

**ועדת משנה מקומית לתב"ע**  
**מספר 2025/9 מתאריך 09/07/2025 – יג בתמוז תשפ"ה**

**הבהרות:**

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

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

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

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

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 1 : 1328822**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1328822</b>                                                   |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                                 |
| מהות הבקשה | <b>התרת גישה למבנה ציבור מעל שצ"פ באמצעות גשרים - אור שרגא 2</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                                   |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                               |
| קוד החלטה  | לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף                   |

**החלטת הוועדה**

**מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית לפי הפירוט הבא:**

1. יש לציין כי התכנית מקודמת בהמשך לדיון שנערך בוועדת ערר מחוזית בהיתר בניה לבית הכנסת במסגרתו הוחלט כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בסמכות הוועדה המקומית להסדרת חניה בתת הקרקע ושינוי קוו בניין, במסגרת זו יוסדר נושא במעבר בשצ"פ במעבר וכניסה לבית הכנסת.  
החלטה זו התקבלה בהסכמת הצדדים
2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין חוסר סמכות הוועדה המקומית לקבוע זכות מעבר והפקעת קרקע לצרכי ציבור לפי סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה. סלילה של דרכי גישה חדשות באמצעות גשרים שלא ניתן להגדיר כ"זכות מעבר", וסלילת דרך חדשה. הגדלת "צרכי ציבור" לפי סעיף 62א(א) 3 לחוק התכנון והבניה אינה כוללת דרכים, ולכן גם הפקעת הקרקע אינה רלוונטית - התכנית אינה מפקיעה או מגדילה שטח של דרך מאושרת. לא מדובר ב"סלילת דרך" חדשה אלא בקביעת זכות מעבר להולכי רגל ולרכב, שנדרשת למימוש תכנית ולבניה לפיה, כהגדרתה בסעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה, אשר נכללת בסמכויות הוועדה המקומית. הגשר המוצע אינו מהווה דרך ציבורית חדשה, אלא פתרון תכנוני נקודתי לגישה להולכי רגל אל בית הכנסת בנוסף מתוכנן מעבר לרכב לגישה למעלית רכב למגרש שאין לו גישה ישירה לדרך מאושרת ומיועד למבני ציבור- על פי בדיקה נוספת של היועצת המשפטית במהלך הדיון, נושאים אלה הם בסמכות הוועדה המקומית.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין גובה בית הכנסת שמוצע בתכנית בחריגה מגובה הבנייה המאושר וזאת ללא ציון מפורש במטרות התכנית – מסמכי התכנית יתוקנו באופן שגובה הבניה לא ישתנה ביחס לתכנית המאושרת.**

4. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית כוללת אולם קידושים חריג בגודלו (כ-350 מ"ר), וכי השימוש המקורי של המגרש היה לבית כנסת ומקווה. קיים חשש שבפועל ישמש לאולם אירועים מסחרי ויפגע באופי השכונה ובתושביה. השימוש המוצע אינו משרת את הקהילה המקומית, ואף יוצר מטרד. מבקשים לבטל את אולם הקידושים או לצמצמו ל-90 מ"ר בלבד, לכולל מקווה בתכנית, ולאסור שימוש מסחרי במגרש – מדובר בתכנית לשינוי קווי בניין וקביעת זכות מעבר לצורך גישה למגרש המיועד לצרכי ציבור עבור בית כנסת. התכנית אינה קובעת שימושים או שטחי בניה ואינה משנה אותם ביחס למאוסר, בהתאם לסיכומים שנעשו במסגרת היתר הבניה בהסכמת המגישים יירשם בתקנון התכנית כי אולם הקידושים ישמש לקידושים ואירועים קטנים לחברי הקהילה בלבד. בנוסף יירשם כי לא יותרו אירועים מסחריים בשטח זה.
5. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין קווי הבנין התת קרקעי לכיון חלקת המגורים, מכיוון שקיימים הפרשי טופוגרפיה בין הרחוב למפלס האחורי נוצר מצב שגם הקומות שמתחת למפלס הכניסה ומשמשות בין היתר לחניון הם מעל לקרקע של השכנים המתנגדים – יש לקבוע קווי בניין של שלושה מטרים לכל הקומות כולל קומות החניה בתיאום עם מחלקת התכנון
6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות שהתכנית המוצעת פוגעת בשצ"פ ומבטלת אותו בפועל, למרות שהשכונה זקוקה לשטח ציבורי פתוח מפותח. מוצעים שלושה גשרים, כולל דרך לרכב, החוצים את השטח ומהווים בפועל דרך. מבקשים שהשצ"פ יפותח במפלס הרחוב – יש לציין כי מדובר על מגרש ביעוד בניין ציבורי על פי תכנית מאושרת ללא גישה ישירה מהרחוב אלא מעבר לשטח ציבורי פתוח ולכן יש צורך במתן מענה שיאפשר נגישות דרך השטח הציבורי הפתוח כגישה גם להולכי רגל וגם לרכב לחלקה הציבורית כדי לאפשר את ניצולו בהתאם לתכנית המאושרת, בהוראת התכנית נקבע כי תנאי לטופס 4 או תעודת גמר יהיה אישור תכנית בינוי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגשר להולכי רגל יוקם באופן שתהיה פגיעה מצומצמת בשטח השצ"פ והוא ימוקם בנקודה בה צריך לגשר על הפרש הטופוגרפיה בלבד ולא ישירות מהדרך הקיימת. ייקבע בהוראות התכנית מאילו חומרים יוקם הגשר בתיאום מול אדריכל העיר. עיצוב הגשר יהיה בתיאום מול אדריכל העיר בתנאים בהליך היתר הבניה. בתחום השצ"פ במפלס הרחוב יתוכנן שביל שישתלב בפיתוח השצ"פ. תהיה גישה להולכי רגל מהרחוב למפלס הנמוך של השצ"פ. השצ"פ יפותח לטובת כלל תושבי השכונה בהם גם הילדים והמתפללים המגיעים לבית הכנסת אשר הם חלק מהציבור הרחב.
7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות שהגשרים והדרכים המוצעים פוגעים ברצף המדרכה ברחובות אור שרגא והרב רובין. ושסלילת דרך לרכב על חשבון המדרכה מהווה סיכון בטיחותי לילדים ולהולכי הרגל. מבקשים לבטל את הגשר הדרום-מזרחי ולתכנן את החיבור באופן שמבטיח בטיחות מלאה לציבור – התכנית מציעה בצד המזרחי גשר שעובר בשטח שמוגדר כזכות מעבר בתחום השצ"פ למעבר להולכי רגל אל בית הכנסת. הגישה להולכי רגל אל הגשר אינה מסכנת ילדים ועוברי אורח בתחום המדרכה. הגישה לכלי רכב אל מעלית הרכב שמובילה אל החניון התת קרקעי של בית הכנסת בתחום המגרש, חוצה את המדרכה בחלק הצפון מערבי של

התכנית. מדובר בגישה שנדרשת למעבר לרכב למגרש שאין לו גישה לדרך המיועד למבני ציבור. בשלב היתר הבניה יש לוודא כי תכנון הגישה אל מעלית הרכב יהיה בטיחותי על מנת לצמצם את הסכנה לילדים ועוברי אורח.

8. **לדחות** את ההתנגדות שהשימוש במעלית רכב לגישה לחניון יפגע בתושבים, ושכפועל המבקרים יחנו בשטחים הציבוריים. מבקשים לבטל את המעלית ולהחליפה ברמפה בתחום המגרש הציבורי. בנוסף, מבקשים שהחניה בבית הכנסת תהיה פתוחה לציבור הרחב, כדי להבטיח שימוש אמיתי לחניה ולא למטרות אחרות – פתרון של מעלית רכב כגישה לחניון תת קרקעי הוא פתרון תכנוני מקובל, ככל שמתקבל אישור אגף תושי"ה, ולכן אין אפשרות לחייב הקמת רמפה במקום מעלית לרכב. בית כנסת מיועד לשמש את האוכלוסייה המקומית ומרבית המשתמשים אמורים להגיע ברגל ולא באמצעות כלי רכב. אין אפשרות לחייב את בית הכנסת לפתוח את החניון לשימוש הקהל הרחב. ככל והשימוש בחניה יהיה למטרות אחרות, יש להזמין את הפיקוח על הבניה.

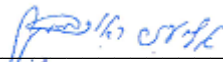
9. **לדחות** את ההתנגדות לכך ששתי הקומות הראשונות של מבנה הציבור ייבנו מתחת למפלס 770 מ', כפי שמצוין בסעיף 4.2.2(א)(5) בתקנון התכנית. תכנון בית הכנסת במפלס התחתון של השצ"פ מהווה הפקעה בפועל של השצ"פ לטובת בית הכנסת - בתחום השצ"פ קיימת מסלעה שמחלקת אותו לשני מפלסים, כיוון שהשטח מאופיין בשיפוע משמעותי. מגרש בית הכנסת נמצא במפלס הנמוך שאינו במפלס הרחוב. לכן, שתי הקומות הראשונות במבנה הן מעל הקרקע אך מתחת למפלס הרחוב. נפילת הקרקע ביחס להעמדת המבנה מאפשרת חדירה של אור ואוויר לקומות שמתחת למפלס הרחוב. אין בכך פגיעה בשצ"פ, אלא פתרון תכנוני מקובל שמאזן בין השימוש במבנה לבין תנאי השטח. שימוש בשצ"פ במפלס הנמוך יהיה גם לרווחת הילדים והמתפללים המגיעים לבית הכנסת אשר הם חלק מהציבור הרחב ואין מדובר ב"הפקעה" של השצ"פ לטובת בית הכנסת, שגם הוא שימוש ציבורי.

10. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לקביעת קו בניין תת-קרקעי אפס בגבול עם מבני המגורים, כיוון שעלול לסכן את יציבות המבנים והחצרות הסמוכות. אין כל הצדקה לחפירה עד גבול החלקה, ומבקשים להותיר את קו הבניין בתכנית המאושרת - 5 מטרים, מעל ומתחת לקרקע - מקובל לקבוע קו בניין תת-קרקעי אפס תוך שמירה על תכסית של 80% לטובת חלחול מי נגר. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף ניהול מי נגר. ניתן להגדיל את המידה של קו הבניין התת קרקעי בצד המזרחי של המגרש, הקרוב לבנייני המגורים, בתיאום מחלקת התכנון. תנאי להיתר חפירה יהיה חו"ד מהנדס קונסטרוקטור.

11. **לדחות** את ההתנגדות שהתכנית מבקשת להכשיר הגבהת מבנה הציבור למפלס 780 מ', בניגוד לגובה המרבי שנקבע בתכנית המאושרת 777 מ' (וכיפת הגג עד 779 מ'), על מנת להתאים לתכנון בבקשה להיתר 2022/552 - תכנית 4312 החלה במקום קבעה כי נספח

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><u>הבינוי יהיה מנחה אך מחייב לעניין הגובה. התכנית מתירה סטיה של 1 מ' בגובה המבנה, משמע עד 780 מעל פני הים. נראה כי גם בהיתר, שלא אושר, אין חריגה מגובה זה. התכנית המוצעת אינה מבקשת לשנות את הגובה המאושר בתכנית 4312.</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 12. | <p>לקבל את ההתנגדות להתייחסות להיתר בניה מס' 2022/552 בתקנון התכנית, בדברי ההסבר וכן בהערות לטבלה 5 בתכנית - יש לציין שביחס להיתר זה הוגש ערר והוא אינו מאושר ולכן אין לו מעמד סטטוטורי. יש להשמיט אזכור ההיתר בהערות לטבלה 5. יש לתקן את דברי ההסבר לתכנית ולציין כי הוגשה בקשה להיתר אשר הוגש לה ערר אשר בעקבותיו נדרשו תיקונים, ולכן מוגשת התכנית הזו.</p>                                                                                                                                                |
| 13. | <p><b>לדחות</b> את ההתנגדות לפתרונות לטיפול באשפה שתיווצר בעקבות הקמת מבנה הציבור. התכנית מתבססת על תכנית ישנה משנת 1992 שלא כללה פתרונות מסודרים לניהול אשפה. מבקשים שפתרון האשפה יהיה בצד המערבי שאינו סמוך לחלקת המתנגדים – <u>פתרון אשפה אינו נקבע בתכניות בניין עיר והוא חלק מהניהול השוטף של תחזוקת העיר ובהתאם לשיקולים של אגף התברואה ותנאי המקום. בחזית המגרש בצד המזרחי הסמוך לחלקת המתנגדים ישנם פחים מוטמנים. יש לקבוע שתנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום פחי האשפה בתיאום עם אגף תברואה.</u></p> |
| 14. | <p><b>לדחות</b> את ההתנגדות לכך שהפעלת אולם אירועים, פגיעה בשטח הציבורי הפתוח, והקמת גשרים מול בתי מגורים יובילו לפגיעה ממשית באיכות החיים ובערך הדירות בשכונה - <u>התכנית קובעת זכות מעבר ומשנה קווי בניין למגרש המיועד לצרכי ציבור לשימוש בית כנסת. התכנית נבחנה ומקובלת מבחינה תכנונית. ככל והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.</u></p>                                                                                                             |
| 15. | <p>יש להוסיף תנאים להיתר בנייה אישור אגף הנכסים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 16. | <p><u><b>לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.</b></u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 2 : 1161165**

**פרטי התכנית**

|            |                                                |
|------------|------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1161165</b>                                 |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                               |
| מהות הבקשה | <b>הרחבת יח"ד, שרי ישראל 3</b>                 |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                 |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                             |
| קוד החלטה  | לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף |

**החלטת הוועדה**

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פ סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות עפ"י הפירוט הבא:

**לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הרחבת דירת המתנגד באמצעות תוספת קומה**

ניתן יהיה לאשר את התוספת עד ל 195 מ"ר כמבוקש בתיאום עם מחלקת התכנון, בכפוף לבדיקת נושא הסמכות. יש להעביר הסכמות של 33 אחוז לבקשה לבניה על רכוש משות, על ידי המתנגדים תוך 45 יום.

במסגרת הדיון הוסכם על ידי הצדדים שאין מניעה בתוספת זו בתנאי שהתכנית לא תתעבב זמן ממושך.

יש לתקן בתקנון את שלביות הביצוע ולרשום כי ניתן להשתמש בגג כמרפסת לדירה שמעל בהסכמת הדייר בקומה העליונה בלבד.

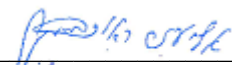
לאור האמור, יש לקדם את התכנית לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה. הפרסום ייעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של הבניין ושל בניינים מצרניים ופרסום המסמכים באתר העירוני.

ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תשוב ותדון בהם, וככול ולא יתקבלו התנגדויות, התכנית תקבל תוקף.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 3 : 1193739**

**פרטי התכנית**

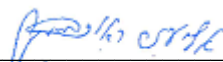
|            |                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1193739</b>                                                     |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                                   |
| מהות הבקשה | <b>תוספות בניה להרחבות יח"ד, תוספת יח"ד חדשות - רח קדימה 11-13</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                                     |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                                 |
| קוד החלטה  | לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף                     |

**החלטת הוועדה**

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

- לקבל את ההתנגדות שהתוכנית כוללת הרחבה רק לדירות בודדות בבניין, בזמן שבעלי דירות בקומה העליונה מעוניינים בהרחבת הדירות על הגג. ולכן הם מתנגדים לאישור התוכנית ומבקשים ולצרף גם את הבקשה שלהם לתוכנית המבוקשת – אין מניעה לאפשר תוספת קומה להרחבות דיור באמצעות תוספת קומה מעל לבניין בתיאום עם מחלקת התכנון בהתאם לסמכות הוועדה המקומית.**
- יש להציג תכנית מתוקנת והסכמה בהתאם לתקנות מבעלי הקרקע בתאום מחלקת תכנון העיר. ככל והחלופה התכנונית החדשה כוללת תכנון בשטחים מוצמדים יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי שטחים אלו.**
- לאור השינויים שיוצעו בתכנון, התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה.**
- הפרסום יעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים.**
- ככול ויתקבלו התנגדויות לפרסום, הוועדה תשוב ותדון בהן בוועדה. ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.**

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 4 : 1119866**

**פרטי התכנית**

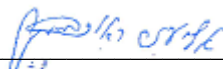
|            |                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1119866</b>                                                          |
| סוג דיון   | <b>התנגדויות</b>                                                        |
| מהות הבקשה | <b>תוספות בניה ותוספת קומה חלקית לשם הרחבות יח"ד ברח לואי ליפסקי 42</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                                          |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                                      |
| קוד החלטה  | לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף                          |

**החלטת הוועדה**

**מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:**

1. התכנית נדונה להפקדה בתאריך 31.05.2023 החלטה להפקיד את התכנית בתנאים.
2. מסמכי התכנית תוקנו והתכנית פורסמה להפקדה בתאריך 19.8.24. כיוון שהתכנית התבססה על תוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 62א(א) 14 לחוק התו"ב, נדרשה עורכת התכנית לצמצם את שטחי הבניה על מנת לעמוד בסמכות הוועדה המקומית.
3. לתכנית שהופקדה הוגשו 6 התנגדויות. כעת, הוגשה תכנית מתוקנת לאור צמצום שטחי הבניה אשר תוצג במעמד הוועדה ותינתן למתנגדים הזדמנות לטעון את טענותיהם. בגרסה המתוקנת מתייתרות חלק מההתנגדויות ביחס לתכנית שהופקדה.
4. התכנית החדשה תתואם עם מחלקת התכנון הן לעניין התכנון והן לעניין סמכות הוועדה המקומית לדון בתכנית.
5. יש לקבל הסכמות חדשות לתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6. התכנית המתוקנת תועבר למחלקת התכנון תוך 45 יום ותתייחס לכל ההתנגדויות ולכל הנושאים שעלו בדיון.
7. לאור השינויים שיוצעו בתכנון, התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה.
8. הפרסום ייעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים.
9. ככול ויתקבלו התנגדויות לפרסום, הוועדה תשוב ותדון בהן בוועדה. ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 5 : 1131192**

**פרטי התכנית**

|            |                                                   |
|------------|---------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1131192</b>                                    |
| סוג דיון   | מתן תוקף לתכנית                                   |
| מהות הבקשה | קדמת גונן - תוספת קומות ושינוי תכנית, רח בר יוחאי |
| מספר ועדה  | 2025/16                                           |
| סמכות      | ועדה מקומית                                       |
| קוד החלטה  | לאשר את התכנית למתן תוקף                          |

**החלטת הוועדה**

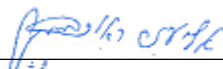
מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

בהתייחס להערות "השר"

יתווספו לתקנון הסעיפים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת קומות עבור צמצום תכנית הבינוי והרחבת השטחים הפתוחים אך קווי הבניין ותאי השטח למגורים נותרו זהים. יש לוודא כי התחום בין קווי הבניין לגבול תאי השטח יפותח בהרחבה של השטחים הפתוחים בהתאם למפלסי פיתוח השצ"פ ולעגן זאת בזיקת הנאה להולכי רגל/שצ"פ בתלת מימד לרבות הוראות שיבטיחו את הרצף בין מפלסי הפיתוח. ככל ותקבע זיקת הנאה יש לכלול הוראות לעניין זה שיבטיחו בין היתר את היקפה.
2. מהחתכים בנספח הבינוי עולה כי הכניסות לשימושים כלפי השצ"פ אינם תואמים את מפלסי הפיתוח של השצ"פ, זאת בניגוד לתכנית המאושרת. יש לוודא כי מפלסי הכניסות לכלל השימושים יקבעו בהתאם למפלסי פיתוח השצ"פ וללא קירות תמך בין תאי השטח למגורים לשצ"פ. יש לעדכן את התכנית בהתאם ולקבוע הוראות שיבטיחו התאמה של מפלסי פיתוח השטחים הציבוריים ומפלסי הכניסות.
3. נושאים אלה יתואמו עם מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 6 : 1308808**

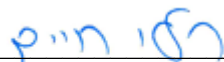
**פרטי התכנית**

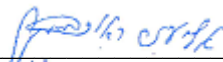
|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| <b>1308808</b>                                       | מספר תכנית |
| <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                            | סוג דיון   |
| <b>הרחבת יחידת דיור ברח מדבר סיני 10, גבעת המבחר</b> | מהות הבקשה |
| <b>2025/16</b>                                       | מספר ועדה  |
| <b>ועדה מקומית</b>                                   | סמכות      |
| <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                | קוד החלטה  |

**החלטת הוועדה**

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

1. התכנית תתוקן בהתאם לתיאום עם מחלקת התכנון .
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 7 : 1155449**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1155449</b>                                                  |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                                    |
| מהות הבקשה | <b>הקמת מבני מגורים ומסחר ושינוי תוואי כביש בשכונת אום טובא</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                                  |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                              |
| קוד החלטה  | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים                                  |

**החלטת הוועדה**

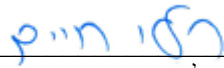
**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

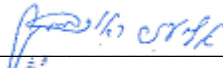
1. לפי בחינה מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא מס' הקומות, אחוזי הבנייה וקווי הבניין מאחר וחלק מקומת החנייה מוצעת מעל הקרקע. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש להציע שטחים לשימושים עיקריים בחלקים מהקומות מתחת לכניסה הקובעת אשר קיים להן מופע עילי. יודגש כי היקף הבינוי המירבי יוצע בהתאם למדיניות.
  2. בת.ש. 1 קווי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור המבנה המוצע.
  3. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תנועה וחנייה :**
4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
  5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
  6. נספח תנועה הוא מנחה בלבד
  7. יש להשלים את התיאום מול המחל' לבקרת תכנון פיזי באגף תוש"ה.
- איכות הסביבה :**
8. נבקש כי גג המבנה שיוקם יהיה גג מועיל כגון גג חי/ירוק/כחול/ עם פאנלים סולאריים.
  9. במבנה עם המסחר יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
  10. מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
  11. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
  12. תנאי להיתר בניה יהיה אישור של הרשות לאיכות הסביבה בנושא אקוסטיקה.
- כללי :**
13. יש להציע פתרון מיגון לכל יח"ד המסחר, משרדים והמגורים.
  14. התכנית כוללת ייעוד ציבורי בשטח לא מוסדר לכן תנאי לא יכול להיות רישום תצ"ר בלבד, תנאי להוצאת היתר היה אישור אגף הנכסים.
  15. יש לכול סעיף הפקעה לפי הנוסח הבא :
  16. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, ובכפוף לכל דין תשכ"ה 196

17. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
18. 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.
19. יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.
20. תנאי לתעודת גמר לכל מבנה יהא נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות בתחום מגרשי המגורים.
21. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: כבאות, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, מח' מדיניות תכנון, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, נכסים, מח' תועלות ציבוריות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

#### הערות טכניות

- הוראות התכנית:
24. בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של החלפה לתכנית מתאר 62.
25. בטבלה בסעיף 5 יש להגדיר שטחי בנייה כוללים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ללא חלוקה לעיקרי ושירות. כמו כן, יש להתאים את מס' הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.
26. בסעיפים 4.3 ו-4.4 ביחס ליעוד הדרך יש להגדיר שימושים והראות בינוי בתיאום עם אגף תוש"ה.
27. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
- מפת מדידה:
28. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות ולקבל על כך את אישור מח' מידע תכנוני:
1. יש לתקן את הגבול הדרום מזרחי של הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בין נק' g2 עד לנק' g7 מתצ"ר 794/2005 שהקו הכחול של התכנית לא יחדור לחלקה ארעית [1] מתצ"ר זו.
2. יש לתקן את הגבול המערבי והדרום מערבי של הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול בין נק' g3 לנק' g4 מתצ"ר 1437/2004 שלא יחדור לחלקה ארעית [1] מתצ"ר זו.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 8 : 1386655**

**פרטי התכנית**

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1386655</b>                           |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                             |
| מהות הבקשה | <b>הקמת מבנה מגורים ברח' גוגה רג'ואן</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                           |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                       |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>    |

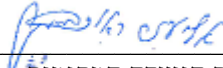
**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אחוזי הבניה ייקבעו ל 240 אחוז בהתאם למדיניות לאזור למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית.
2. ברוחב אין מדרכה, יש תאם את רוחב הדרך הנדרש מול אגף תושיה כדי לאפשר מדרכה ברוחב של 2.5 מטר, ככול ויש צורך להרחיב לצורך כך את רוחב הדרך יש לסמן בתכנית שטח להרחבת דרך.
3. יש עץ בוגר ומשמעותי בחלק הדרומי של החלקה, יש לבחון את האפשרות לשמר את העץ בתיאום עם אגף שפ"ע ולסגת בקווי הבניין כדי לאפשר זאת.
4. קומת החניה הראשונה מוצעת בגובה של 5.4 מטר ולא ברור למה ויא עולה מעל מפלס הקרקע ( חתר ב-ב לדוגמא) יש לצמצם .
5. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
6. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
7. איכות הסביבה
8. המבנה המתוכנן יחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
9. גג המבנה יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
10. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית, הנחיות לחילחול מי נגר.
12. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה.
13. פתרון החניה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת והכניסה אל החניון.

14. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בחזית למרחב ציבורי.
15. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
16. יש לקבוע את מפלס ה 0.00 במפלס הרחוב ולקבוע את שטחי הבניה בתקנון בהתאם.
17. להשלים חוות דעת של מחלקת מידע, מדיניות תכנון, תושיה, איכות סביבה, חברת חשמל.
18. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי 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 עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 9 : 1429851**

**פרטי התכנית**

|            |                                                        |
|------------|--------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1429851</b>                                         |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                           |
| מהות הבקשה | <b>תוספת קומות מעל בניינים קיימים בשכונת בית חנינא</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                         |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                     |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                  |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

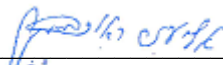
1. לתקן את קו הבניין וקו בניין תת קרקעי המסומן בתשריט בהתאם לקונטור המבנים הקיימים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.
  2. לקבל אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות תכנון רמפת הגישה ומקום המתנה, שיפועים והחיבור לדרך הקיימת. החניה תהיה בתת הקרקע ובתחום המגרש בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. יש להשלים סעיף 4.1.2 ב' בהוראות התכנית.
  3. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
  4. לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
  5. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
  6. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
  7. 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.
  8. להציג בנספח הבינוי את המתקנים המשותפים על הגג של מבני המגורים. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין מתקנים משותפים. המתקנים המשותפים יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר. תישמר גישה חופשית אל המתקנים המשותפים על הגג לכל הדיירים.
  9. יש לבדוק כי התוכנית ממוקמת בהתאם לגבולות מגרש 222ב.
  10. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
  11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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

**הערות טכניות:**

12. טבלה 5 זכויות והוראות בניה מצוינים רק 3 בניינים מתוך 4. יש לתקן.
13. להשמיט סעיף 6.2.1 עתיקות. מדובר בתוספת קומות והרחבת קומת מרתף בבניינים קיימים.
- נספח בינוי
14. לציין בכותרת תחתונה – תכנית העמדה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 10 : 1411420**

**פרטי התכנית**

|            |                                               |
|------------|-----------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1411420</b>                                |
| סוג דיון   | <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                     |
| מהות הבקשה | <b>הרחבות בינוי ברח' הרב זווין 6, ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                            |
| קוד החלטה  | <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>                |

**החלטת הוועדה**

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

1. התכנית נדונה בוועדה המקומית ואושרה להפקדה בתאריך 18.6.25. בעקבות בדיקת אגף הנכסים התברר שקיים בבניין נכס עירוני מאושר בתכנית קודמת ובהיתר הבניה עבור גן ילדים. יזם התכנית המאושרת התחייב להעביר את השטח לידי עיריית ירושלים.
2. יש להציג ולסמן את שטח גן הילדים בנספח הבינוי ולכלול הוראות בתקנון בהתאם למאושר בתכנית 6125 והיתר הבניה שהופק במקום.
3. שטח השימוש הציבורי יורחב כמסומן בנספח הבינוי וירשם על שם עיריית ירושלים.
4. מספר יח"ד בבניין יתוקן בהתאם להיתר הבניה האחרון שיצא בחלקה +כיתת גן ילדים. יש לתקן טבלה 5 ולציין שטח גן הילדים בנפרד.
5. יש לבחון כניסה נפרדת לשימוש הציבורי בתאום עם מחלקת התכנון.
6. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
7. יש להוסיף בתנאים בתהליך להיתר הבניה : תנאי להוצאת היתר בנייה לעמודה שמרחיבה את השטח הציבורי, יהיה אישור אגף הנכסים.
8. יש להוסיף סעיף הפקעה לפי הנוסח הבא:  
הפקעה  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
9. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18.6.25 ימשיכו לחול.

רנני חיים

אילנה גולדברג

יו"ר הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 11 : 1392927**

**פרטי התכנית**

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| <b>1392927</b>                                    | מספר תכנית |
| <b>הפקדה</b>                                      | סוג דיון   |
| <b>הגזלת זכויות בניה בשכ' בית חנינה, ירושלים.</b> | מהות הבקשה |
| <b>2025/16</b>                                    | מספר ועדה  |
| <b>ועדה מחוזית</b>                                | סמכות      |
| <b>להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה</b>         | קוד החלטה  |

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. הועדה סבורה כי בדרך שבא פועל יזם התכנית, קביעת עובדות בשטח במסגרת היתר הבניה ולאחר מכן הגשת תכנית לתוספת זכויות היא הליך לא מקובל ולא ראוי ובין היתר מצמצם את האפשרות למיקסום השטחים במגרש ופגיעה באפשרות לקבלת שטחים ציבוריים בשולי העיר באזור שלא קיימים בו שטחים רבים.
2. נכון לקדם תכנית שמציעה להריסה את הבניינים הקיימים ומצעה בניה חדשה בהתאם למדיניות של השכונה כולל הפרשות לצורכי ציבור.
3. התכנית לא מתייחסת לצורך בהרחבה והסדרה של הדרך הקיימת כפי שהוצע בתכנית שהוגשה ב 2017.
4. לא ברור היכן התכנית מציעה שטחי בניה של 3000 מ"ר מתחת לקרקע ועבור מה.
5. פתרון הכניסה לחניה המוצע משביל להולכי רגל במגרש הצפוני אינו מקובל.
6. התכנית לא מסמנת להריסה מבנים קלים הקיימים בחלקה.
7. קוו הבניין המוצע הכללי המוצע בתכנית לא מקובל בתכנית שמוסיפה תוספות על בניינים קיימים.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 12 : 1440973**

**פרטי התכנית**

|            |                                                    |
|------------|----------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1440973</b>                                     |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                       |
| מהות הבקשה | <b>בניין מסחר ותעסוקה בשכ' בית חנינה ירושלים .</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                     |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                 |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>              |

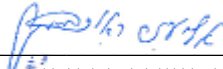
**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במגרש על דרך רמאללה, מבוקשים כ 400% בניה מרביים, מעבר למה שנקבע במדיניות תכנית אב בית חנינה שועפט. מאחר ומדובר במבנה למסחר ותעסוקה שנמצא על ציר ראשי ותוואי רכבת הקלה עתידי הקו החום, ניתן לאשר אחוזי בניה החורגים מהמדיניות כפי שאושר בתכניות דומות בשכונה.
2. מספר הקומות ייקבע ל 8 קומות מעל דרך רמאללה ועוד קומה מתחת למפלס הכניסה לכיוון האחורי.
3. יש לתאם את התכנית מול צוות תכנית אב לתחבורה.
4. קו הבניין המזרחי כלפי ציר רק"ל ייקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לפחות, בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לשם כך, היא תהיה בייעוד דרך על חשבון המגרש.
5. לאחר הרחבת המדרכה ניתן לאפשר קו בניין אפס לרקל.
6. בהתאם לאופי הרחוב והמבנים הקיימים, יש להציג תכנון המשלב ארקדות לחזית המזרחית, ולשלב הוראות בתקנון, בתיאום מחלקת תכנון.
7. גובה קומת המסחר בקומת הקרקע ועומק הארקאדה יהיו בהתאם להנחיות מרחביות.
8. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
9. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
10. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
11. איכות הסביבה
12. המבנה המתוכנן יחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
13. גג המבנה יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לשימושים במסחר. בנוסף, הצגת פרשה טכנית להשפעות הסביבתיות של בית אוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.
15. נושא האוורור והמיזוג של המסחר יהיו יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה במסגרת היתר הבניה.
16. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית, הנחיות לחילחול מי נגר.
18. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה.
19. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת והכניסה אל החניון.
20. כל השטחים התפעוליים לרכב כבד (מסחר וכו') יהיו בתת הקרקע או כחלק מקורה ממסת הבינוי של המבנה המוצע על מנת להימנע מפגיעה בחזות המרחב והמטרדים הנלווים לשימוש זה, ובהתאמה להנחיות המרחביות.
21. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
22. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
23. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
24. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
26. הערה:
27. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
28. 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: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 13 : 1203090**

**פרטי התכנית**

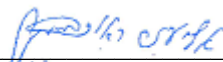
|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| <b>1203090</b>                                            | מספר תכנית |
| <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                                 | סוג דיון   |
| <b>תוספת 5 יח"ד והרחבות דיור רח' שחראי 21-23, בית וגן</b> | מהות הבקשה |
| <b>2025/16</b>                                            | מספר ועדה  |
| <b>ועדה מקומית</b>                                        | סמכות      |
| <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>                            | קוד החלטה  |

**החלטת הוועדה**

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

1. פתרונות האוורור יהיה כמבוקש.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקנות לעניין אוורור.
3. תותר תוספת של דיורית בדיר אחת במסומן.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29/5/2024 ימשיכו לחול.
5. יש לפנות לקבלת ארכה מיו"ר הוועדה המחוזית על פי סעיף 86 לחוק התכנון והבניה.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 14 : 1342138**

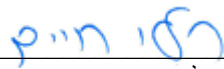
**פרטי התכנית**

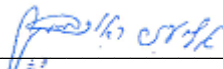
|            |                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1342138</b>                                        |
| סוג דיון   | תיקון החלטה להפקדה                                    |
| מהות הבקשה | תוספת בינוי ו-6 יח"ד, רח יוסף זיו 8, תל ארזה, ירושלים |
| מספר ועדה  | 2025/16                                               |
| 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. תבוטל הדרישה להכנת סקר גזי קרקע מכיוון שעיקר התכנית הוא תוספת שתי קומות.
2. יש לבחון את חישוב השטחים המוצע בהתייחס למצב המאושר.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/4/2025 ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 15 : 1334671**

**פרטי התכנית**

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1334671</b>                          |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                            |
| מהות הבקשה | <b>התחדשות עירונית ברח' חיים חביב 1</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                          |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                      |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>   |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

**היקפי הבניה-**

1. התוכנית מציעה תוספת של 210 יח"ד ל 50 יח"ד קיימות, מכפיל 5.2, בנוסף התכנית מציעה היקפי בניה משמעותיים של כ- 2500% בניה. מדובר על היקפים משמעותיים שחורגים מההיקפים שאושרו בסביבתם- מצפון מערב, חיים חביב 3, אושרה לאחרונה תכנית 101-1019611 (מאי, 2024), מדובר על אותו מבנה שיכון ואותו היקף יח"ד במצב נכנס, והמכפיל המאושר הינו 3.56 ובשטחי בניה מצומצמים יותר (כ- 1500% שטח מגרש 1.5 דונם).
2. יש לצמצם את זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור בהתאם לתכנית שאושרה מצפון לבנין ברחוב חיים חביב 3 שהוא בניין זהה. .
3. עדכון לדוח החברתי , מיפוי אזרחים וותיקים וקיום כנס שיתוף ציבור.

**גבולות המגרש ותכנון-**

4. התכנית מצפון, חייב חביב 3, 101-1019611, קבעה שטח בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בהיקף של כ- 900 מ"ר. התכנית שבנדון מציעה שטח ציבורי בהיקף של 300 מ"ר בלבד בחלק הדרומי של המגרש. יש לתקן את התכנית ולהציע את השטח הציבורי בחלק הצפוני של התכנית ובכך לאפשר את הרחבת השטח הציבורי שאושר בתכנית 1019611. יצויין כי המגרש אמנם צר וארוך אך הינו באותו רוחב בחלקו הדרומי והצפוני עדיפה החלופה בה יוגדל השטח הציבורי ויורחקו המגדלים זה מזה.
5. יש להגדיל את גבול התכנית ולכלול את המגרש הציבורי המאושר בתכנית 1019611 – כך שיוצא מגרש אחד, עם הגדרות לבינוי- 120% בניה, תכסית 80% מעל ומתחת לקרקע, קווי בניין של 3 מ' מגבול המגרש הצידי ו- 0 כלפיי הדרכים.

6. בתכנית 1019611 סעיף 6.7- (4) חניה, נקבע כי ככל ותקודם תכנית להתחדשות עירוניתצ בתחום חלקה 88 תותר עבורם זכות מעבר לרכב בחניות המוצע לרבות אפשרות לשימוש בשתי הכניסות לחניות המוצעות בתחומן. בהתאם לכך תכנון החניות יסתמך על כניסות לחניה כפי שמוצע בתכנית 1019611, לא תתאפשר כניסה נוספת עם רכב למתחם (חיים חביב 1+3). יש לקבוע הוראות בהתאם לתכנית 1019611.
7. רמפת הכניסה תהיה מקורה בבינוי.
8. הוועדה סבורה כי ראוי כי פתרון המיגון יהיה ממדים בלבד.
9. יש לקבוע בתקנון התכנית כי ניתן להבליט מרפסות בלתי מקורות מעבר לקווי הבניין.
10. יש לבחון צמצום רמפת החניה כך שלא תוצע בתחום הדרך המאושרת באישור אגף תושי"ה, ככל ומתאפשר יש לצמצם את הקו הכחול ולא לכלול את חלקה 159 בייעוד דרך מאושרת. יודגש כי בכל מקרה שטח בייעוד ציבורי במצב נכנס יצא באותו היקף ללא רישום תלת מימד.
11. יש להציע את הרחבת רחוב חיים חביב ואת רחוב מאיר אבנר, בהתאם להרחבת דרך שאושרה בתכנית מצפון- 101-1019611.
12. מפלסי הקומות המופנים כלפיי חיים חביב/ מאיר אבנר יתוכננו ברצף המשכי למפלסי הרחובות, ללא כל חיץ, כגון מדרגות.
13. הבינוי יתמוך את הטופוגרפיה המשופעת ולא יוצעו קירות תמך, ככל ובכל זאת ידרשו יוצע דירוג הקירות יעשה בגובה של עד 1.5 מ', ולא כלפיי מרחבים ציבוריים.
14. לא תותר הפנייה של קירות אטומים של שטחי שרות ותפעול כלפיי הרחובות.
15. תכנית תת קרקעית מקסימלית מתא השטח הסחיר והשצ"פ המוצע, לא תעלה על 80%. התכנית פנויה מבינוי בתת הקרקע תוצע בשטח הציבורי.

#### שטחי ציבור-

16. בהתאם לחוו"ד מחלקת מידיניות תכנון, יש להציע הפרשה מבונה עבור אשכול מעונות יום בשטח בנוי של 441 מ"ר ושטח חצרות צמודות 305 מ"ר.
17. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, עם איזורור ואור טבעי, בנגישות מלאה ובעלי כניסה נפרדת.
18. יש להציג את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.
19. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.
20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר גני הילדים הממוקמת על גג קומה תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.
21. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי, בגמישות, ובתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם.
22. השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות איחוד וחלוקה, בתאום אגף נכסים (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).

**איכות סביבה- יש להשלים חו"ד מחלקת איכות הסביבה כתנאי להפקדה.**

23. תנאי להפקדת התכנית הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים והגשת נספח ניהול נגר.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים בתכניות יחויבו בעמידה של 4 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר תהיה בחינה של שילוב פנלים סולרים בחזיתות המבנה.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתייך מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
27. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות עבור מימוש ייצור אנרגיה בשיעור של x% ובהתאם להחיות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא.
28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
29. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
30. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
31. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לקומה הטכנית הכוללת מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים.
32. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
33. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה או בקומה הטכנית.
34. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא. 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. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

35. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא ואגף שפ"ע.

#### תנועה וחניה-

36. תותר כניסה אחת בלבד עם רכב למגרש מרחוב מאיר אבנר מרמפה המוצעת בתכנית 1019611.
37. תתאפשר גמישות במיקום הרמפה בתאום עם אגף מבני ציבור ותושי"ה.
38. יש להציג 10% חניית אורחים בחניון התת קרקעי.
39. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי, יש לקבוע בתכנית כי תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המירביים, ותתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב.

#### כללי:

40. **שלביות ביצוע תקבע בהינף אחד.**
41. יש לקבוע כי 20% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
42. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת
43. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
44. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתאיסור הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
45. יש לקבוע בהוראות התכנית שתאיסור הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
46. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים
47. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
48. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
49. 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.

50. 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.
51. 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.
52. 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.
53. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
54. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
55. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
56. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
57. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
58. **תברואה**- פינוי האשפה יתבצע באמצעות דחסנית ושוט אשפה- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה
59. 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.
60. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
61. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
62. **קהילתיות**- להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום על שמאי הוועדה המחוזית.
63. יש לקבוע מימון ל 10 שנים לפחות לוועד הבית לדיירים קיימים.
64. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

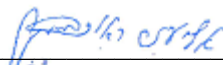
65. תיאום קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
66. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות כבאות, אגף מבני ציבור, חח"י, רשות העתיקות, חברת גיחון,
67. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 16 : 1241090**

**פרטי התכנית**

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| <b>1241090</b>                           | <b>מספר תכנית</b> |
| <b>הפקדה</b>                             | <b>סוג דיון</b>   |
| <b>הרחבת יח"ד ברמת הגולן 19, ירושלים</b> | <b>מהות הבקשה</b> |
| <b>2025/16</b>                           | <b>מספר ועדה</b>  |
| <b>ועדה מחוזית</b>                       | <b>סמכות</b>      |
| <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>           | <b>קוד החלטה</b>  |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **אזור ללא ציפוף** – התכנית מוצעת באזור ללא ציפוף עפ"י תכנית מתאר 2000. יש להוכיח כי התכנית מציעה תוספת שטח מירבי בהתאם למדיניות אזורים ללא ציפוף המאפשרת של - 50% ביחס למאוסר בתכנית.  
נראה כי קיימת חריגה מהמדיניות, כל השטחים בקומת המרתף שמעל הקרקע יחושבו במניין השטחים המירביים ולא ירשמו כשטחי שירות תת קרקעיים.
2. **עבירות בניה** – במקום קיים תיק עבירה מס' 23/5110 עם הליך משפטי בגין הרחבות בקומת המרתף ובקומת הקרקע.  
התכנית מציעה הריסת עבירות הבניה בקומת המרתף.  
בדברי הסבר יש לפרט באופן ברור כי מתקיים הליך משפטי בגין שימוש בקומת המרתף וכי התכנית הנ"ל מציעה בין היתר הריסת כל העבירות.  
תנאי להתחלת העבודות יהיה הריסת עבירות הבניה בפועל.

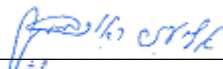
**3. תכנון**

**קומת מרתף**

4. התכנית מציעה 3 מחסנים, לא מקובל. יש להציג מחסן אחד עבור יח"ד בשטח של 8% משטח הדירה או עד 20 מ"ר.
5. התכנית מציעה פיר מעלית ושטח גישה למעלית מחוץ לקומת מרתף המאושרת למרות שקיימים שטחי שירות שאין בהם עוד צורך כגון מקלט וחדר הסקה. יש להציע פיר מעלית ושטח גישה לפיר בתחום קומת המרתף המאושרת, אין הצדקה להוסיף שטחי שירות נוספים.
6. יש להתאים את גובה הממ"ד המוצע לתקנות, לא ניתן לאפשר ממ"ד בגובה של 2.20 מ'.
7. התכנית מציעה כניסות חיצוניות לפונקציות בקומת המרתף, לא מקובל. הכניסות יהיו מתוך המבנה בלבד.

8. **חניה** – התכנית לא מציגה את החניה המאושרת בתחום המגרש, יש להציג מקום חניה בהתאם למאושר בהיתר.
9. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של מח' תברואה ואגף שפ"ע תחזוקה .
10. 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.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 17 : 1451400**

**פרטי התכנית**

|            |                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1451400</b>                                            |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                              |
| מהות הבקשה | <b>תוספת קומות ושטחים למבנה מגורים, רחוב מקור חיים 47</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                            |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                        |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                     |

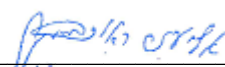
**החלטת הוועדה**

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

1. יש לתקן את סעיף 1.4.1.2 לעניין משך השכירות ל 15 שנה .
  2. התוכנית תקבע שלוש יחידות דיור להשכרה בבניין.
  3. לא ישובו הוראות השימור של התכנית המאושרת .
  4. יש לפרט בסעיף 2.2 את מטרות התכנית בצורה מפורטת ולא בצורה כללית כפי שרשום .
  5. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
  6. 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.
  7. 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: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 18 : 1382423**

**פרטי התכנית**

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1382423</b>                 |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                   |
| מהות הבקשה | <b>מצפה תלפיות</b>             |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                 |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>             |
| קוד החלטה  | להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים |

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית כוללת את תחום תכנית 7977 הכוללת כ 17 דונם בייעוד מגורים וכוללת 180 יחידות דיור ושטחים נוספים ממערב בייעוד של שטים ציבורים פתוחים.
2. שכונת ארמון הנציב עתידה לעבור תהליכי התחדשות עירונית במסגרת תוכניות לפינוי בינוי בצורה משמעותית, ותוספת צפויה של אלפי יח"ד-במסגרת זו יש חשיבות לכל חטיבת קרקע בייעוד ציבורי על מנת לתת מענה פרוגרמטי לצורכי ציבור.
3. במסגרת תוכנית 7977 המאושרת ישנם שטחים בייעוד ציבורי בהיקף משמעותי - שטחים אלו נדרשים פרוגרמטית לצורכי ציבור עבור השטחים הסחירים בשטח התוכנית המאושרת ולשכונות ארמון הנציב באופן כללי.
4. לא ניתן לשנות את שימוש ויעוד השטחים הציבוריים בתוכנית כולה ובכלל זה באגף המערבי של התוכנית, לטובת שטחים סחירים ולהקטין את היקף השטחים הציבוריים בתוכנית ובפרט לאור המצוקה והצורך בשכונת ארמון הנציב ככל.
5. הדבר אמור כמדיניות כללית בעיר מתוך מגמה לשמר את היקף שטחי הציבור ולטייבם בפרט לאור תנופת הפיתוח וההתחדשות ותוספת יח"ד המצריכה מענה פרוגרמטי לצורכי העיר ההולכת ומצטופפת.
6. יחד עם זאת מכיון שהתוכנית המוצעת אינה גורעת מהיקף השטחים הציבוריים אלא להיפך אף מגדילה אותם ומטייבת את מיקומם ואפשרויות הפיתוח שלהם, ניתן לאשר את הצרחת ומיקום שינוי המגרשים לצורך טיוב השימושים הציבוריים והגדלתם.
7. במסגרת בחינה של התכנון המוצע בתחום תכנית 7977 הוחלט לצרף לתכנית שטחים צמודים הנמצאים על הציר הראשי של השכונה והם בייעוד של שטחים ציבורים פתוחים ומספר מתקנים טכניים מתוך מטרה לייעל את המרחב הציבורי בצורה מיטבית, הוחלט להציע חילופי קרקע בין השטחים המצויים על הציר הראשי של השכונה, להעביר אותם מזרחה במטרה להתאים את הבינוי המוצע למרחב ולמיקום הנכון של בניה גבוהה ביחס לבניה נמוכה, ולהרחיק את הבניה הגבוהה מהתכנית להתחדשות עירונית המקודמת מצפון ולבטל את כל המתקנים הטכניים המאושרים ולמקם אותה בצורה יעילה יותר.
8. התכנית מציעה איחוד וחלוקה בין השטחים הכלולים בקו הכחול ומציעה הפקעה של כ-40% מתוך שטחי המגורים המאושרים ומגדילה באופן משמעותי את השטחים הציבורים והפריסה שלהם.

9. מיקום הבניה החדשה על הציר הראשי בכניסה לשכונה מתאפשר באמצעות חילופי הקרקע המוצעים וההפרשות הנוספות לצורכי ציבור הכלולים בתכנית.
10. לאחר הגשת התכנית נערכו מספר רב של פגישות מתוך מטרה לאפשר את קידום התכנית בחלופה תואמת למדיניות ובהתחשב בצרכים של השכונה מעבר לשימוש של מגורים רגילים.
11. הוחלט כי התכנית שעמדה בתנאי סף אינה מקובלת ויש לתקן אותה על פי העקרונות הבאים:
  1. הקו הכחול של התכנית יורחב ויכלול את כל השטחים הציבוריים הנוספים המאושרים על פי תכנית 7977 – מגרש 6 ביעוד בנייני ציבור, מגרש 7 ביעוד שטח ציבורי פתוח, מגרשים 8-9-10-11 ביעוד של מתקנים טכנים ואת מגרשים 30 ביעוד דרך או טיפול נופי והחלק הצפוני כולל של השצ"פ בתא שטח 26 מתכנית 7984.
  2. לצורך הכללת שטחים אלה הוועדה המקומית תצטרף כמגישת תכנית.
  3. התכנית תציע הפרשה מלאה של 40% סה"כ מהשטח הסחיר על פי המצב המאושר הכולל כ-17 דונם ושטחים אלה יהיו חלק מהשטחים הציבוריים שיפורטו בהמשך.
  4. השטח של המגרשים הסחירים יהיו בהיקף של 10,113 מ"ר לאחר הפקעה של 40 אחוז.
  5. **החלק המזרחי** הכולל את תאי השטח עבור מגורים ד' – יכלול כ-5 דונם ביעוד מגורים.
  6. מגרשים אלה יכללו עד 350 יחידות דיור סה"כ ויוצעו בבניינים של עד 12 קומות מעל מפלס הרחוב ועוד קומות תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה במגרשים. קווי בניין יוצעו במרחק של 3 מ' כלפי החזית הקדמית, 4 מ' צידי ו-3 מ' אחורי. מרחק בין המבנים יהא לפחות 8 מ'. הבינוי יגשר על הטופוגרפיה כאשר בדופן הפנימית יוצע שטח לחנייה ושטחי שירות ובחלק הפונה דרומה, קרי הבינוי המדורג כלפי דרום יהא שטח עיקרי.
  7. התכנית תציע בחלק המערבי של מתחם זה שטח עבור בית ספר בהיקף של 5 דונם לפחות עבור שימוש לחינוך לבי"ס על-יסודי (שעשוי לכלול 18 או 24 כיתות), זאת לאור התוספת המשמעותית של יח"ד בתכנית ההתחדשות העירונית המקודמות באזור זה, אשר ברובן לא ניתן לספק שטח משמעותי לצורך מוסד בסדר גודל זה. כמו כן, בת.ש. זה יוצע אשכול מעון יום של 3 כיתות וחצרות צמודות ו-2 כיתות גני ילדים.
  8. ת.ש. 16 המיועד למבנים ומוסדות ציבור יוגדל לשטח של 1 דונם ויאוחד עם מגרש 6 בתכנית 7977 כך ששטח המגרש יהיה בהיקף של כ-2.8 דונם. השימושים ייקבעו ל"חינוך, חברה, דת וקהילה" לרבות בית ספר יסודי ובית כנסת בהיקף של 500 מ"ר.
  9. אין הכרח כי המגרשים הציבוריים יהיו ברצף ומגרשי המגורים יהיו ברצף, בחלק המזרחי ביותר יוצעו בנייני מגורים.
  10. **החלק המערבי** של התכנית המציע בניה גבוהה על ציר הרכבת הקלה העתידי יוצע על פי העקרונות הבאים:
    11. התכנית מציעה כ-4.5 דונם עבור שימושים אלה. ניתן להגדיל שטח זה ל 5 דונם.
    12. ייבחן המיקום המוצע עבור המגדלים ככול הניתן בצמתים מצפון ולא בנסיגה כפי שמוצע כדי לייצר רציפות מיטבית של השטחים הציבוריים וייצירת דפנות פעילו בין הרחובות המקיפים את הכיכר.

13. מדיניות הרכבת הקלה העתידית בשטח זה שהוא לא קו רכס היא בניה של 720% ב 18 קומות ו-25% שימושים שהם לא מגורים רגילים.
14. לאור מיקום המגדלים בכניסה לשכונה והמגדלים המתוכננים בסביבה בגבהים של 40 קומות ויותר לאור הרצון לייצר בתכנית שימושים שלא ניתן לייצר בתכניות פינוי בינוי בשכונה המתחם יכלול את העקרונות הבאים:
12. בניה של עד 30 קומות.
13. אחוזי בניה מרבים של 1200% בניה נטו.
14. 60% משטחי הבניה מעל לקרקע עבור מגורים רגילים.
15. 40% משטחי הבניה מעל לקרקע עבור דירות להשכרה, מסחר ותעסוקה (שני שליש עבור דירות להשכרה ושליש עבור מסחר ועסוקה).
16. הדירות להשכרה יהיו לתקופה של 15 שנים לפחות.
17. תנאי לכל היתר בניה כולל היתר חפירה למגדלים יהיה אישור תכנית לרכבת הקלה בתוואי זה
1. התכנית תבטל את כל המתקנים הטכניים המאושרים על פי תכנית 9799 ובתיאום עם גופי התשתית השונים מתקנים אלה יבוטלו, יצומצמו או ימוקמו בשולי המתחם בתיאום עם אגף התכנון והמחלקה לאיכות הסביבה וייקבעו בשלביה הביצוע של התכנית.
2. הכביש המוצע בתא שטח 831 יבוטל – אין הצדקה לייצר כביש גישה עבור כניסה לחניה לחניון פרטי של מספר קטן של בניינים תוך פגיעה משמעותית ברציפות של השטחים הפתוחים.
3. ניתן לבחון כניסה לחניה לתא שטח 7 או 8 מרחוב חוה ארציאלי בתיאום עם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה.
18. יש לבטל את הסעיף בהערה לטבלה שיותר להבליט מרפסות עד גבול מגרש, ויירשם כי יותר להבליט מרפסות סוכה עד 1.5 מעבר לקוו הבניין.
19. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטה זו.
20. יש לקבוע במסגרת התכנית שלביות ביצוע בתיאום עם מהנדס העיר הן לעניין שטחי הבניה השונים, הן לעניין פיתוח השטחים הציבורים והן לעניין בניית מבני הציבור.
21. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבורים הפתוחים ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בפועל לשביעות רצון מהנדס העיר.
22. היקף הבינוי בשטח למבני הציבור ייקבע לעד 240% בנייה ב-6 קומות. קווי הבניין יסומנו כדלקמן: אפס כלפי שטחים ציבוריים ו-3 מ' כלפי שטחים פרטיים ומעצים המיועדים לשימור.
23. יש לקבל חוות דעת צוות תכנית אב לתחבורה לעניין חתך רחוב חוה ארציאלי, זאת לטובת הסדרת הרחוב ותכנונו לרק"ל העתידית.
24. יש להציע מעברים להולכי רגל כל 100 מ' מרחוב בראזני כלפי השטחים הציבוריים מדרום.
25. יש לתקן את מסמכי התכנית ולתאמם עם תכנית מצרנית מצפון, תכנית מתחם י"ט מס' 1360486 בנושא חתך רחוב ברזני המשותף, לרבות צומת רחוב ברזני ורובוביץ'. במסגרת בחינה זו נדרש לבחון את ביטול מגרש 200 לפי תכנית מס' 7977'א' ביעוד הדרך.
26. בשטח התכנית ובצמידות אליו קיימים מתקנים הנדסיים בעלי השלכות סביבתיות ובניהם תחנת שאיבה לביוב ותחנת טרנספורמציה, יש לתאם נושא זה מול מח' איכות הסביבה ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית.
27. לפי מערכת ה-GIS העירונית נראה שקיים סימון של נחל העובר בשטח התכנית, נדרשת בחינה של נושא זה מול מחלקת איכות הסביבה בכל הנוגע לבינוי המוצע ושטחים הציבוריים.

**בינוי ופיתוח:**

28. תמהיל דיור : 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
29. שטח דירה ממוצעת גבוה מהמקובל (126 מ"ר עיקרי וממ"ד) יש לצמצם שטח יח"ד ממוצע לעד 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד ( ללא הדירות של 55 מ"ר).
30. בהערה בטבלה שבסעיף 5, יש להסיר את הקביעה כי תותר תוספת של 10% מיח"ד המוצעות בשלב הליך הרישוי.
31. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול. גובה קומה טכנית תוצע בגובה מינימלי לרבות גרעין המעלית והמדרגות.
32. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
33. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
34. קווי הבינוי יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
35. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 2 מ' בתחום קווי הבינוי ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
36. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
37. 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.
38. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
39. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.
40. תותר הצמדת דיוריות לכ-20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין. יש לתקן בהוראות התכנית בהתאם.

#### פרוגרמה לצרכי ציבור :

41. מעבר לשימושים המוצעים בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, יש להקצות שטחי ציבור מבוניים כמפורט להלן :
1. אשכול מעונות יום בן 3 כיתות בשטח 441 מ"ר בנוי (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), וכן שטח לחצרות צמודות בסך 305 מ"ר. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
2. שטח ציבורי בנוי עבור 5 כיתות גני ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א, סה"כ 650 מ"ר בנוי ו-875 מ"ר חצרות. רצוי שגני הילדים ייבנו במקבצים של 2 ו-3 כיתות על מנת להקל על הגישה אליהם והתפעול שלהם.
3. שטח ציבורי בנוי עבור 3 בית כנסת בהיקף של 1050 מ"ר (350 מ"ר כל אחד) .
4. יותר להבליט קווי בניין עברו ארון קודש.
42. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבוניים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.

43. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה וככל הניתן מקומת הקרקע, ובעזרת מערכות עצמאיות ונפרדות ככל הניתן מהמגורים. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע.
44. לפי הוראות התכנית, בתחום תאי השטח המיועדים לשצ"פ יותרו שימושים לתשתיות וכן לחניון תת-קרקעי ברישום תלת-ממדי. אנו סבורים שיש להימנע מצב זה, ולאפשר פיתוח אדמה בעומק משמעותי שיאפשר נטיעה וצמיחה של עצים בוגרים והקמת גינות משחק.
45. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
- נכסים:**
46. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת הסעיפים הבאים בתכנית וקבלת אישור אגף נכסים:
47. טבלאות החלוקה לא מציינות את עיריית ירושלים אשר חוכרת את חלקה 102. השטחים הציבוריים ירשמו במלואם על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד והחלוקה ולא ירשמו על שם המדינה.
48. תנאי להיתר בנייה יהיה פנוי המבנים הנמצאים בשטח אשר אמור להירשם לזכות עיריית ירושלים על חשבון ובאחריות היזם.
49. רישום הבעלות העירייה במגרשים הציבוריים יהיה מלא, מלב האדמה ועד רום השמיים, ככול ומבקשים להציע חניונים מתחת לשטחים ציבוריים יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים.
50. יש להוסיף הוראות רישום והפקעה לפני הנוסח הבא: הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
51. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:
- בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).
52. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את שטחי הציבורי.
1. 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.
2. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבוריים.
53. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: לא הוכן 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 ממגישי התכנית.
54. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים (כאשר מדובר בשטח לא מוסדר).
55. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה

**תנועה וחנייה:**

56. יש להשלים את דרישות אגף תושייה ולהטמיע במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
57. יש להציע חנייה לפי תקן בתחום התכנית, ללא הפחתה בתקן כפי שמוצע.

**תשתיות:**

58. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת .
59. יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן
60. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
61. יש להציג פתרון למתקן הביוב הקיים במגרש 12, יש לתאם את הפתרון מול חברת הגיחון ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית.
62. יש להציג פתרון למתקן החשמל הקיים במגרש 7 ולקבל את אישור חברת חשמל כתנאי להפקדת התכנית.

**עצים:**

63. התכנית מציעה לעקירה 35 עצים בוגרים הנמצאים בתוך שטח התכנית ומשמרת רק את העצים בשולי התכנית. יש לקחת בחשבון את תשתית העצים הקיימת בתכנון המחודש של המבנים.
64. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 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.
65. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע, לקבל את אישור המחלקה ולהטמיע הוראות בגין עצים בהוראות התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

**איכות הסביבה:**

66. בשטח התכנית קיימים מתקנים הנדסיים- מתקן ביוב ומתקן של חברת חשמל, מתקנים אלו וייעודים הנדסיים למתקנים נוספים מאושרים על פי תכנית 7977 ו-7977א. על אף המסמכים שהציגו תיאומים של היוזם מול חברת הגיחון ומול חח"י, סוגיות ביטול, שינוי שימוש ושינוי מיקום התשתיות עדיין לא אושרו מול הגורמים העירוניים (ובדגש על אגף תושייה) וטרם נקבעו ייעודי השטח בהתאם. ללא קביעה ברורה של מתקני התשתית הנדסיים, לא ניתן לתת הנחיות והגבלות סביבתיות הנדרשות לקידום התכנית ובהם הסוגיות הבאות: ריח, רעש, קרינה, שטחים פתוחים ועוד.
67. בצמידות לתכנית מדרום קיימת תכנית מאושרת לכביש הטבעת המזרחי, תכנית 14585' התכנית המוצעת לא התייחסה לכביש ולא הביאה לידי ביטוי את כלל הסוגיות הסביבתיות הנגזרות ממנה: אקוסטיקה, איכות אוויר, רציפות שטחים פתוחים, נגר וכו'.
68. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת אישור ותיאום בנוגע לתשתיות ההנדסיות (חשמל וביוב), קביעת הייעודים והשימושים בהתאם והשלמת תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה בנוגע להשלכות הסביבתיות וההנחיות הנדרשות.
69. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת מסמך ביוב. נכון לכתובת שורות אלו, לא הוגש מסמך ביוב. מבדיקה שנערכה ב-GIS העירוני, נראה שקווי הביוב הקרובים נקטעים באזור נחל דרגה. לא ברור לאן קווי הביוב במקום מתחברים. יש להציג פתרון קצה לביוב וכן סימון רצועת תשתית/דרך ביוב בתכנית.
70. תנאי להפקדה יהיה השלמת החוסרים במסמך ההידרולוגיה, כמפורט בסעיף 5.
71. תנאי להפקדה יהיה הגשת בדיקות רעש ואיכות אוויר כמפורט בסעיף 4 כולל התייחסות להשפעות הרעש ואיכות אוויר הצפויות מכביש הטבעת המתוכנן במקום.
72. תנאי להפקדה יהיה השלמת מסמך מיקרואקלים, כמפורט בסעיף 4.1.
73. תנאי להפקדה יהיה הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה.

74. תנאי להפקדה, השלמת הנושאים האקולוגיים, כפי שמפורט בסעיף 6
75. חישובי ההצללות שבוצעו במסמך הסביבתי אינם כוללים פירוט של מידת ההרעה בהצללה. נדרש להשלים. כמו כן, כפי שמפורט בסעיף 3.2.3.5 במסמך הסביבתי, אין כמות שמש מספקת בחזיתות הדרומיות של כמה מהמבנים המתוכננים.
76. הרשות לאיכות הסביבה מבקשת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון פרק ההצללות תוך הצגה של מידת ההרעה כתוצאה מהתכנון, בכל המבנים והשטחים הפתוחים המצויים בתחום חותם הצל של התכנית. קיימת הצללת עצמית בחלק התחתון של קומות המסד ע"י המגדלים המתוכננים.
77. רוחות
78. פרק חישובי משטר הרוחות מתבססים על נתוני הרוח של תחנת ג'נרלי (ירושלים מרכז). יחד עם זאת, שושנת הרוח המוצגת במסמך אינה תואמת את הידוע לנו למשטר הרוח הנמדד בתחנת ג'נרלי. כמו כן, לא ברור אם בשושנת הרוח נלקחו מקדמי הגברת רוח כנדרש לפי הנחיות הרשות לנקודת הרפרנס.
79. מכיוון ששטח התכנית מדרומה ובמזרחה הוא אזור בבינוי נמוך או ללא בינוי, יש לקחת בכיווני רוח אלו חספוס נמוך.
80. במגדלים בהם מוצע גג פעיל על גג המסד, נדרשת בדיקת רוח למפלס זה.
81. הרשות מאמצת את המלצת הנספח הסביבתי לשילוב טרסות בשטח התכנית כדי למתן את זרימת הנחל ולמנוע הצפות בשטחים הסמוכים.
82. הרשות לאיכות הסביבה מבקשת השלמה של החוסרים במסמך כתנאי להפקדת התכנית.
83. כמו כן, אם החלופה של הוועדה המקומית תתקבל, תידרש בדיקה מחודשת של כלל נושאי רוחות והצללה בתכנית.
84. נדרשת התייחסות בנספחי הסביבה להשפעת תרומת תוספת כלי הרכב עקב התכנית וכן להשפעות התנועה על כביש הטבעת המזרחית על תכנון השכונה בהבטים של רעש ואיכות אוויר, לרבות מיגון נדרש.
85. קרינה- נכון למועד זה, אין פיתרון ברור בנוגע למיקום המתקנים ההנדסיים בתחום הקו הכחול של התכנית. מידע זה נדרש כדי לקבוע שקיים מרחק מספק בין המתקנים לבין איזורי שהות ומגורים.
86. ריח- בסמוך לתכנית יש מתקן ביוב מתוכנן. מתקן שאיבה לביוב בקרבת מגורים גורמת למטרדי ריח בלתי סבירים.
87. הערות אקולוגיות לסקר טבע
88. בסקר הטבע מציין שהתוכנית אינו מגביר את הקיטוע בין אתרי טבע עירוניים סמוכים. אזור התוכנית אינו מסומן כמסדרון אקולוגי ארצי. עם זאת, האזור נמצא בתחום מסדרון שטחים פתוחים המקשרים בין במת ההר לבקעת ים המלח. בנוסף, השטח הפתוח מקשר בין אתרי טבע מצפון, מערבו ומזרחו. התוכנית בינוי מקטין את השטח מיועד לקישוריות, ומייצר צוואר בקבוק שמקשה את התנועה בבע"ח בין האתרי טבע עירוניים והשטחים פתוחים הסובבים את העיר ממזרחו.
89. חלוקת השטח ל-5 דרגות ערכיות אקולוגיות שנעשתה בסקר כוללת רדיוס של 500 מטר מסביב לתכנית. מדידה בקנה מידה זו מורידה את הרזולוציה של הבדיקה בתחום התכנית. האזור הדרום-מערבי, הסמוך לעמק הנחל, המאופיין במטע זיתים, מוגדר כבעל ערכיות גבוהה-בינוני, בעיקר בשל הקישוריות לשטחים הפתוחים במעטפת העיר, ולא מסיבות של חסרת ערכיות הממצאים במקום עצמו. לפי הסקר, רובו שטח הפיתוח מוגדר כרגישות נמוכה, וכולל בעיקר בתה עשבונית, וכולל עצי ושיחי נוי ממיני תרבות. בתרשים בוצעה חלוקה לארבע דרגות ערכיות, וזאת בהתבסס על תחום ההתייחסות הרחב ולא רק על תחום התוכנית עצמה. עם זאת, לפי הנחיות הסקר יש לבצע דירוג ערכיות אקולוגית לפי מדרג של חמש דרגות (מופר, נמוכה, בינונית, גבוהה, גבוהה ביותר), בתוך תחום התוכנית.
90. הסקר נערך בגבול התכנית ללא התייחסות מפורטת למרחב ההתייחסות, כנדרש בהנחיות סקר הטבע. האם ממצאי הצומח והחי המתועדים בסקר, מסקר השדה

- וממקורות מידע נוספים, הם רק מתחום שטח התכנית או גם מהמרחב הסובב את התכנית? האם תועדו מינים נדירים וייחודיים במרחב ההתייחסות? יש לבחון את התכנית בראיה כוללת יחד עם תכניות נוספות המקודמות או מאושרות במרחב זה. ההשפעה הכוללת של בינוי ופיתוח, לרבות תשתיות נלוות, בשטחים פתוחים במזרח העיר משמעותה פוגעת פוטנציאלית בעמידות ותפקוד המערכת האקולוגית, פגיעה במרחבי מחייה וקישוריות אקולוגית, הגדלת היקף השפעות השוליים של הבינוי על השטח הפתוח והרחקת הטבע העירוני ושירותי פנאי ונופש ששטחים מסוג אלו "במרחק הליכה" תורמים לאיכות חייהם ורווחתם של תושבי העיר.
91. בסקר צוין כי בתחום ההתייחסות קיימים הרבה שטחים מופרים שבהם מערומי עפר, מצבורי פסולת בניין ופסולת גושית, מערומי חומרי בניין וציוד. למרות זאת, בסיור בשטח נמצא כי מרבית השטחים, אף אם ייתכן כי הם בבעלות ערך אקולוגית נמוכה, אינם מופרים כלל, וניתן לשקם לשטחים טבעיים של בתה ספר מדבר.
92. בסקר תועדו מספר גבוה של מיני צמחים מוגנים וביסכון, דבר המעיד על ערכיות אקולוגית גבוהה בתחום התכנית ועלול לעמוד בקונפליקט עם הפיתוח המתוכנן. אך לא צויין מיקומם של ממצאי הצמחייה בסקר. יש להוסיף פירוט ממצאי צומח על המפה, על מנת להבין את ההתפלגות האקולוגית של הצמחים באזור, ואם יש אזורים מסויימים שנדרשים שימור או שיקום. יש לציין מיקומם של מינים אחודים בסקר גיאופיטים לצורך העתקה ו/או שימור.
93. השלמות לסקר טבע
94. לפי ההנחיות לביצוע סקר טבע, נדרש סקר שיערך בשתי עונות שונות על מנת לשקף את המגוון העונתי של המינים והמערכות האקולוגיות בשטח. אמנם בסקר מוצגים נתונים מחודש פברואר 2022 ומחודש מאי 2025, נראה כי הסקר שהתמקד בשטח התוכנית עצמה נערך רק במאי 2025. לכן, קיים חוסר בנתונים עונתיים המתייחסים ישירות לתחום התוכנית, והדבר אינו מאפשר בחינה מלאה בתחום זה.
95. שינויים בתכנית
96. הרשות לאיכות הסביבה ממליצה על תכנון שאינו כולל כביש לאורך הגבול עם השטח הפתוח, על מנת לשמור על השטחים הטבעיים. עם זאת, נדרש לתכנן אזור חיץ משמעותי בין הבינוי לבין השטח הפתוח – ברוחב מינימלי של 10 מטרים – אשר יפותח באופן אקסטנסיבי, כך שישמש כמסנן ויזואלי ואקולוגי וישמר את ערכי הטבע בשטחים הגובלים. בנוסף, יש להבטיח גישה ציבורית ישירה, נוחה ובטוחה מהמרקם העירוני לשטח הפתוח, על מנת לאפשר לציבור ליהנות מהשטחים הטבעיים ולעודד שימוש אחראי וקהילתי בהם. בהתאם לחלופה שהטענה ללא כביש.
97. הרשות לאיכות הסביבה ממליצה לשמור את איזור החיץ בין התכנית לשטחים הפתוחים, המסומנים גם כשצ"פ וכשצ"פ ומבנים ומוסדות כאיזור לשימור, ולכן, לא לבצע פיתוח, וישחזרו ערכי טבע ומאפיינים של אזור ספר מדבר.
98. כיוון שתהליך התכנון עובר שינויים רבים מהשלב הראשון ועד לאישור הסופי יש חשיבות רבה לליווי ופיקוח צמוד של היועץ האקולוגי לאורך כל התהליך ולא רק במסירת סקר מפורט בתחילתו.
99. התוכנית, כפי שמוצגת כיום, יוצרת חסימה של הנגישות הציבורית לשטח הפתוח עקב רציפות המבנים לאורך גבול המגרשים. מצב זה עלול למנוע גישה ישירה של הציבור לאזורי טבע סמוכים. לפיכך, מומלץ לבחון את התוכנית ולשלב שצ"פים במיקומים שיבטיחו מעבר נגיש מהמרקם הבנוי אל השטח הפתוח.
100. הערות לנספח ההידרולוגיה
101. הוגש נספח הידרולוגי ע"י חברת רזאור בתאריך 5.6.25, וגרסה שניה בתאריך 1.7.25.
102. בגרסה 1 של הנספח, יעד ניהול הנגר בתכנית היה 20% כמקובל בתמ"א. לבקשתנו, בגרסה 2 אחוז הנגר המנוהל המוצג במסמך עולה על 75%.
103. נדרש להציג תמונות/פירוט/מיקום של מאגרי ההשהיה ושל האיגום בשצ"פ.
104. נדרשת התייחסות הנספח לנגר המגיע מהמעלה. מאחר והתכנית ממוקמת במורדות של ארמון הנציב, נדרשת התייחסות לנגר המגיע מהשכונה לפרוייקט.

105. הפרוייקט ממוקם בתחום נחל דרגה. נדרשת התייחסות לכך בנספח.
106. בהתאם לנספח ההידרולוגיה בסעיף 6, שמי הנגר המגיעים לתכנית יתנקזו אל מערכת הניקוז העירונית, נדרש תיאור של מיקום מערך צינורות הניקוז ואופן החיבור למערכת הניקוז העירונית. בסעיף 7, רשום כי תכנון מערכת הניקוז יתבצע ע"י מהנדס האינסטילציה של הפרוייקט. יוטמע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר ראשון יהיה תכנית אינסטילציה למערכת הניקוז.
107. נדרש להציג מתקנים שוברי אנרגיה במורד כלפי הנחל כדי למנוע התחתרות שתפגע בטבע. יש להתייחס למוצאי הנגר בשטח הפתוח והתחברותם לנחל דרגה.
108. קיימת סתירה בין חוברת העצים לבין הנספח. יש לתקן ולוודא שמספר ומיקום העצים בשטח התכנית זהה בשני המסמכים.
109. הסקר מציע כריתה של 101 עצים בסך הכל. יש להימנע מכריתה מיותרת של עצים בערכיות גבוהה, כגון עצים 93 ו-95 בסקר.
110. התכנית מציעה כריתה של מיני עצים, רובם בגלל פער שנוצר בין המיקום של העצים בתשריט לבין מיקומם בנספח סקר עצים. יש לשמור על מינימום של פגיעה באוכלוסיות העצים ולוודא כי הכריתה תתבצע רק במקרים הכרחיים, תוך שמירה על ערכים אקולוגיים וחשיבה על השתלבותם של העצים באזור המיועד לפיתוח. לשם כך, העצים 93 ו-94, מדורגים עם ערכיות גבוהה מסומנים כעצים לכריתה, אומנם הם שניהם מעבר לגבולות התוכנית (בשתי המקרים). אנחנו מציעים שאין צורך לכריתם.
111. בחלק המערבי של תא שטח 9, יש כריתה משמעותית של עצים מדורגים עם ערכיות גבוהה. אנחנו ממליצים להקטין את האזור בינוי בתא שטח על מנת להפחית את הפגיעה בצמחייה בעלת ערכיות גבוהה.
112. בתשריט של הסקר טבע מס' 1 ג. מוצעת שתילת עצים מעבר לקו הכחול. יש להימנע מביצוע עבודה או שתילה באזור שמעבר לקו הכחול.
113. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה הצגת מיקום אתר התארגנות וכניסת משאיות לשטח התכנית וקבלת אישור מהרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
114. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/חניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוד אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
115. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי בכל החניונים שבתכנית מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
116. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי בכל המבנים בהם מתוכנן מסחר, יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
117. נבקש שכלל הגגות בתכנית יהיו גגות יעילים כדוגמת גג ירוק/כחול להשהיית מי נגר/פאנלים סולריים.
118. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל המבנים בתכנית יעמדו בציון 3 כוכבים בתקן 5821 לבנייה ירוקה.
119. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
120. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. 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.
121. נבקש להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות של סקר הטבע העירוני.
122. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה בכלל נושאי הסביבה.

123. הערות אקולוגיות לתכנית
124. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה ויש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח.
125. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות LED או נתרן בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד 3,000 K. זווית הפנס תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.
126. מינים פולשים
127. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה על 2 מ' או לפנותו למתקן המוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.
128. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
129. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 5 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם.
130. אין לאשר עבודות בשעות הלילה.
131. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
132. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.
133. התכנית תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
134. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
135. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 30 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.
136. תכנית ועבודות השיקום, לרבות רשימת מיני צומח, יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג.
137. .
138. המלצות אקולוגיות לתכנית:
139. יש לציין מה מתוכנן בשטח 10, המוגדר כשטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, שטח זה נמצע במגע עם השטחים הפתוחים. לשם כך, יש להטמיע את הנחיות סקר הטבע בהוראות התכנית גם בשטח הזה על מנת לשמור על המגע עם האיזור הטבעי.
140. **סיכום**
141. **לא ניתן להמשיך את התכנון ללא פתרון קונקרטי, ברור וישים בנושא המתקנים ההנדסיים.**
142. **לא ניתן להפקיד את התכנית כפי שהיא, באף אחת מן החלופות, ללא נספחי ביוב.**
143. **נדרשות השלמות בנושא ההידרולוגיה וטיפול בנגר בתכנית.**
144. **נדרשות השלמות בנושא מיקרואקלים. בדיקת ההצללה במסמך הנוכחי אינה עומדת בתנאים הנדרשים. במידה והחלופה תתקבל, מיקומי וצורת המבנים ישתנו, ותידרש בדיקה מחדש של כל הקשור במיקרואקלים.**
145. **לא ניתן להפקיד את התכנית כפי שהיא ללא התייחסות לכביש הטבעת המאושר במקום. מדובר בכביש ראשי שאמור לשרת את תושבי ירושלים והסביבה וצפוי לגרום לעלייה משמעותית ברעש ובזיהום אוויר בסביבת התכנית.**

**כללי:**

146. יש להציע בכל מגדל חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
147. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
148. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
149. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
150. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
151. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
152. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
153. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
154. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
155. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
156. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
157. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
158. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
159. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
160. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
161. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
162. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
163. יש להשלים את דרישות אגף תברואה ולהטמיען במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
164. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
165. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
166. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
167. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
168. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
169. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
170. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
171. 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.
172. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
173. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: , חח"י, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, צתא"ל, תוש"ה, ותברואה בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
174. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים.
175. 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.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה נאמן

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 19 : 1053933**

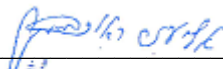
**פרטי התכנית**

|            |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1053933</b>                                             |
| סוג דיון   | <b>מתן תוקף לתכנית</b>                                     |
| מהות הבקשה | <b>שינויי קווי בניין לשם הקמת בניין חדש בשכונת אבו טור</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                             |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                         |
| קוד החלטה  | <b>לאשר את התכנית למתן תוקף</b>                            |

**החלטת הוועדה**

|                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לתת תוקף לתכנית . בהתייחס להערת ה"שר":                                                                          |
| 1. לקבל את הטענה לעניין ציון הסעיפים הרלוונטיים מכוחם מקודמת התכנית. יש לציין את כל הסעיפים הרלוונטיים בחוק בהם התכנית עוסקת.                                                           |
| 2. לקבל את הטענה לעניין בדיקת השטחים והתאמתם לסעיפי הסמכות . יש לוודא כי השטחים המוצעים תואמים את סעיפי הסמכות עבור תוספת זכויות הבניה במגרש ריק להקמת מבנה חדש ולתקן את המסמכים בהתאם. |
| 3. יש להוסיף בתנאים לתהליך:                                                                                                                                                             |
| תנאי למתן היתר בנייה אישור אגף הנכסים.                                                                                                                                                  |

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

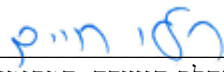
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 20 : 1360486**

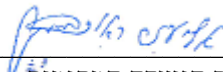
**פרטי התכנית**

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| <b>1360486</b>                       | מספר תכנית |
| הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה     | סוג דיון   |
| התחדשות עירונית מתחם י"ט ארמון הנציב | מהות הבקשה |
| 2025/16                              | מספר ועדה  |
| ועדה מחוזית                          | סמכות      |
| להוריד את התכנית מסדר היום           | קוד החלטה  |

**החלטת הועדה**

|                  |
|------------------|
| להוריד מסדר היום |
|------------------|

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 21 : 1367598**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1367598</b>                                                          |
| סוג דיון   | <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                                               |
| מהות הבקשה | <b>תוספת יח"ד, תוספת קומה ותוספות בניה ברחוב אביר יעקב 32, ירושלים.</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                                          |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                                      |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                                   |

**החלטת הוועדה**

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

- יש לבחון אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. ככל ותוספת זו עוברת את מכסת שטחי הבניה שאפשר לבקש בסמכות הוועדה המקומית, צריך יהיה לצמצם את הבינוי המוצע בתיאום מול מחלקת התכנון.
- גבול התכנית יכלול חלקה 79 בשלמות. יסומן בצד הדרום מערבי יעוד למבני ציבור בתא שטח נפרד כמאושר. בהוראות התכנית יצוין כי חלות על תא שטח זה הוראות תכנית 3822ב' למגרש 4P.
- בקומה 3.00- החפורה בלי היתר קיימות שתי יח"ד לא מוסדרות. בנוסף לסימון השטח לאטימה, יש לציין 2 יח"ד קיימות בלי היתר על גבי התכנית בנספח הבינוי.
- לתקן קווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים והמוצע בתכנית.
- בתשריט מצב מוצע ותכניות וחתכים וחזיתות בנספח הבינוי יסומנו מידות לקווי בניין מגבול החלקה בצורה ברורה.
- עבור 4 יח"ד חדשות המוצעות בתכנית, מוצעים שני מקומות חניה בתחום הגינה במכפילי חניה בלי תכנון אופן הגישה אל החניה. המגרש צמוד לרחבת סיבוב סמוכה לגינה ציבורית ברחוב ללא מוצא. יש להוסיף מקומות החניה הנדרשים על פי תקן בתחום הרחוב, על ידי הארכת מפרץ החניה והמדרכה הקיימים בחזית הבניין, תוך סימון חלק מהחלקה עם זכות מעבר לציבור, לצורך הארכת המדרכה לאורך המפרץ על חשבון הגינה הפרטית. מצב זה יאפשר מעבר בטוח להולכי רגל לגינה הציבורית וימנע תימרון כלי רכב נכנסים ויוצאים ממתקן החניה בתחום המדרכה. פתרון החניה יוצג כתנאי להפקדת התכנית. תנאי להוספת יח"ד בהיתר הבניה יהיה הקמת מקומות החניה הנדרשים על פי תקן. יש לקבל אישור תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית.
- אין התאמה בין המרפסות המבוקשות בתכניות, מוצגות בחתכים וחזיתות והקיימות בשטח. מרפסת קיימת בקומה 3 נמצאת מעל מרפסת גג מוצעת להכשרה בקומה 2. יש להבהיר אם מדובר במרפסת זיז קיימת בקומה 3 או מבוקשת כחדשה בתכנית. מרפסת זיז מוצעת בקומה 4 לסמן כחדשה. התכנון יתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
- בהמשך לנ"ל, בקומה 2 מוצעת מרפסת גג בשני מפלסים שונים. יש לתקן את המפלס ליצירת מרפסת במפלס אחיד.

9. לוודא התאמה מושלמת בין המאושר בהיתרי בניה והמוצע בתכנית כתוספת חדשה, הכשרה או הריסה. למשל: לסמן הכשרת בניה במפלס +6.20 בקו אדום מקווקוו ב – ב.
10. לסמן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי מחסן שהוצב מחוץ לחלקה בתחום הגינה המאושרת מדרום לתכנית. אין צורך לכלול בתחום התכנית. יצוין בהוראות התכנית כי תנאי בהיתר הבניה יהיה הריסת עבירות הבניה בתחום של מבקש הבקשה להיתר.
11. רחוב אביר יעקב היה מוקד תחלואה בלישמניה ולכן חשוב לוודא שהעבודות לא מותירות בשטח דדרת, עודפי עפר וכדומה שיכולים להוות בית גידול פוטנציאלי לשפני סלע. יש לקבוע בתנאים בהיתר הבניה תנאי לטופס 4 שהקבלן בשטחו יבצע ניקוי פסולת קיימת בשולי הבניין.
12. להתאים שטח המגרש בהוראות התכנית בטבלה 3.2 בין המצב המאושר והמצב המוצע והמצוין בטבלה 5.
13. לציין בסעיף 4.1.1 שימושים – שימוש למגורים.
14. לציין בסעיף 4.1.2 ג – כי יותר קירוי המעבר בין הדירות בקומה 4, מפלס +12.40.
15. סעיף 4.1.2 ה' ניהול מי נגר לתקן ל – 20% חלחול מי נגר.
16. להשמיט הערות מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית לעניין חישוב עובי קיר בהיתר הבניה, והערה לעניין ניוד שטחים בתוך קווי הבניין.
17. להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מספר קומות ומספר יח"ד.
18. להשמיט סעיף 6.2.1 עתיקות מהוראות התכנית מדובר בתוספת והרחבות בבניין קיים.
19. לתקן שלבי הביצוע באופן שתוספת הבניה בחזית הבניין תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יתאפשר בגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תוספת הבניה בחזית האחורית תהיה בהינף אחד. תוספת הקומה על הגג תהיה בהינף אחד ואחרי השלמת תוספת הבניה בקומה 3 העליונה.
20. יש לתקן מועד משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 בהוראות התכנית ל – 7 שנים.
21. להציג את המתקנים המשותפים על הגג בתכנית קומת הגג.
22. לא לסמן ריבוע אדום בתכניות הקומות בנספח הבינוי סביב ציון יח"ד חדשה.
23. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
24. תנאי להוצאת היתר בניה- רישום תצ"ר.
25. חלוקה ו/או רישום
26. 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.
27. 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.
28. 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.
29. הפקעה
30. 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.

31. 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.

32. 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.

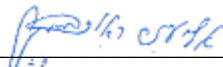
בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 22 : 1437011**

**פרטי התכנית**

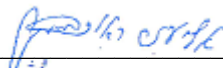
|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1437011</b>                                                | מספר תכנית |
| <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                                     | סוג דיון   |
| <b>תוספת שטחים וקומה חדשה ברחוב שוהם 10-12, גילה, ירושלים</b> | מהות הבקשה |
| <b>2025/16</b>                                                | מספר ועדה  |
| <b>ועדה מקומית</b>                                            | סמכות      |
| <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>                                | קוד החלטה  |

**החלטת הוועדה**

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

1. יש להציע פתרונות מיגון ככל הניתן בתיאום עם מח' התכנון.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18.6.2025 ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 23 : 1307933**

**פרטי התכנית**

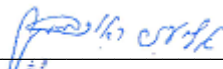
|                                                                        |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1307933</b>                                                         | מספר תכנית |
| <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                                              | סוג דיון   |
| <b>תוספת שימושים ושטחים לחלקה ברח' אגסי 20, שכונת הר נוף, ירושלים.</b> | מהות הבקשה |
| <b>2025/16</b>                                                         | מספר ועדה  |
| <b>ועדה מקומית</b>                                                     | סמכות      |
| <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                                  | קוד החלטה  |

**החלטת הוועדה**

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

1. כל מסמכי התכנית יצומצמו בהתאם לחלופה שהוצגה בפני הוועדה בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. חניה- לאור הצמצום המשמעותי בשטחי הבניה יצומצמו מספר החניות המוצע ל 20 מקומות חנייה , יתאפשר שימוש בחניה בהיקף של 50 אחוז גם לתושבי הרחוב.- יש להציג פתרון לפריקה וטעינה ומפרץ העלאה והורדה.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

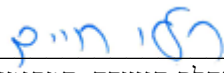
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 24 : 1351048**

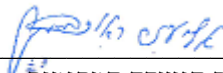
**פרטי התכנית**

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1351048</b>                    |
| סוג דיון   | הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה  |
| מהות הבקשה | ברכת קולחין - גבעת המטוס          |
| מספר ועדה  | 2025/16                           |
| סמכות      | ועדה מחוזית                       |
| קוד החלטה  | לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה |

**החלטת הועדה**

לאור העובדה שמדובר על שטח ביעוד של שטח ציבורי פתוח ולאור הצורך בהקמת המתקן הוועדה המקומית מחליטה להצטרף לחברת הגיחון כמגישת תכנית .

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

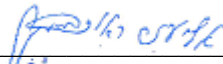
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 25 : 1193127**

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| <b>פרטי התכנית</b> |                                                 |
| מספר תכנית         | <b>1193127</b>                                  |
| סוג דיון           | הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה                |
| מהות הבקשה         | הקמת בית עלמין מוסלמי בשכונת אום ליסון, ירושלים |
| מספר ועדה          | 2025/16                                         |
| סמכות              | ועדה מחוזית                                     |
| קוד החלטה          | לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה               |

**החלטת הועדה**

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית לצורך קידום בית עלמין לשכונת אום ליסון.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 26 : 1442086**

**פרטי התכנית**

|            |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1442086</b>                                             |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                               |
| מהות הבקשה | <b>הריסת ובנית מבנה מגורים ברחוב מדבר סיני 36, ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                             |
| סמכות      | <b>ועדה מקומית</b>                                         |
| קוד החלטה  | <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>                             |

**החלטת הועדה**

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

**1. סמכות ומדיניות**

1. התכנית מקודמת באזור ללא ציפוף עפ"י תכנית מתאר 2000 המאפשרת תוספת של 50% מירביים ביחס לתכנית המאושרת ע"י הועדה המחוזית ובמסלול של סמכות מקומית.
2. התכנית תציג את סעיפי הסמכות המקומית עבור הריסת מבנה והקמה מחדש ותוכיח בהתאם לחישוב המקובל כי הינה עומדת בסעיפי הסמכות.
- יחד עם זאת, גם אם התכנית עומדת בסעיפי הסמכות המקומית, עדיין יש צורך לעמוד במדיניות אזור ללא ציפוף. נראה כי התכנית חורגת מהמדיניות הנ"ל. יש לתקן את מסמכי התכנית כך שתתאים למדיניות האזור והן לסעיפי הסמכות יחד.
3. התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

**4. קווי בניין**

התכנית תציג קווי בניין כללי לפי מדיניות 3 מ' לכל חזית.

**5. תכנון**

6. פרגולות – התכנית מציעה פרגולות אשר עוטפות את חזיתות הבניין – חזית קדמית ואחורית. יש להסיר פרגולות מהתכנית. פרגולות יבחנו בשלב ההיתר.
7. פיתוח שטח – התכנית מציעה הגבהת קרקע ביחס לקק"ט (חתך A-A) עם קירות תמך כלפי חזית אחורית, לא מקובל. יש להנמיך את החצר כך שהפיתוח ילווה את הקק"ט והטופוגרפיה ללא הגבהת חצרות וללא קירות תמך נוספים לקיים.
- יצוין כי, הנמכת החצר בחזית האחורית (חתך A-A) יטיב עם התכנון ויאפשר אוורור טבעי של השטחים העיקריים המוצעים בקומת המרתף, אשר כבר מלכתחילה אמורים להיחשב במניין השטחים המירביים.
8. חצרות אנגליות – להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי החצרות האנגליות לאוורור השטחים העיקריים בקומת המרתף יהיו בהתאם לתקנות ויבדקו בשלב ההיתר.

9. גדרות כלפי הרחוב וכלפי חלקות השכנות יהיו בגובה של עד 1.2 מ'.

#### 10. עצים

התכנית מציעה העתקת עץ בוגר לטובת הבינוי החדש. תנאי להפקדת תכנית יהיה תיאום מול אגף שפ"ע - גננות.

התכנית תציג שתילת עצים חדשים בחזית הרחוב.

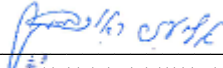
#### 11. חוו"ד גורמים

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, רשות עתיקות, תברואה, תשוי"ה, שפ"ע.

12. 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.

13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.  
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: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 27 : 1444405**

**פרטי התכנית**

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| מספר תכנית | 1444405                          |
| סוג דיון   | הפקדה                            |
| מהות הבקשה | שלמה זוגה 22 - תוספת בניה ודירות |
| מספר ועדה  | 2025/16                          |
| סמכות      | ועדה מקומית                      |
| קוד החלטה  | להפקיד את התכנית בתנאים          |

**החלטת הוועדה**

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

1. מוצעות דירות בעלות כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות המשותף – לא מקובל. יש להציע דירות בעלות גישה מהדירות הקיימות ללא גישה מחדר המדרגות.
2. יש להוסיף להוראות התכנית את ההנחיות בנושא דירות על פי נהלי מנהל התכנון.
3. קיימות בחלקה עברות בנייה רבות- סגירת מרפסות, תוספת שטחים בקומת הקרקע למספר דירות, יש לסמן בתיאום עם מחלקת התכנון את כל עברות הבניה הקיימות.
4. יש לבחון אם ניתן להכשיר בצורה מסודרת חלק מעברות הבניה הקיימות.
5. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות הבניה בדירות הכלולות בהיתר הבניה.
6. לבטל בסעיף 7.1 את שלביות הביצוע המוצעת – לא תותר בניית מעטפת ללא צורך בחתימת השכן – מדובר בסעיף לא רלוונטי לתכנית ולא מקובל.
7. יש לבחון הרחבות דיור מסודרות גם לדירות הנוספות בבניין בתיאום עם מחלקת התכנון.
8. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לבניין הקיים כולל מרפסות ולא כפי שמסומן בתשריט
9. נראה כי לא קיימות בפועל כל מקומות החניה המסומנות בנספח הבינוי, תנאי לתחילת עבודות של כל דירה יהיה ביצוע בפועל של החניה הצמודה לדירה.
10. יש לבדוק מול מחלקת מידע את גודל מגרש ולעדכן במידת הצורך בתקנון התכנית – ישנו פער של מעל 3% במצב היוצא לעומת המצב הנכנס.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות לבעלי הזכויות בקרקע ובחלקות מצרניות.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להי נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

#### הערות טכניות

13. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

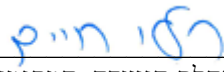
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 28 : 1380062**

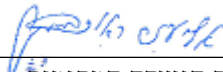
**פרטי התכנית**

|            |                                            |
|------------|--------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1380062</b>                             |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                               |
| מהות הבקשה | <b>הרחבות דיור ותוספת קומה מורגנטאו 32</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                             |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                         |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>      |

**החלטת הוועדה**

יורד מסדר היום לצורך ניסיון לתאום בין היתר הבניה שמקודם לתבע בחדשה

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 29 : 1307370**

**פרטי התכנית**

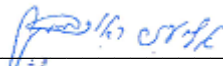
|            |                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1307370</b>                                                      |
| סוג דיון   | מתן תוקף לתכנית                                                     |
| מהות הבקשה | תוספת דיורית, מחסן ותוספת בניה לצורך הנגשת המבנה - בן ציון ליאון 15 |
| מספר ועדה  | 2025/16                                                             |
| סמכות      | ועדה מקומית                                                         |
| קוד החלטה  | לאשר את התכנית למתן תוקף                                            |

**החלטת הועדה**

מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. מיקום המחסן ישונה בהתאם לסקיצה שהועברה ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
2. לשינוי זה אין השפעה חיצונית ולכן אין צורך בפרסום נוסף של מסמכי התכנית.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 30 : 1281468**

**פרטי התכנית**

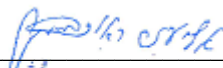
|            |                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1281468</b>                                                  |
| סוג דיון   | <b>תיקון החלטה להפקדה</b>                                       |
| מהות הבקשה | <b>שינוי יעוד ותוספת זכויות למתחם ברחובות הבוכרים 8 ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                                  |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                              |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                           |

**החלטת הוועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. שטחי הבניה יתוקנו באופן שהשטחים לבניה יורחבו לכיוון מערב כולל מתחת לשטח בייעוד שביל בחלקה 131.
2. ההרחבה תוצע בחלק הדרומי של המגרש וזאת כדי לשמר את חלק מהעצים הבוגרים הקיימים בצפון התכנית כפי שהוצע בדיון.
3. נספח הבינוי ושטחי הבנייה יתוקנו בהתאם.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 31 : 1421825**

**פרטי התכנית**

|            |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1421825</b>                                             |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                               |
| מהות הבקשה | <b>תוספת יח"ד והרחבות יח"ד ברח' נופי מדבר 2,4,14,20,22</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                             |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                         |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                      |

**החלטת הוועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:**

1. תוספת הבניה תהיה בהתאם למדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים.
2. בתא שטח 1 מוצעת בניה בקומת המרתף בקו אפס לגבול החלקה הדרום מזרחי, לרבות פתיחת פתחים לכוון שטחים פתוחים. לא תותר פתיחת פתחים בגבול החלקה ולכוון שטחים פתוחים. קווי הבניין לכוון מערב המוצעים בתא שטח 1 יעמדו ב- 3 מ' מגבולות החלקה.
3. קו בניין עבור תוספת הבניה בין הבניינים בתחום המגרשים על פי התכנית המאושרת לא יפחת מ- 1 מ'. יש לציין מידות לקווי הבניין בתשריט ובנספח הבינוי.
4. מוצעת הרחבה ותוספת בניה בקומות המרתף עבור תוספת יח"ד ו / או דיוריות בתת הקרקע תוך יצירה של חצרות אנגליות. יש להציג פתרון אור ואוויר באמצעות הנמכת חצר ולא חצרות אנגליות. לא תותר תוספת בקומת המרתף ללא פתרון אור ואוויר, יש לתקן את התכנון בת"ש 4, בניין 20.
5. תנאי בהיתר בניה יהיה עמידה בתקנות לעניין אור ואוויר.
6. בתכניות בנספח הבינוי לא מוצג פתרון המיגון ליח"ד הקיימות ויח"ד החדשות ו יש להציג מיקום הממ"ד ולהציע ממ"ד ליח"ד החדשות.
7. לא תותר תוספת של יח"ד בלי פתרון חניה על פי התקן ובתחום המגרש. יש לקבל אישור אגף תושבי"ה ומחלקת התכנון לחניה שתוצע בתכנית. , ככול ולא יאושר פתרון התכנית לא תציע תוספת יחידות דיור ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
8. יש להוסיף הוראות לתקנון בעניין דיורית, בהתאם להנחיות של מנהל התכנון.
9. יש לציין בנספח הבינוי איפה ממוקמות הדיוריות, יחידות הדיור החדשות וכן למספר אותם.
10. לא ברור מתכנית קומת הקרקע והפיתוח איך נכנסים ליח"ד הקיימות, ליח"ד החדשות והדיוריות. יש להציג תכנית פיתוח הכוללת תכנון הגישה אל הדירות, חניה קיימת וכו'.
11. לציין על גבי התכניות שטח המחסנים המבוקש בתכנית. שטח מחסן יהיה עד 8% משטח הדירה ולא יותר מ- 20 מ"ר.
12. התכנית גובלת באתר טבע עירוני ונחל זמרי. יש לקבוע בהוראות התכנית כי אין לאפשר פריצת דרך ובניסת כלים למתחם דרך החזית הצפון מזרחית.
13. תנאי להיתר בניה יהיה אישור של הרשות לאיכות הסביבה.

14. בתא שטח 3 קיים תיק עבירה 23/8774 – והופק כתב אישום. כתנאי להפקדה. יש לוודא ששטח העבירה מסומן להריסה ו / או להכשרה בתכנית.
  15. בתחום התכנית קיימים עצים המסומנים בתכנית לשימור. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עצים לשימור.
  16. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד, קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות.
  17. לבטל סעיף 4.1.2.א. ה' בהוראות התכנית כי מספר יח"ד בכל בניין יהיה 2. ישנם תאי שטח שלא מבוקשת בהם תוספת של יח"ד.
  18. לבטל סעיף 4.1.2.א. ה' בהוראות התכנית לעניין שלבי הביצוע. יש להגדיר שלבי ביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספת הבניה בכל תא שטח תהיה בהינף אחד.
  19. יש להכפיף את התכנית להוראות תכנית 8150 לעניין עיצוב הבניין, חומרי בניה וכו'.
  20. נראה שגבולות התוכנית לא חופפים לגבולות חלקות 558, 557. יש לוודא שגבולות התוכנית תואמים לגבולות החלקה. במידה ולא, יש לתקן.
  21. אין התאמה בין שטח התכנית בטבלה 3.2 במצב המאושר, המוצע, ושטח תאי השטח בטבלה 5. יש לתקן בתיאום עם מחלקת מידע.
  22. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר.
  23. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.
  24. השלמת חו"ד: מידע תכנוני, אגף שפ"ע, אגף תושי"ה.
  25. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
  26. 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.
  27. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
  28. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

#### הערות טכניות

##### נספח בינוי

29. בתא שטח 3, בניין 14 קומה א, יש להראות בצורה גרפית בתוכנית כי המרפסת מוצעת. יש לתקן בנספח הבינוי.
30. אין התאמה בין החתכים המוצגים בתכניות לבין החתכים בנספח הבינוי, למשל: בקומת מרתף אין סימוני חתן בתוכנית, חתך 2A לא קיים.

רפ"ר ח"י

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר ח"י

יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/08/2025 - י אב תשפ"ה**  
**תכנית מספר 32 : 1356468**

**פרטי התכנית**

|            |                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------|
| מספר תכנית | <b>1356468</b>                                                  |
| סוג דיון   | <b>הפקדה</b>                                                    |
| מהות הבקשה | <b>הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש ברח כנרת 15-17 , ירושלים</b> |
| מספר ועדה  | <b>2025/16</b>                                                  |
| סמכות      | <b>ועדה מחוזית</b>                                              |
| קוד החלטה  | <b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>                           |

**החלטת הוועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. **קו בניין קדמי:** אין להציע בינוי בקו אפס לחזית זו בין היתר בשל רוחב הרחוב. יש לשמור על החצר הקדמית (צפונית) של המבנים הטוריים ההיסטוריים ולהתאים את חזית הבינוי למבנים סמוכים.
2. **גג רעפים:** מוצע בינוי בגובה 4 קומות וגג רעפים מוגבה בחריגה ממדיניות מאושרת מע"ר צפון- לא מקובל. גג רעפים יהיה ללא הגבהת מדלפות הגג ובשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו.
3. לא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
4. **מרפסות:** אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור.
5. ישנה חשיבות לשימור זכר הבניה הטורית באמצעות עיצוב חזיתות – יש לאשר עיצוב חזיתות בתיאום מול מחלקת שימור.
6. **ממ"דים:** יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).
7. השלמת חוות דעת המחלקות: כבאות, תברואה, חברת חשמל, תושיה, ושפ"ע.
8. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק כתנאי להפקדת התכנית.

**הערה:**

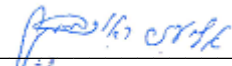
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

**הערות טכניות**

11. הוראות התכנית: יש לעדכן טבלה בסעיף 3.2 את ייעוד הקרקע המאושר.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית