו בשלב הליך היתר בנייה ויוצעו פתרונות בהתאם לנדרש.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנושא ציביון ואופי השכונה:** התכנית להתחדשות עירונית המקודמות בשכונה מאפשרות את חידוש המרקם הבינוי תוך הכנסת שירותי ציבור ומסחר בקרבת הבית דבר שצפוי לחזק הליכתיות ולהפחית את השימוש ברכב, זאת תוך יצירת מערכת מעברים חדשה בשילוב הנגשה לצירי הרק"ל. על כן, מרקם החיים בשכונה צפוי להתחזק תוך הכנסת אוכלוסייה מגוונת לרבות זוגות צעירים, זאת תוך שימור הירוק והטבע בשכונה ככל הניתן.

תנועה וחנייה:

9. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בכל הנוגע לנושא התנועה והעומס התחבורתי:** התכנית נבחנה ע"י תושייה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. במסגרת התכנית מוצעים פתרונות לרבות הרחבה של רחוב טשרניחובסקי. יצוין כי עיריית ירושלים פועלת להנגיש את השכונה באמצעות אמצעים מכניים לרק"ל העובר ברח' הרצוג וע"י כך לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית וע"י כך הדבר אף עשוי להפחית את עומסי התנועה. בכל הנוגע לתכנון הכניסה והיציאה של החניון מרחוב טשרניחובסקי ולא מכיוון רחוב כצנלסון, כמבוקש בהתנגדות זו, הנושא נבחן ונמצא לא יעיל טופוגרפית. כמו כן, במסגרת הסדרי התנועה יינתן מענה ככל ויידרש להסדרת התנועה ברחוב. יצוין כי מוצע פתרון חנייה לכל יחיד המוצעות בתכנית לפי תקן וכן פתרון למשתמשי המסחר במפרץ החנייה ברחוב טשרניחובסקי. ביחס לטענה לעומסים בשל ההפרשה הציבורית המוצעת על רחוב טשרניחובסקי, נדרש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עבור ההפרשה הציבורית המוצעת בתחום רחוב טשרניחובסקי, בסמוך לכניסה המוצעת. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

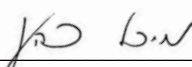
10. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציעה לבטל את החניות הקיימות על רחוב טשרניחובסקי בלי לתת חלופה:** חניות אלה בתחום המגרש, ביעוד שטח של מגורים, כתוצאה מהתכנית מפקיעה חלק מרצועה זו על מנת להרחיב את הרחוב כאמור לעיל ובכל אופן התכנית מציעה פתרונות חנייה בתחום החניון התת קרקעי.
11. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי יש להציג את דרכי הגישה לגן הילדים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.** יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן: כאמור לעיל נדרש לתכנן מפרצי הורדה והעלאה לטובת ההפרשה הציבורית. כמו כן, נדרש לתכנן בתת קרקע מקומות חנייה עבור ההפרשה הציבורית לפי תקן. בנוסף, יש להציג במסמכי התכנית כניסה נפרדת ונגישות לרחוב בתיאום עם מח' תכנון מבני ציבור כתנאי למתן תוקף.

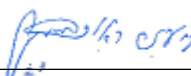
12. **לדחות את כל ההתנגדויות ביחס למסחר המוצע בתכנית:** תכנית האב אינה מונעת את שימוש המסחר במתחם זה, מדובר במסחר מצומצם מאוד של 45 מ"ר שייתן מענה ברמה מקומית.

עם זאת יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח המסחר יהא כיחידה אחת ויוגבל לשימושים שאינם הסעדה כך שהגבלה של ממכר מזון כפי שמצוין בהוראות התכנית תשונה.

כללי:

13. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לתקן במסמכים את הצגת מבנה טשרניחובסקי 68 המצרני שלפי פסיקת בית משפט לא יכול להגיע ל-12 קומות. ולתקן את נספח הבינוי בחזית מערבית ולכתוב שהבניין כולל 12 קומות ולא 8: יש לציין כי התוכנית קודמה במקביל לפסיקת בית המשפט בתכנית טשרניחובסקי 68, כאמור טרם תוקנו מסמכי התכנית דן בהתאם. עם זאת לשם יצירת סדר בדברים יש לתקן את המסמכים ולא להציג את המבנה בטשרניחובסקי 68 בגובה המוצג.
14. לדחות את ההתנגדויות ביחס לכך שהתכנית יוצרת נזק לבתי המתנגדים בשל השימושים הקהילתיים שהיא מציעה, מחסור בחנייה וחסימת שמים, אויר ושמשי עקירת עצים וצמחייה מקומית, פגיעה בפרטיות ותגרום לירידת ערך דירות המתנגדים: התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
15. לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית בנדון באה על חשבון אפשרויות הבנייה העתידיות לפי תכנית האב: תכנית האב מאפשר בינוי בכל מגרש במסגרת הגשת תב"עות חדשות, כך שהתכנית בנדון לא פוגעת באפשרויות הקידום של תכניות עתידיות אחרות.
16. לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענה של המבנה המצרני מדורם כי התכנית עשויה להצר את אפשרויות הבנייה העתידיות של בנין המתנגדים, גם בהיבט חנייה תת"ק והתקנת מעלית: התכנית בנדון כאמור לא צפויה לפגוע באפשרויות הקידום של תכניות עתידיות אחרות.
17. לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית לא עומדת בתמורת לפי הוראות הרשות הארצית להתחדשות עירונית, אם הייתה עומדת היה ניתן להפחית את גובה הבנין: הנושא ייבחן ע"י השמאי של הוועדה המחוזית
18. לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענה כי לתכנית זו אין נספח סביבתי. יש לבחון השלכות סביבתיות, בפרט סוגיית ההצללה המשפיעה על הבניינים הסמוכים וכן בחינה מעמיקה של מרחב השביל: אין דרישה למסמך סביבתי מאחר ומדובר על בנייה שאינה גבוהה.
19. לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשה להוסיף בתקנון תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח: הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי בתיאום עם מח' איכות הסביבה.
20. לא הוכח תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.
21. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 917138

פרטי התכנית

מספר תכנית	917138
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מגורי הקונסוליה האמריקאית-ארנונה, ירושלים
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

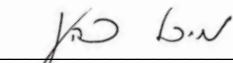
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים :

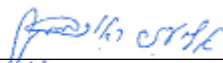
1. **לקבל את ההתנגדות ביחס לשם התכנית :** מאחר והמתנגדת טוענת לאפשרות של הטעייה בנוגע לאחריותה, אין מניעה לשנות את שם התכנית כמבוקש, זאת לאור ההסכמות בין הצדדים בנושא.
2. **לקבל את ההתנגדויות בכל הנוגע להצעת המתנגדת לפתיחת השצ"פ המוצע לרחוב ללא חומה וגדר, מאפיינים שיגרמו להגבלת השימוש הציבורי בו ותפגע במרקם העירוני הרציף :**
התכנית מציעה שצ"פ כלפי רחוב ים המלח, נדרש לתכנן מעבר נגיש בין רחוב זה לשצ"פ באופן שיצור המשכיות ונגישות ברחוב ללא קירות תמך וגדרות למעט השטחים הפרטיים המוצעים בתכנית ולקבוע כי גובה הגדרות סביב השטחים הפרטיים לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. כמו כן יש להציע חלופה שמצמצמת ומצניעה את מופע המעלית והמדרגות המוצעים במרכז השצ"פ ולהעבירו לאחד הצדדים באופן שיאפשר פיתוח מיטבי של השצ"פ.
נדרש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תכנית פיתוח באישור מהנדס העיר . ולקבוע שלביות ביצוע כדלקמן :
א. הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד, לא תותר בנייה בשלבים.
ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
בנוסף, נדרש לדייק את סעיפי הרישום וההפקעה של השטחים הציבוריים מול אגף נכסים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם כתנאי למתן תוקף.
3. **בשלב היתר הבניה תיבחן האפשרות לייצר מעבר בין רחוב ים המלח לרחוב פלוסר לצורך הגדלת הנגישות לכיוון מערב.**
4. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בכל הנוגע לנושא התנועה והעומס התחבורתי :** התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ונמצאה ראויה, הסדרי התנועה ייבחנו בשלב הליך היתר הבניה ויוצעו פתרונות בהתאם לנדרש. ביחס לתכנון הכניסה והיציאה של החניון, יש לבחון בהליך ההיתר חלופת תכנון המציעה כניסה ישרה לחניון ללא סיבוב חד כלפי הרחוב, חלופה כזו עשויה לפתור את השתלבות הרכבים עם הרחוב הקיים ולשפר את התכנון המוצע של המבנה הצפון מזרחי של התכנית לרבות הנגישות שלו לרחוב וחזיתות הדירות שפונות לרמפת החנייה.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בכל הנוגע להצעת המתנגדת לשיפור התכנית ולקבוע את כל המתקנים הטכניים למקם בתת הקרקע ולא על גבי הגגות כפי שמוצע :** התכנית מציעה הצבת מערכות טכניות בדוגמת חדר מכונות, חדר משאבות וכו' על גבי גג המבנה באופן שמגביה את צמרתו ב 10 מ' נוספים מעבר לקומת גג העליונה. יש לצמצם מופע זה באופן

משמעותי ולייצר את המינימום ההכרחי בתיאום עם מהנדס העיר, מתקנים שניתן להעביר לתת הקרקע – יש להעביר, ביחס למסחר המוצע יקבע כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

6. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה לפגיעה חמורה בנוף ובאיכות חיים, חסימת הנוף, האויר, האור ופגיע ביחוד הדירה, בתחושת המרחב ובשווי הנכס :** התכנית מקודמת במגרש ריק מבינוי וכעת הוחלט לממשו. יצוין כי המתנגדת נהנתה מכל הנ"ל במשך שהותה עד כה וכעת כשהתכנית מקודמת תוכל המתנגדת להנות מהשצ"פ, הגנים והמסחר שהתכנית מציעה. התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית ומציעה גובה מקובל בבניה חדשה ככל ועדיין סבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
7. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לנהל הליך שקוף הכולל שיתוף הציבור בתכניות :** התכנית פורסמה להתנגדויות הציבור וניתנה האפשרות לציבור לעיין במסמכי התכנית ולהגיש התנגדות.
8. **יש לציין בטבלת 5 זכויות והוראות הבנייה גם את שטח החצרות.**
9. **יש לתקן את הוראות התכנית, תנאי למתן היתר בניה היה רישום תצ"ר.**
10. **תנאי לטופס אכלוס אישור אגף מבני ציבור לשטחים הציבורים המבונים.**
11. **יש להוסיף סעיף הפקעה רישום בנוסח הבא :**
12. **חלוקה ו/או רישום**
13. **מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.**
14. **השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.**
15. **לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.**
16. **הפקעה**
17. **לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.**
18. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1249572

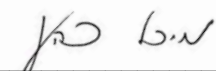
פרטי התכנית

מספר תכנית	1249572
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שני בניינים בני 10 קומות בשימוש מעורב, רח' דב יוסף, בית צפפה
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התוכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענות בפגיעה בזכויות המתנגדים ובטענה כי הנושא נמצא בהליך משפטי ולכך יש להשהות את התכנית עד החלטת בית המשפט בנידון וכן דרך הגישה לרכב בתחום מגרש המתנגד : עניין חלוקת הזכויות בין הבעלים בשטח וכן נושא הבעלויות וההסכמות ייבחן ע"י היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הטענה בנושא הפרסום להפקדה לרבות מסירת ההודעות : הנושא ייבחן ע"י היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
3. הפרשה מבונה :
4. בהוראות התוכנית כתוב ששטחים אלו יופקעו יש לתקן זאת שטחים אלו ירשמו לשם העירייה במסגרת רישום הבית המשותף. יש להוסיף להוראות התוכנית את הסעיפים הבאים :
5. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן כנספח הבינוי.
6. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
7. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואו שיעבוד.
8. הפקעה
9. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
10. יש להוסיף תחת תנאים להיתר בניה
11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
12. יש להוסיף תחת שלבי ביצוע :
13. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
14. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
15. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר מתן תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



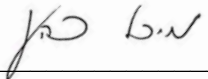
יו"ר הוועדה המקומית

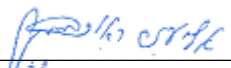
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1244417

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1244417
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הריסה ובניה ברחוב עין צורים 18, ירושלים
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסד היום לבקשת היזם


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1318849

פרטי התכנית

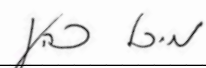
מספר תכנית	1318849
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי יעוד לשם תוספת קומות לארבע בנינים. שכונת בית חנינה-ירושלים
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

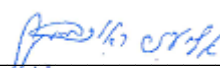
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם למפורט להלן:

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת קומה - 6 בלי תוספת זכויות בניה לבנין 3, בהתאם לתיקון החלטת הועדה המחוזית מיום 16.2.25 שקובעת שתותר תוספת קומות מעל המבנים הקיימים עד 6 קומות מעל הקרקע באחוזי בניה עד 160% שטחים מרביים מעל הקרקע –ניתן לאשר תוספת קומה עד לשש קומות התואמת לגובה שניתן לאשר באזור זה, ללא תוספת של יחידות דיור ביחס לתכנית המופקדת וזאת מכיוון שמספר יחידות הדיור נקבע בהתאם למענה של חניה שניתן לתת בחלקה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1242817

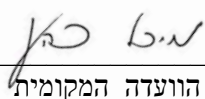
פרטי התכנית

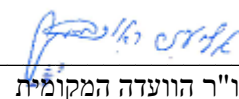
מספר תכנית	1242817
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד חדשות רחוב זוננפלד 5 שכונת בית ישראל
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין החדר ההיסטורי שבגבולות התכנית ששייך למתנגדים.**
 בהתאם לחוות הדעת של מחלקת מידע ניתן לראות כי החלקה רשומה באמצעות רישום של ספר ודף והשטח בה לא ידוע.
 היות ומפת גוש השומה אינה מדויקת וישנה השגה לעניין הגבולות יש לפתור את הנושא מול מפי"י, אין אפשרות לוועדה להכריע מה הגבול הנכון ומה לא נכון במקרה זה במיוחד שמדובר בגוש שומה (לא מוסדר).
 אחת הדרכים להסדיר את עניין הגבולות ושטח החלקה זה באמצעות תצ"ר לתיקון שטח וגבולות ורישומה הסופי בטאבו, יש לקבל הבהרות בעניין מהמודד של התכנית.
2. **לדחות את ההתנגדות לביטול יעוד מסחר:**
 המקום נבחן ונמצא ראוי תכנונית למסחר, מה עוד שהאזור הנ"ל מאופיין במסחר.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין עומק המרפסות:**
 הוועדה סבורה כי ניתן לאפשר מרפסות סוכה בלבד מעל תחום הדרך והתכנית תתקן בתהאם.
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בתנאים שצוינו לעיל.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

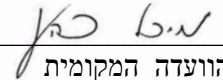
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1267004

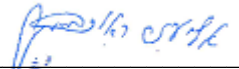
פרטי התכנית

1267004	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
מתחם הנורית 3	מהות הבקשה
2025/15	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה סבורה שאין מקום שהוועדה המקומית תצטרף כמגישת תכנית
 ויזם התכנית צריך להציג הסכמות בהתאם לתקנות


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1422401

פרטי התכנית

מספר תכנית	1422401
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שער דרום - תוספת קומות, שטחים ושימושים בבנין C
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

1.	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית.
2.	לאור תוספת יחידות דיור לתכנית יש לקבל חוות דעת פרוגרמטית ביחס לתוספת הפרוגרמטית הנדרשת.
3.	הוועדה סבורה כי יש מקום לשמור על שימוש תעסוקה בפרוייקט ולכן יש לקבוע כי בבניין יהיה 50 אחוז שימוש לתעסוקה ו 50 אחוז למגורים להשכרה.
4.	המגורים להשכרה יהיו לצמיתות ולא ל 15 שנה.
5.	הצטרפות הוועדה כמגישה אינה מחליפה את הוכחת הבעלות בתחום המגרש הסחיר.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 – כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1072446

פרטי התכנית

מספר תכנית	1072446
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית קולומביה 6,8,10
מספר ועדה	2025/15
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:

- לדחות** את ההתנגדות בדבר ביטול דרישות להגשה ולאישור תוכנית פיתוח ועיצוב-בהוראות התכנית המופקדת, הוטמעו תנאים שונים הצפויים לסרב ולעכב שלא לצורך את הליך הרישוי. תנאים אלו יש לבטל. התוכנית ממוקמת בנקודת מפתח בין ציר רק"ל ותוכניות פינוי מאסיביות סמוכות ומהווה מעבר/שער כניסה לפנים השכונה ולמתחם קריית החינוך גואטמלה המתחדש מדרום לתוכנית. תוכנית פיתוח הכרחית וחלק בלתי נפרד מתכנון מיטבי התוכנית כוללת מעברים מכניים וחיבוריות וקישוריות של רשת ההליכה באזור באופן שאמור לתת מענה לתוספת מאות אלפי יח"ד המתוכננים באזור. יש לתקן את הוראות התוכנית ולקבוע סעיף אחד מסודר לנושא תיאום תוכנית פיתוח כולל מפלסים, כניסות לחניה וכו' עם מהנדס העיר ולהימנע ממספר רב של סעיפים סותרים כפי שמופיעה בהוראות המופקדות.
- לדחות** את ההתנגדות בדבר ביטול התנאים הקשורים בפיתוח השצ"פים והמעברים, כשם כן הם – שטחים ציבוריים בבעלות ציבורית ובאחריות ציבורית. המתנגדת אינה מוסמכת ואינה מעוניינת לערוך תכנון לפיתוח שטחים אלו, מטלה המונחת על שולחן כבוד הרשות המקומית וכבוד הוועדה המקומית בלבד. בהמשך לסעיף הקודם על מנת שיהיה ניתן להוסיף את מאות היח"ד של התוכנית יש הכרח בהקמת רשת של מעברים (מופיעים בתחום שצ"פ) ושטחים פתוחים ולכן יש צורך לקבוע בשלביות הביצוע את פיתוח השטחים הציבוריים.
- לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שבתשריט התכנית נדרש סימון מעבר הולכי רגל מצרני אשר תוכנן ע"י צתא"ל כתא שטח נפרד, יש לציין בהוראות התכנית כי בתא שטח זה יותר מעבר נגיש להולכי רגל הכולל מדרגות, גשר להולכי רגל, מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני נדרש לשם כך. התוכנית מסמנת תא שטח 4 (ממערב) ביעוד שצ"פ, במקום מתוכנן מעבר מצרני ע"י צתא"ל - מעבר מונגש המוביל לתחנת רק"ל איסלנד- מקסיקו. יש להוסיף בטבלה 5 זכויות בניה לתא שטח זה בסך 100 מ"ר לטובת מתקנים טכניים. יש להוסיף בהוראות כי בתא שטח זה יותר מעבר נגיש להולכי רגל הכולל מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני הדרוש לשם כך. יש לוודא קיום סעיף הפקעה לתא שטח זה ורישומו ע"ש עיריית ירושלים בתיאום אגף נכסים
- לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר תיקון טעות בדבר זכויות בניה מותנות למגורים – ובסך הכול 24 יחידות דיור (8X3), בשטח של 2,868 מ"ר (953X3) באמצעות תוספת שתי

קומות בגובה עד 7 מ' לכל מבנה . זכויות מותנות יהיו בהתאם לדו"ח שמאי ובתיאום ובדיקה של שמאי של הוועדה המחוזית.

5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין הצעה למעבר בשיפוע תקני בין רחוב איסלנד לקולומביה בתחום התוכנית ביעוד שצ"פ תוך שדרוג הרשת הירוקה ושיפור קישוריות ונגישות בשכונה- במסגרת הדיונים להפקדה נבחנו חלופות רבות של המרחב הציבורי והמעברים המוצעים כדי להציע אותם בצורה מיטבית והוחלט על החלופה שהופקדה, במסגרת היתרי בניה והפיתוח יעשה מאמץ לדייק יותר את המרחב הציבורי לקבלת התוצאה הטובה ביותר.
6. **בהתאם להסכמות בין המנהל הקהילתי ויזם התכנית יש לתקן בתכנית את הנושאים הבאים:**
7. המיקום של הדחסנית לא יסומן בנספחי התכנית ויתואם בשלב היתר הבניה לאחר קבלת כלל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לרבות מבחינת ההיבטים הסביבתיים.
8. הרחבה הפתוחה בחזית בניין C תוכל לשמש לצורכי מסחר והוראה מתאימה תשולב במסמכי התכנית.
9. ככול הניתן יש להימנע מקירות תמך, ככולו ואין בררה הקירות יגוננו בתיאום להנחיות הוועדה המקומי.
10. שטח בית הכנסת המוצע בתכנית יוגדל 550 מ"ר.
11. יש לתקן את נספח התנועה ולהציע מפרצי העלאה והורדה בתיאום עם אגף תושיה .
12. בהתאם לחוות דעת מחלקת נכסים:
13. העירייה בעלים של 1,665 מ"ר בתחום התכנית, אך התוכנית מציע רישום בתלת ממד ברוב השטח שירשם לזכות העירייה מכוח תוכנית זו (מחסור של כדונם מהשטח העירוני).
14. מגרשים בהם יש שימוש או נרשמים בתלת ממד אינם נחשבים כחוזרים בשלמות לבעלות העירייה מצב זה בו השטח בבעלות מלאה של העירייה קטן אינו מאושר.
15. על התוכנית להציע מגרשים בשטח שווה או גדול משטח שהיה בבעלות העירייה במצב - הנכנס. תאי שטח אלו יהיו ביעוד ציבורי וירשמו בשלמות מעומק עד רום וללא כל שימוש פרטי בהם.
16. תנאי להפקדת התכנית אישור אגף הנכסים לטבלאות איזון בהם מוצג השטח העירוני כשהוא חוזר נקי מרישום תלת ממדי או שימוש פרטי.
17. במידה והוראה זו לא תמלאו יש לראות בתוכנית זו עשייה במקרקעים ולקבל את כל האישורים הכורכים בכך, ותנאי להפקדת התוכנית היה מילוי כל התנאים הנדרשים לאישורים אלו. אישור פורום הנכסים, אישור וועדת כספים, אישור מועצת העיר ברוב חברה ואישור שר הפנים. בנוסף לקבלת תמורה עבור שטחים אלו.
18. יש להוסיף סעיפי רישום, הפקעה ושילבים בתהליך לפי הנוסח הבא:
19. הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור
20. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
21. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים)
22. יש לכלול בטבלה 5 את השטחים הציבוריים המבונים ובהארות לטבלה את שטחי החצרות.
23. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את השטחים הציבוריים.
24. איחוד ו/או חלוקה

25. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. הפקעה
26. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
27. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
28. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
29. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
30. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
31. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
32. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
33. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**
- 34.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

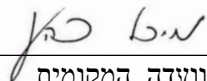
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 – כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1106863

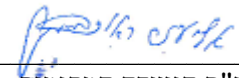
פרטי התכנית

מספר תכנית	1106863
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה למבני ציבור ברחוב לנקין, ירושלים
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית להפקיד את התכנית המתוקנת שכוללת נספח בינוי וזאת בעקבות החלטת וועדת ערר בנושא.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 – כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1173210

פרטי התכנית

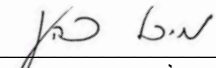
מספר תכנית	1173210
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת דירות לבניין ברחוב הסוללים, בית הכרם
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

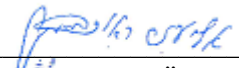
החלטת הוועדה

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

- לדחות את ההתנגדות** לעניין הגדלת אחוזי בניה ותוספת יח"ד התכנית מציעה כ-158% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מה-29/12/2024 והחלטת הוועדה מקומית מה-29/10/2023, אחוזי הבניה המותרים לבניה יעמדו על 130% בניה מירביים למגורים מעל הקרקע, יחד עם זאת החלטה הוועדה כי יש לשנות את זיקת ההנאה שאושרה בתכנית המאושרת לשביל ציבורי וזאת ללא פגיעה באחוזי הבניה בהתאם למדיניות ולכן אחוזי הבניה מחושבים על שטח המגרש לפי הפקעת השביל ולכן הם תואמים למדיניות.
- לקבל חלקית את ההתנגדות** לנושא חשש לפגיעה בעצי האורן (חלקה 48). התכנית מציעה בחזית הדרומית בינוי של חצרות פרטיות עד קצה גבול מגרש במפלס יותר גבוה ממפלס הקרקע הקיים ובקרבת עצים קיימים בחלקה מצרנית 48- יש לציג תכנון שישמור על העצים במסגרת התכנון. בנוסף אין התאמה בין עצים המוצגים בנספח בינוי לבין עצים המוצגים בתשריט- יש לתקן את התשריט ולהציג את העצים הקיימים בהתאם.
- לדחות את ההתנגדות** לנושא תנועה וחניה: הקמת בנין במיקום שאינו נגיש יכביד על החניה ברחובות הסמוכים ועל התנועה בהם, כמו כן הגדלת תמהיל דירות יגדיל את תדירות וכמות של הרכבים שיעברו ברחוב צר, הדבר אמור ליצור סיכון עבור הולכי רגל המתגוררים באזור. מדובר בתכנית יחסית קטנה שמציעה תוספת של כ-4 יח"ד לתב"ע המאושרת (8 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד) אשר מלווה ביועץ תנועה הן של התכנית ונבחנת גם ע"י יועץ תנועה של הוועדה המחוזית -מדובר על תוספת קטנה ולא משמעותית שאין לה השפעה משמעותית על היקפי התנועה כמו כן לעניין רוחב הרחוב, התכנית נבדקה על ידי אגף שפ"ע ונמצאה תקינה. בנוסף, התכנית מציעה חניון תת"ק שאמור לתת מענה לנושא החניה.
- לדחות את ההתנגדות** לעניין הגבהת גובה המבנה – מוצע בינוי בגובה של 4 קומות ועוד עליית גג אשר נדרשת לתפעול תקין של גג המבנה. גובה המבנה תואם את מדיניות הוועדה ולתכנית השכונתית 16000 בית הכרם, המאפשרת בינוי עד 4 קומות בכל חתך.
- לדחות את ההתנגדות** לנושא חוסר הנגישות למגרש. המגרש נגיש לתנועה מכנית ורגלית מכיוון הדרום, הגישה המוטורית המוצעת למגרש גם מכיוון הדרום. בנוסף התכנית מסדירה את השביל הקיים (רחוב הסוללים).
- לדחות את ההתנגדות** לקווי בניין אשר אינם מאפשרים שמירה על העצים הקיימים בגבולות המגרש בנכסים הגובלים. מוצעים קווי בניין תת קרקעים בקו בניין 0 ממערב, מזרח, ונקודתית מדרום- כל הקווי בניין נמצאים במרחק המאפשר שימור עצים בחלקות מצרניות למעט אזור הקמת חדר טרפו מדרום כמו, כן הוראות התכנית מהגנות את הנושא של שימור העצים.
- לדחות את ההתנגדות** לנושא התאמת הבינוי למצב הקיים בחלקות מצרניות עם דגש למגרש 48 – התכנון המוצע תואם לטופוגרפיה, בנוסף הוראות התכנית מאפשרות גמישות במפלס הכניסה בהפרש של 50 סמ' לכל היותר.

8. לדחות את ההתנגדות לנושא מיקומו וגובה הבניין החורגים ממה שנהוג בבית הכרם הישנה ובניגוד לתקנות המגבילות את גובה הבניה. התוכנית נבחנה ונמצאה תואמת מדיניות תכנון באזור לעניין גובה, המיקום המוצע תואם את השימוש אשר גם בעבר היה מגורים, חשוב לציין כי מדובר בסביבה הכוללת מבני מגורים.
9. לדחות את ההתנגדות לפגיעה בנושה בזכויות המתנגדים לעניין, נוף, זכויות שמש ואור. המבנה המוצע שומר על מרחק סביר ומקובל מגבול החלקה ומהמבנים הגובלים
10. לדחות את ההתנגדויות הקשורות לתקופת הבניה- תקופת הבנייה עלולה להביא איתה אי נוחות זמנית שהיא בלתי נמנעת בבנייה חדשה ותעשה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים, ככול והמתנגדים סבורים עדיין כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
11. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין זיהום של מתחם תעש- יש לתאם את הנושא מול המשרד לאיכות הסביבה.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1310085

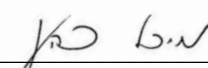
פרטי התכנית

מספר תכנית	1310085
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	גוש 30758 חלקה 20 - הר חוצבים
מספר ועדה	2025/15
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. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה מתאריך 8/1/2025 יבוטלו:
2. יש לבטל הערות (3), (4), (6), (7) מתחת לטבלה 5 לעניין ניווד שטחים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. ותוספת זכויות לחניה בהתאם לתקן. לא יותר ניווד שטחים אל מעל הקרקע.
3. יש להוסיף בשלבי הביצוע בהוראות התכנית כי המבנה יוקם בהינף אחד.
4. להכפוף את התכנית לתכנית המאושרת 5689 בכל האלמנטים שלא שינתה התכנית המוצעת, לרבות תנאים למתן היתר בניה. יש לציין יחס כפיפות בסעיף 1.6 בהוראות התכנית.
5. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
6. במקומם יירשם:
7. יותר להעביר זכויות בניה מתחת לקרקע אל מעל לקרקע או להיפך בכפוף לשמירה על מספק הקומות המותר.
8. יוטמעו בהוראות התכנית ההנחיות של החלוקה לאיכות סביבה
9. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, מהנדס העיר יועל לאשר חריגה של עד 1.2
10. 0 מנימוקים תכנוניים.
11. הגשת סקר היסטורי ותכנית דיגומים למשרד להגנת הסביבה.
12. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1230200

פרטי התכנית

מספר תכנית	1230200
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת בניה רח' רחמילביץ 142
מספר ועדה	2025/15
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:

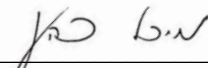
1. סעיף ראשון בהחלטה מתאריך 10/06/2024 **מבוטל**: "הבנין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבנין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב')."
 2. סעיף שלישי בהחלטה מתאריך 10/06/2024 **מבוטל**: "קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר."
 3. **במקומו יבוא**: קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. ניתן לחרוג מקו בניין זה עבור ממ"ד. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר."
 3. סעיף שישי בהחלטה מתאריך 10/06/2024 **מבוטל**: "יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן: תוספות 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. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד וללא תלות בבניה בקומות האחרות. לא תותר בנייתה בשלבים."
- במקומו יבוא**: "יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן:

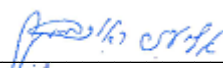
תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית."

4. סעיף שביעי בהחלטה מתאריך 10/06/2024 **מבוטל**: "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."

במקומו יבוא: בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע תנאי בהליך היתר הבניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר."

5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/06/24 , 10/07/24 , 07/05/25 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1320670

פרטי התכנית

מספר תכנית	1320670
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הגזלת שטחי בניה ברח עובדיה סומך 5, ירושלים.
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

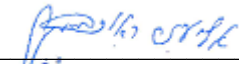
החלטת הועדה

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

1. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה מתאריך 23/12/2024 יבוטלו:
2. יש לתאם את אופי וחומרי הבניה עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה.
3. גג הרעפים יתואם מול מח' שימור לעת היתר בניה.
4. יש לסמן בנספח הבינוי את החזיתות ההיסטוריות לשימור.
5. בסעיף : להוסיף סעיף סטיה ניכרת למס' קומות, גובה בינוי, קווי בניין ולהוראות השימור, תבטל הסטייה ניכרת לעניין שימור.

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1440197

פרטי התכנית

מספר תכנית	1440197
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות דיוור רח' ישא ברכה 21 ירושלים
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

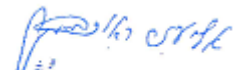
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומי על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש להשלים חוות דעת של היועצת המשפטית לעניין סמכות התכנית.
- "בתחום התכנית קיימים עצים צעירים ועץ זית בוגר המיועד להעתקה. יש להעתיק את עץ הזית בקרבה למיקומו המקורי ולשתול לפחות 3 עצים בוגרים בחזיתות לרחוב, בתיאום מול מח' שימור."
- יש לסמן בתשריט התכנית את הבינוי הנמצא בתחום ייעוד הדרך להריסה.
- יש להוסיף להוראות התוכנית סעיפי הפקעה רישום לפני הנוסח הבא:
- תנאי הוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
- חלוקה ו/או רישום
- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- הפקעה
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
- שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
- 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.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

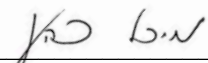
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 508ב

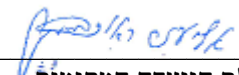
פרטי התכנית

מספר תכנית	508ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	ג'נרי 3
מספר ועדה	2025/15
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:
 ניתן יהיה לאשר את תכנית הבינוי, אשר תואמה בתיאום מלא עם אדריכל העיר, בכפוף לעמידה בהוראות
 התכנית התקפה ועמידה בתנאים הנדרשים להיתר.
 תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף מבני דת בעניין עמוד עירוב קיים בפינה הצפון מזרחית של
 המתחם .


 מנהלת הוועדה המקומית

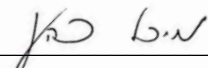

 יו"ר הוועדה המקומית

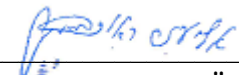
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 23/07/2025 - כז תמוז תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1330075

פרטי התכנית	
1330075	מספר תכנית
הארכת מועד להתנגדויות	סוג דיון
תוספות בניה לבנין קיים רח הבוכרים 27 ירושלים	מהות הבקשה
2025/15	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר ארכה להגשת התנגדויות	קוד החלטה

החלטת הועדה

הוועדה מחליטה לאפשר הארכת המועד להגשת התנגדות בהתאם להוראות החוק ב 30 יום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית