

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/18 מתאריך 28/09/2025 – ו בתשרי תשפ"ו

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראות 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: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1226166

פרטי התכנית

מספר תכנית	1226166
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינויים בבינוי מאושר בהיתר לשם תוספת יחידת דיור חדשה בקומת מרתף
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התוכנית בתנאים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות כי התכנית המוצעת מפרה את ההסכם של היזם מול בעלי הדירות:

התכנית נבחנה ע"י מוסדות התכנון והתכנון המוצע נמצא הולם, שטחים שהוצעו הנם שטחים מאווררים מעל לקרקע אשר ראויים למגורים. תכנונית אין זה נכון לאשר מחסנים מעל לקרקע ולכן אין מניעה לאשר מגורים בשטח זה.
במסגרת הדיון הוצג החוזה בין הדיירים ליזם שבו מופיע בצורה מפורשת כי עד לקבלת טופס 4 לבניין יכול היזם להגיש בקשה לתוספת זכויות בניה ומכיוון שטרם התקבל טופס 4 לבניין עולה כי היזם יכול להגיש את התכנית.

2. לדחות את ההתנגדות לנושא ירידת ערך הדירה עקב התוספת המוצאת:

כאמור לעיל, התכנית נבחנה והתכנון המוצע נמצא הולם. מדובר בתוספת מינורית של יח"ד אחת בלבד. יחד עם זאת, ככל שהמתנגד ימצא לנכון, ניתן לנסות ולפעול למיצוי טענות המתנגדים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

3. לדחות את ההתנגדות לטענה כי הדירה המוצעת תייצר פגיעה בפרטיות:

הדירה המוצעת נמצאת בקומה נמוכה מדירת המתנגד ועל כן לא ברורה הטענה בנושא פגיעה בפרטיות.

הובהר במסגרת הדיון כי הנמכת החצר הוצעה כבר בהיתר הבניה המאושר של תמ"א 38 של הבניין.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין מחסור בחנייה:

הוועדה סברה כי במקרה זה נכון לתת פטור מחנייה לדירה והתנתה אישור זה בשלב היתר הבניה מול הוועדה המחוזית.

5. לדחות את ההתנגדות כי היזם מפר את ההסכם שנחתם אל מול בעלי הדירות במבנה על פיו ליזם יותר לבנות דירות חדש אך ורק על גג המבנה, ורק 2.5 קומות ולא יותר.

נושא ההסכמים מול היזם הם טענה קניינית ולא תכנונית, יחד עם זאת במסגרת הדיון הוצג החוזה בין הדיירים ליזם שבו מופיע בצורה מפורשת כי עד לקבלת טופס 4 לבניין יכול היזם להגיש בקשה לתוספת זכויות בניה ומכיוון שטרם התקבל טופס 4 לבניין עולה כי היזם

יכול להגיש את התכנית. לנושא התכנון, התכנית נבחנה ע"י מוסדות התכנון והתכנון המוצע נמצא הולם, שטחים שהוצעו הנם שטחים מאווררים מעל לקרקע אשר ראויים למגורים. תכנונית אין זה נכון לאשר מחסנים מעל לקרקע ואין מניעה לאשר מגורים. מכיוון שישנן הגבלות לתמ"א 38 בעניין התוספות שניתן לקבל בהליך זה, התכנית הנדונה באה להסדיר שטחים אשר לא ניתן להסדיר במסגרת התמ"א.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין העדר הסכמות:

התכנית עמדה בתנאי סף לאחר בחינה של הנושא על ידי המחלקה המשפטית ונראה על פי היקף ההתנגדויות שרוב הדיירים אינם מתנגדים לתכנית.

7. לדחות את ההתנגדות לרצון המתנגדים להזמין את מגיש התכנית לבוררות:

הטענה אינה תכנונית. זכותם של מגישי התכנית למצות את ההליכים הרלוונטיים, אין הועדה מכריעה בנושאים אשר אינם תכנוניים.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה לתת תוקף לתכנית.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר חיים

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1226851

פרטי התכנית

מספר תכנית	1226851
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הפיכת שטחי מחסנים מאושרים בהיתר ליח"ד חדשה רחוב קציעה 2
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה לתקופה של 60 יום .
הוועדה התרשמה כי על פי החוזה הקיים אין אפשרות ליזם להגיש בקשה לתוספת יחידת דיור
במיקום של המחסנים המאושרים בהיתר.
בדיון הציג עו"ד היזם הסכם חדש שעל פי יש רוב של 12 דיירים להסכם חדש שבו הדיירים
מסכימים לתוספת דירה בשטח המחסנים .
בבדיקה של ההסכמות נראה כי הוגשו 9 הסכמות בלבד.

ככול ומגיש התכנית יגיש תוך 60 הסכם חדש הכולל הסכמות של 60 אחוז מהדיירים לפחות
לתוספת יחידת הדיור , תתכנס הוועדה לדון בתכנית לקבלת החלטה סופית בהתנגדויות..

רחמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יצחק חיים

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1471770

פרטי התכנית

מספר תכנית	1471770
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות לבניין קיים עבור שטח ציבורי ברח' זילברג משה, ירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים

1. **אופן שילוב השימושים בחלקה** - מוצעים שטחים עבור בית מדרש ופנימייה בקומות עליונות מעל לקומות המגורים, ללא התייחסות מספקת לנושא הגישה הנפרדת בין פונקציות המגורים לבין הפונקציה הציבורית. אומנם עירוב שימושים הוא דבר מקובל ונפוץ אך הוא אינו יכול להיות בבניין כל כך קטן וללא הפרדה של מדרגת ומעליות בין השימושים השונים. יש להציע נגישות נפרדת לקומות החדשות הנפרדות מהגישה למגורים באמצעות מדרגות ומעליות נפרדים לכל שימוש.
2. פתרון החניה המוצע אינו ברור ומציע תוספת של מקומות חניה על החזית האחורית בצורה לא מקובלת ותוך פגיעה בחניה קיימת ברחוב, בנוסף נראה כי קיימת עברת בנייה בכניסה לחנייה ובפועל כל קומת החניה לא נגישה ולא שמישה בפועל – יש להציג פתרון חניה בהתאם לתקן לכל השימושים המוצעים ולהחזיר את קומת החניה לתיפקוד מלא.
3. **חריגה מהמדיניות** - התוכנית מציעה 7 קומות כלפי רחוב משה זילברג (תוספת 3 קומות מעל בניין קיים) בניגוד למדיניות המאפשרת 6 קומות. יש לצמצם ל 6 קומות בכל חתך.
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
5. 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.
6. הערה:
7. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
8. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

רפ"י ח"י"ס

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"י ח"י"ס

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 995332

פרטי התכנית

מספר תכנית	995332
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת בתי ספר אווילינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא הוגש נספח בינוי, דבר המקשה על הבנת נפחי הבנייה וגובה הבנייה בהרחבות המוצעות:** תוכנית זו הינה תוכנית הקובעת מסגרת נפחית לבינוי אשר פרטי וגובה הבינוי ייקבעו לעת שלב הרישוי בהתייחס לצרכים המתפתחים עם התפתחות השכונה. יחד עם זאת, יש לציין כי בטבלה 5 שבהוראות התכנית מצויין גובה הבינוי וקווי הבנייה אשר יוצרים מעטפת מוגדרת וגמישה לתכנון עתידי. יש לציין כי לאור המחסור הקרקע לצורכי ציבור ברחבי העיר, עיריית ירושלים מקדמת עשרות תכניות בכל רחבי העיר להעצמת זכויות בניה במגרשים לצורכי ציבור על מנת לתת מענה לצרכים העתידיים כולל אפשרות להריסה של בתי ספר קיימים ובניה חדשה ומודרנית.
- יחד עם זאת יש לצמצם את מספר הקומות המוצע בתכנון ולקבוע כי הבניין המוצע יהיה עד 4 קומות בכל חתך.**
- לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין יצירת מעבר להולכי רגל המחבר את רחוב בן לברט לשד' חיים הזז:** יש להוסיף ולקבוע הוראות תקנוניות בתכנית בדבר מעבר להולכי רגל בין הרחובות.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית מפקיעה שטחים אשר הינם בבעלות חברה "קרקעות ירושלים":** מדובר על שטח למבני ציבור ושצ"פ אשר התכנית דגן מציעה לייעל את שטחים אלו לטובת כיתות לימוד וצרכי ציבור לטובת השכונה. יש לציין כי הוראות התכנית כוללת סעיפים בנוגע להפקעות, נושא ההפקעות ייבחן במועד הרלוונטי במידת הצורך.
- לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי התכנית מייחסת "החלפה" לתכנית 9988 "רחביה":** מדובר על תכנית חדשה אשר מקודמת בשטח המגרש אשר קובעת זכויות בנייה והוראות בינוי ועל כן ובהתאם להנחיות מנהל התכנון נדרש לקבוע יחס של החלפה לתכנית 9988, יש לציין כי תכנית 9988 לא קבעה זכויות בניה במגרשים לצורכי ציבור.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא נעשה שיתוף ציבור עם תושבי השכונה בנוגע לתכנית:** במסגרת תהליך התכנון נעשה שיתוף ציבור. בנוסף לכך, התכנית פורסמה להפקדה וניתן לציבור הזדמנות להגיש התנגדות לתכנית.
- לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי גובה הקומות עלול להצל על הבניינים הסמוכים לתכנית, וכן בירידת ערך הדירות:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור ותנועה.
- לדחות את ההתנגדויות שהתכנית תיצור פגיעה במרקם החיים הקיים כיום בשכונה, שקט ופסטורליות:** התכנית מאפשרת הגדלת נפחי הבנייה במגרש למבני הציבור כל זאת תוך מתן פתרון חנייה וזאת לצורך הגדלת היצע שירותי הציבור בשכונה לרבות

- מבני החינוך. מדובר על מבני חינוך קיימים אשר נדרשים להגדלה כך שהתכנית אינה צפויה לפגוע במרקם חיים בשכונה, אלא להפך היא תגדיל את שירותי הציבור בשכונה לרווחת התושבים. בנוסף, הוראות התכנית כוללות התייחסות להיבטי איכות סביבה ולאישורים שיידרשו בהליך הרישוי, לרבות עריכת סקרים אקוסטיים ואחרים.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי אין התייחסות למפריצי העלאה והורדה לבתי הספר:** תכנון התנועה והחניה, וממשקיו עם הרחובות הגובלים ובמרחק סביר מתחום התכנית, נעשה באופן מיטבי בתיאום עם אגף תושי"ה, ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. הנושא ייקבע בשלב הרישוי בתיאום עם אגף תושי"ה.
9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תיפגע באתר ההיסטורי – בית רוזנבאום:** המבנה המיועד לשימור נמצא מחוץ לגבולות התכנית. יחד עם זאת וכאמור לעיל יש לצמצם את גובה הבינוי ל-4 קומות בכל חתך מעל הכניסה הקובעת.
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא הוטמעו הוראות בנוגע לשמירת אתר הטבע העירוני "עמק המצלבה":** שד' חיים הזז חוצץ בין האתר טבע העירוני לבין תחום התכנית, על כן התכנית אינה מהווה מטרד או פגיעה באתר הנ"ל.
11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תיפגע בעצים מתחום התכנית ומחוצה לה:** במסמכי התכנית קיימים הוראות מפורשות בנוגע לעצים בתחום התכנית. יחד עם זאת, נושא העצים ייבחן בשלב הרישוי בתיאום עם אגף שפ"ע במטרה לשמור ככל הניתן על עצים קיימים וכן לנטוע עצים בוגרים בשטח התכנית.
12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא ניתן מענה פרוגרמטי לתכנית:** נערך תיאום מול מח' מדיניות תכנון בכל הנוגע לנושא הפרוגרמטי וכי התכנית נותנת מענה בהתאם כאמור, כפי שצויין התכנית מציעה שטחי בנייה מרביים כפי שמקובל בעיר במגרשים לצורכי ציבור במטרה לנצל בצורה מיטבית את המגרש בראיה לטווח רחוק.
13. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לשנות מיקום טרמינל האשפה מרח' בן לברט לשד' חיים הזז:** המיקום ייקבע בשלב היתר הבנייה בתיאום מול אגף תברואה.
14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי חפירת החניון התת"ק תעמיד בסיכון את המבנים בחלקה:** החפירה והבנייה תיעשה תוך אישור של מהנדס קונסטרוקציה בשלב היתר הבנייה.
15. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי קיים חוסר בשלבויות הביצוע ולהסדרי תנועה בתקופת הבנייה וכן בקשר למיקום הכיתות והתלמידים במהלך העבודות:** שלביות איננה רלבנטית בתכנון "נפחי". שלבי הביצוע ייקבעו לעת תכנון מפורט בשלבי הרישוי.
16. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהחברה מקדמת תכנון כוללני, אשר תכנית דנן עלולה לפוגע בקידומה כתכנית כוללנית ולא פרטנית:** התכנית המוצעת היא על חטיבת קרקע גדולה המיועדת לצורכי ציבור וממוקמת בפינת הרחובות ואין אפשרות לתכנון כולל מעבר לכך ואין אפשרות לבינוי אחר בשטח זה עבור שימושים אחרים.
17. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

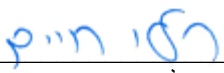
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1225895

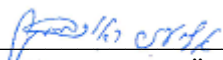
פרטי התכנית

מספר תכנית	1225895
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- פארן 4, ירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום לבקשת המתנגדים


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1268812

פרטי התכנית

מספר תכנית	1268812
סוג דיון	הארכת מועד להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה ותוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות - שניאורסון 75
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר ארכה להגשת התנגדויות

החלטת הועדה

הוועדה מחליטה להאריך את תקופת ההפקדה עד לתאריך 16/10/2025


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

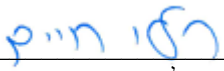
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1261478

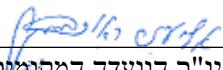
פרטי התכנית

מספר תכנית	1261478
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	דיון מוגן- מתחם אורט, רח הנביאים, ירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום לבקשת מגיש התכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1008879

פרטי התכנית

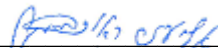
מספר תכנית	1008879
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	תכנית מפורטת למתחם הגבעה המערבית, וואדי ג'וז
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית בהמשך לאישור תכנית האב ומתוך מטרה לאפשר
התחדשות עירונית של הגבעה המערבית והשלמת מערכת הדרכים.

--


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1397850

פרטי התכנית

מספר תכנית	1397850
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

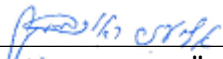
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. נדרשת בחינה של נושא הסמכות. במידה ויתברר כי התכנית בסמכות מקומית ההמלצה להלן תהווה החלטה של הוועדה המקומית בדבר הפקדת התכנית.
--

2. חלק מהחניון הקיים בנוי מעל הקרקע ושטחו מחושב כחלק מהשטחים המרביים. לאור זאת, מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא אחוזי הבנייה, יש לצמצם את אחוזי הבנייה המרביים לעד 180% לפי המדיניות.
 3. יש לקבוע במסגרת שלביות הביצוע כי תנאי לתעודת גמר יהא סיום פיתוח המגרש לרבות החלק הדרומי הריק מבינוי.
 4. יש לקבל חו"ד אגף תושבי"ה כתנאי להפקדת התכנית. יודגש כי פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ועפ"י תקן.
 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
 6. במידה והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית התכנית תיערך ע"י המח' לבקרת תכניות ממוחשבות.
 7. התכנית כוללת דרך מאושרת שטרם הושלם הליך הפקעתה. יש להוסיף להוראות התכנית הסעיפים מטה:
 8. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
 9. חלוקה ו/או רישום
 10. 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.
 11. 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.
 12. 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.
 13. הפקעה
 14. 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.
 15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
 16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

17. בהוראות התכנית, בסעיף 3.2 בהוראות התכנית יש לתקן בטבלת מצב מאושר מדרך מאושרת לדרך מוצעת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1422880

פרטי התכנית

מספר תכנית	1422880
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת אחוזי בנייה בשכונת בית צפאפא
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

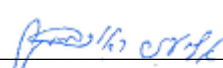
1. יש להציע את כל החניה בתת הקרקע ולפי תקן בתחום המגרש בתיאום עם תושבי"ה.
 2. רח' אל ריחאן המצרני לתכנית מאושר בייעוד דרך כאשר החלק הדרומי של הרחוב בצומת עם רח' אל בוטמה מאושר כמעבר להולכי רגל. לצורך הסדרת המקטע הנ"ל למעבר רכב, יורחב הקו הכחול ותיקבע זיקת הנאה לרכב. הוועדה המקומית תצטרף לשם כך כמגישת התכנית.
 3. קירות תמך יוצעו עד לגובה של 3 מ'.
 4. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, קווי הבניין ומס' הקומות.
 5. יש להציע את מפלס הכניסה ב- 0.0 בהתאם למפלס הרחוב הסמוך תותר גמישות של 0.5 מ'.
 6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
 7. לשם לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה :
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם
- להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית :

8. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
9. יש לקבוע שימוש למגורים בסעיף 4.1.1.
10. בטבלה שבסעיף 5, יש לקבוע מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1451699

פרטי התכנית

מספר תכנית	1451699
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מדרשיית הרטמן לבנות ומועדון נוער
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים :

1. התכנית מציעה חלוקת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ל2 תאי שטח. וכן עיבוי זכויות בנייה לת.ש. 71A לבניית בית ספר על יסודי, זאת על מנת לייעל את השימוש בקרקע. התכנית הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בסביבה. לאור העובדה שהמגרשים הם ביעוד שטחים לבנייני ציבור והיוזמה היא של עיריית ירושלים הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית. בת.ש. 138A יחולו הוראות הבינוי של התכנית המאושרת.
- 2.

פרוגרמה ומדיניות התכנון :

3. יש לקבוע כי השימושים הציבוריים המוצעים יהיו בית ספר על יסודי ומועדון נוער ולהוסיף בשימושים הציבוריים בהוראות התכנית מועדון נוער.

בינוי ופיתוח :

4. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס למרחב הציבורי הסמוך, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו וזאת בהתחשב במפלסי העצים לשימור.

תנועה וחנייה :

5. בתיאום עם מחלקת תושבי"ה יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.
6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות וכי נספח תנועה הוא מנחה בלבד.

עצים :

7. יש להשלים חו"ד מחלקת שפי"ע גננות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
8. יש להטמיע בסעיף 6.1.9 שמירה על עצים בוגרים :
9. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
10. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

11. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
12. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.
13. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

כללי:

14. כתנאי להפקדת התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור ולקבל את אישורם.
15. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
16. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
17. שלביות הביצוע תקבע בשלב הרישוי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, בתקופת הבניה יינתן מענה חילופי לגני הילדים הקיימים בחלקה עד להקמת הגנים החדשים.
18. התכנית תקבע יחס של כפיפות לתכנית 5166 ב' ויחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
19. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: נכסים, מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי איכות הסביבה, כבאות, תברואה, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, נגישות, שפ"ע עצים גנות.
20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

הערות טכניות

21. בסעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות"
22. יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מאישורה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1440437

פרטי התכנית

מספר תכנית	1440437
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה ויח"ד חדשות ברחוב הרב מוצפי 30, ירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. המדיניות הקיימת באזורים לא לציפוף על פי תכנית מתאר 2000 היא לאפשר תוספת של 50 אחוז בזכויות הבניה העיקריות עבור הרחבות דיור או תוספת 2 יחידות דיור בתנאי שקיימת חניה בתחם המגרש.
2. התכנית המאושרת קובעת זכויות בניה עיקריות של 300 מ"ר עיקרי ל 2 דירות כך שעל פי המדיניות ניתן להוסיף עוד 150 מ"ר עיקרי ולהגיע לסה"כ של 450 מ"ר עיקרי.
3. התכנית מציעה 818 מ"ר עיקרי, חריגה של 368 מ"ר עיקרי מעבר למדיניות- הוועדה סבורה כי לאור העובדה שהתוספות המוצעות לא מייצרות חריגה בגובה או בנפח הבניין, ניתן לאפשר תוספת שהיא מעבר למדיניות, יש לצמצם את זכויות הבניה לתוספת של 300 מ"ר עיקרי בלבד. - סה"כ 600 מ"ר עיקרי ולצמצם את כל זכויות הבניה בהתאם.
4. התכנית מציעה מעבר להרחבות דיור של שתי יחידות הדיור הקיימות עוד 5 יחידות דיור קטנות בקומת הקרקע ולא 3 יחידות ו 2 דיוריות וזאת מכיוון שלא ניתן להציע דיוריות שנראות כמו דירה נפרדת לכל דבר ועניין לא חיבור לדירת מגורים, ובכל מקרה לא ניתן להציע דיורית לדירה של 40 עד 50 מטר אלא לדירות מעל 100 מ"ר בלבד.
5. יש להחליט אם רוצים להשתמש בזכויות הבניה הנוספות עבור הרחבות דיור או דירות חדשות.
6. מכיוון שמוצע פתרון חניה בחלקה ניתן להציע תוספת של עד 2 יחידות דיור חדשות בלבד.
7. ככול ומבקשים דיוריות הם צריכות להיות מוצעות כחלק מהדירות הגדולות ולהיות חלק בלתי נפרד מדירת האם בהתאם להנחיות מנהל התכנון. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
8. תנאי להפקדה יהיה תאום ואישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת.

9. לא ניתן לפתוח פתחים בקיר התמך הדרומי, יש לאטום את הפתחים הפונים לשטח הגובל.
10. התכנית לא מציגה את השטחים המאושרים בהיתר הבניה בצורה נכונה, יש לוודא התאמה מלאה בין המאושר בהיתר לבין המוצג בנספח הבינוי, ולסמן את השינויים המבוקשים בהתאם.
11. במבנה קיימות חריגות בניה שנבנו ללא היתר וסומנו בתכנית כשטחים מוצעים. יש לתקן ולסמן שטחים אלו להכשרה בקו אדום מקוקו כמקובל בנספח הבינוי.
12. יש להציע פתרון מיגון לכל הדירות הקיימות והמוצעות.
13. יש לקבוע סעיפי סטיה ניכרת בהוראות התכנית לעניין מס' יח"ד, קו בניין ומספר קומות וגובה בינוי.
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד איכות סביבה.
15. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
16. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

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

הערות טכניות

הוראות תכנית

17. טבלה 5 - לתקן מספר קומות.
18. יש לקבוע בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית.

נספח בינוי

19. יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוכם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש בקו אדום רציף, בינוי קיים המוצע

להריסה יתוחם בקו צהוב. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.

20. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות.

רפ"ר ח"י

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר ח"י

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1306000

פרטי התכנית

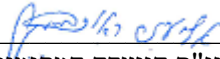
מספר תכנית	1306000
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידות דיור ותוספת קומה ברחוב הארבעה 40
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף ראשון בהחלטת הוועדה מתאריך 23.4.25 **מבוטל**: "במסגרת התכנית מוצעות הרחבות משמעותיות על ידי תוספת קומה ל- 2 יח"ד בקומה העליונה בלבד. יש לבחון הרחבות דיור ותוספת ממ"ד עבור יתר יח"ד בבניין במרחק שלא יקטן מ- 3 מ' מגבול החלקה, בתיאום מחלקת תכנון."
- במקומו יבוא**: "נספח הבינוי המתוקן המוצג בפני הוועדה הכולל: הרחבות משמעותיות על ידי תוספת קומה ל- 2 יח"ד בקומה העליונה, תוספת ממ"דים עבור יתר יח"ד, ותוספת של מרפסות זיז בקומה ב' בחזית צפון מזרחית – האחורית, בקו המרפסות הקיימות המאושרות בבניין, מקובל. כל מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם מחלקת התכנון."
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23.4.25 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1236520

פרטי התכנית

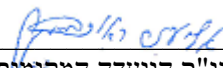
1236520	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
בניה חדשה ברחוב גדעון האוזנר, הולילנד, ירושלים	מהות הבקשה
2025/18	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לבטל את הסעיף 2 לעניין אחוזי בניה מותרים לבניה "יש להציע בינוי עד 50% משטח הבניה העיקרי שאושר בתכנית הכוללת." ובמקומו יבוא סעיף "הבינוי המוצע מעל קרקע לא יחרוג מתוספת של 50% משטח הבניה העיקרי שאושר בתכנית הכוללת, מעבר לכך יותרו שטחים עיקריים עבור שטחים נלווים לשימוש העיקרי מגורים כגון בריכה ותוך עמידת זכויות בניה המותרים לפי סעיף 62 א (א) 62 לחוק התוה"ב במגרש שטרם התחילה הקמתו של הבניין (תוספת של עד 80% משטחי הבניה המאושרים) יש לתקן את הבינוי בהתאם.
- יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 27/12/2023 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

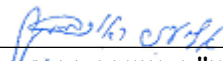
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1485309

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1485309
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי ייעוד ברח יצחק טבנקין 7/ב, נווה יעקב, ירושלים.
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את תכנית שמציעה שטח לבנייני ציבור עבור הקמת מקווה


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1230200

פרטי התכנית

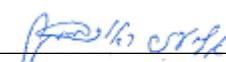
מספר תכנית	1230200
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת בניה רח' רחמילביץ 142
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף שני בהחלטה מתאריך 23/07/2025 **מבוטל**: "קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. ניתן לחרוג מקו בניין זה עבור ממ"ד. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר."
2. סעיף שלישי בהחלטה מתאריך 23/07/2025 **מבוטל**: "יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן:
תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית."
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריך 10/06/2024 , 10/07/2024 , 07/05/2025 , 23.7.2025, ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1398130

פרטי התכנית

מספר תכנית	1398130
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	עמים טאוורס- שלב ב
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית מציעה שינוי משמעותי ביחס לתכנית המאושרת משנת 2019 לטובת בניית בית ספר ותוספת של 110 יח"ד (כאשר 10 מהן מותנות בקרן תחזוקה). התכנית נמצאה ראויה תכנונית מאחר והיא מאפשרת הקמת בית ספר הנדרש בסביבה לאור תוספת יח"ד בתכניות המקודמות בסביבתה. יצויין כי המתחם בנידון נמצא בשלבי מימוש וחלק א' שלו כבר בבנייה.
מבני הציבור המוצעים בתכנית יהיו זמינים לבנייה בשנים הקרובות, דבר שהכרחי להתחדשות העירונית ברחוב וייתן מענה לבתי הספר הקיימים בסביבה ויאפשר את התחדשותם. בכל הנוגע לשטחים הציבוריים הפתוחים, הגדלת ההיצע במרחב תעשה בתכניות עתידיות.
2. יחד עם זאת, יש לבחון בתיאום עם מחלקת התכנון חלופת תכנון תוך ניצול מיטבי של הקרקע עבור בית הספר המוצע ותוך התחשבות בטופוגרפיה הקיימת ולתכנן שטח עיקרי בשטח מגרש הספורט כך שמפלס המגרש יהא בגובה הקומה השנייה שיוצאת ישירות ממבנה בית הספר. כיתות הלימוד/חללים מתוכננים שיבטלו בשל השינוי המבוקש יוצעו בקומה חדשה מעל המוצע. בנוסף, חלופה זו תייצר חציצה בין מבנה בית הספר לשטחים מסביבו ללא קירות תמך. אחוזי הבנייה יקבעו ל-240% בנייה ב- 6 קומות.
3. מאחר והתכנית מציעה מגרש לטובת הקמת ביי"ס ומציעה ביטול של מגרש מגורים מאושר והקטנת השצ"פ המאושר, ריכוז הבינוי למגורים על רחוב דרך בית לחם לרבות גובה הבינוי המוצע הינו מקובל ובהתאמה לגובה המבנים המקודמים בתכניות להתחדשות עירונית בדופן זו של הרחוב.
4. יש לשמור על רצועת מעבר ביעוד שצ"פ לרבות יצירת חיבור המפלסים המוצעים, על מנת לשמור על עיקרון רצף השצ"פים הפנימיים מצפון לדרום שנשמר בכל התכניות המצרניות.
5. יש להימנע מגדרות סביב מבנה בית הספר ככל הניתן, ולהגביל את גובה קירות התמך ל-2 מטרים.
6. יש לתאם נושא זה לרבות שימושים לשטחים הנוספים בהתאם לאמור בסעיף 2 עם מחלקת תכנון מבני ציבור.

בינוי ופיתוח:

7. יש לבחון צמצום של מגרש המגורים ככול הניתן כדי להרחיב את המרחב הציבורי ככול הניתן.
8. שטח יח"ד ממוצעת מוצעת גדול מאוד ביחס למקובל (כ-117 מ"ר כולל ממ"דים) יש לצמצם את יח"ד ממוצעת לעד 105 מ"ר כולל ממ"דים.

9. יש לקבוע בהוראות התכנית את תמהיל יח"ד בהתאם להנחיות תכנית האב של תלפיות.
10. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
11. קומת הקרקע תכלול חזית פעילה כלפי הרחוב ותהיה בנויה מחומרים שקופים. ככלל ימוקמו בחלקן הקדמי של קומות הקרקע או שימושים משותפים לדירות המגורים התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ.
12. יש לאסור מגורים בכל הקומות הפונות לשטחים הציבוריים למעט כניסה ללובי מגורים. בכל מקרה לא יפנו גינות פרטיות לרחוב או לשצ"פ.
13. גובה קומות המגורים יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
14. 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.
15. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
16. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
17. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
18. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
19. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, במגרשים משופעים המבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מן הרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. הפרשי מפלסים יבלעו במבנים, ויוקטן למינימום השימוש בקירות תומכים שאינם משולבים במבנה.
20. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך והשצ"פ המוצעים בתוכנית. יש לקבוע סטייה ניכרת לנושא זה.
21. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט, הנ"ל מתייחס לגדרות שאינן מוגדרות גדרות לשימור.
22. יש לתקן את סעיף 6.3 ולמחוק את המילה היועצות ולקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות וואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

נכסים:

23. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
24. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).
25. כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת מימדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו') היקף השטח הציבורי בבעלות עירייה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו.

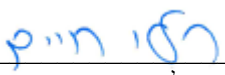
26.	תוכנית זו גורעת קרקע משטח העירייה יש ליצור תא שטח חדש נפרד לאזור בו קיימות הוראות רישום תלת ממדיות בתחום השצ"פ. שטח התאים הציבוריים הנוטרים (תאי שטח 2 ו-3) צריך להיות שווה או גדול מ-6,256 מ"ר.
27.	בחניה הממוקמת במגרש הציבורי יש למקם פונקציות המשרתות את השימושים הציבוריים בלבד. רחבות וחדרי אשפה, חדרי שנאים, חדרי טכניים, מחסנים וכו' ימוקמו בתחום המגרש הסחיר בלבד. פונקציות המשרתות את תאי השטח הסחיר ימוקמו במגרשים הסחירים בלבד יש למחוק כל התייחסות למיקומם בשטחי השצ"פ מהוראות התוכנית.
28.	אין להציע חניות שאינם לשימושים הציבוריים בתחום שטח זה, תוכנית זו מציאה חניות ציבוריות למסחר, לחניות אלו יש לתת מענה בתחום תא השטח בו קיים המסחר ולא על חשבון השטח הציבורי.
29.	כל שימוש בשטח הציבורי נדרש בהסכם מול אגף הנכסים.
30.	תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות איזון בהתאם להוראות בחו"ד זו.
31.	בהוראות לטבלה 5 סעיף ב' יש לציין שזה עבור המגרשים הסחירים בלבד.
32.	יש להוסיף תנאים בתהליך וסעיף הפקעה לפי הנוסח הבא : 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.
33.	יש להוסיף תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :
34.	תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
35.	תנאי להיתר בניה אישור אגף הנכסים.
36.	תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
37.	יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
38.	יש להוסיף תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :
39.	ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
40.	יש לקבל את אישור נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
	מסחר :
41.	יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה.
42.	יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית (10 מ' עומק מיני) ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
43.	קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר , כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
44.	יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
	תנועה וחנייה :
45.	תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תוש"ה.
46.	יש לתכנן את החניה התפעולית בתת הקרקע, כמו כן על פי תוכנית האב על החניה התפעולית להיות מתוכננת בתוך גבולות המגרש.
47.	יש להוסיף את נספח התנועה לרשימת הנספחים שבטבלה 1.7.2 בתקנון
48.	יש להוסיף לתוכנית את חתך D-D העתידי של דרך בית לחם מתוך נספח התנועה של תוכנית האב, ולבחון את התאמתו לתוכנית.
49.	יש לתכנן את תחילת הרמפה לחניון תהיה בקו החזית המסחרית כדי לאפשר זיקת הנאה רציפה להולכי רגל.
	תשתיות :
50.	תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור אגף שפ"ע כבישים ומדרכות.

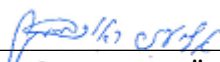
51.	בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבינוי.
52.	יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסגרת הבינוי ויטמנו בחזיתות ו/או בספסלי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
53.	יש לתאם מול ח"י ולוהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
עצים:	
54.	בתיאום עם אגף שפ"ע עצים יש לתכנן שצ"פ מזמין ואפקטיבי עם מתקני משחק מדשאות וכו', לקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
55.	יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש ונטיעות אינטנסיביות יותר ברצועת השצ"פ המוצעת. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, תושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן).
56.	יש להימנע ככל הניתן מעקירת עצים בתחום השצ"פ בלב שטח התכנית ובחצר מבנה בית הספר, מחוץ לקווי בניין תת-קרקעיים. זאת למעט עצים המוגדרים כמינים פולשים/מתפרצים או עצים בערכיות נמוכה.
57.	נדרש בחינה בתיאום מול שפ"ע – מח' גננות בעניין צמצם עקירת עצים לאורך הרחובות הגובלים בתכנית ולצמצם קו בניין תחתית על מנת לשמור על בית השורשים של עצים אלו.
איכות סביבה :	
58.	חלק מהתכנית חל באזור הנדרש לבדיקות קרקע. יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה בדבר הצורך בסקר היסטורי ו/או בתכנית דיגום.
59.	התכנית נדרשת בהכנת נספח ניהול נגר.
60.	יש להגיש את פרק הרוחות מתוקן בהתאם להנחיות הרשות.
61.	יש להכין סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.
62.	התקבל מסמך סביבתי מאת יוזמות. להלן ממצאי המסמך והערות הרשות:
63.	אקוסטיקה
64.	המסמך בחן את ממצאי חיזוי הרעש מתכניות שקודמו באזור (רכבת קלה והפרדה מפלסית אשר וינר) ומהם עולה כי תיתכן חריגה ממפלסי הרעש למגורים וקל וחומר למבני הציבור. המסמך לא התייחס למפלסי רעש חזויים מדרך בית לחם.
65.	על כן, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר למבני הציבור בתא שטח 2 יהיה מיגון אקוסטי דירתי וכן תכנון מפורט אשר לוקח בחשבון את מפלסי הרעש החזויים ולא מפנה את פתחי כיתות הלימוד בקומה הראשונה לכיוון רחובות דרך בית לחם ודרך חברון.
66.	יש לקבוע כי למגדל המגורים בתא שטח 1 תיערך בדיקה אקוסטית מקדימה אשר תקבע האם יש צורך למגורים במיגון אקוסטי דירתי.
67.	איכות אוויר
68.	על פי המסמך שהתבסס על בדיקות התסקיר, לא צפוי זיהום אוויר בשטח התכנית.
69.	מיקרו-אקלים רוחות

70. גובה נקודת הרפרנס אינו תואם את התכנון ולא נערכה הגברת רוח מתאימה לנתוני הרוח המוזנים למודל. יש לחשב לפי גובה המגדל, לנקודת רפרנס בגובה 196 מטר והגברה נדרשת לנתוני הבסיס של ג'נרלי.
71. הרשות לאיכות הסביבה מבקשת כי פרק הרוחות יתוקן ויוגש לבדיקה חוזרת כתנאי להפקדת התכנית.
72. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
73. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל המתוכנן בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה ומבנה הציבור יחויב בעמידה ב2 כוכבים.
74. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למגדל יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור חדשה יהיה C.
75. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו'. עבור גגות חיים וירוקים
76. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
77. יש לקבוע בדיקה חוזרת של משטר הרוחות לפי תכנית הבינוי שתוצג לעת ההיתר.
78. יש לקבוע כי תנאי מתן היתר בנייה יהיה מיגון אקוסטי דירתי למבני החינוך וכי התכנון המפורט של הכיתות והחצרות יעשה בתיאום מוקדם איתנו ועל בסיס דוח אקוסטי.
79. יש לקבוע כי על מנת להפחית מטרדי רעש ממגרש הספורט המוצע ובעיקר מהכדורים הנזרקים, יש להתקין רשת כפולה מסביב למגרש.
80. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.
81. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
82. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
83. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
- נגישות:**
84. יש לבחון הצגת פתרון לאמצעי מכני לצורך התגברות על הפרש גובה, בצמוד למבנה הדרומי.
85. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
86. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.
87. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
- כללי:**
88. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף של 7 שנים מיום אישור התכנית.
89. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
90. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
91. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
92. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח

עיקרי.

93. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
1. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
 2. תנאי להיתר בנייה יהא קבלת היתר בנייה של מבני הציבור לרבות בית הספר וגני הילדים ופיתוח השצ"פ.
 3. תנאי לאיכלוס המגורים יהא מתן תעודת גמר למבני הציבור בתחום התכנית.
94. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
95. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לאיכות הסביבה, שפ"ע כבישם ומדרכות, תברואה, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
96. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
97. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
98. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
99. 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: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1453349

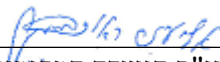
פרטי התכנית

מספר תכנית	1453349
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מאיר נקר 10- הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת המרתף
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

הוועדה מבקשת לקבל את עמדת יזם תכנית הפינוי בינוי המקודמת על החלקה


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1449339

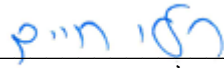
פרטי התכנית

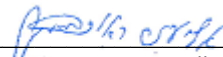
מספר תכנית	1449339
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ויח"ד ברח' אהליאב 20 רוממה, ירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יש להציג פתרון חניה בהתאם לתקן החניה בתחום החלקה.
2. יש להציג בברור בנספח הבינוי את הכשרת עברות הבניה.
3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
4. 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.
5. הערה:
6. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
7. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

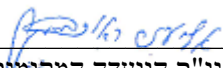
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1431477

פרטי התכנית	
1431477	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
שינוי קווי בנין ברח' איגרות משה 2, רמת שלמה, ירושלים.	מהות הבקשה
2025/18	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להוריד את התכנית מסדר היום	קוד החלטה

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1437110

פרטי התכנית

מספר תכנית	1437110
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברחוב ההעברה 18-28, רמות 06, ירושלים.
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. תוספת שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א) לחוק התו"ב.
2. תותר תוספת קומה אחת מעל הבניין הקיים לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה. הבניה תוצע בקונטור המבנה הקיים. יש לבטל את המדרגות המוצעות בקומה 6.24+ מהרחוב, המיועדות לייצר גישה נפרדת לקומה העליונה. המדרגות לקומה העליונה יהיו מתוך הדירות ובתחום קונטור הבניין הקיים. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
3. בהמשך לנ"ל, יש לבטל את תוספת החדר המוצע בחזית מזרחית, כהרחבה לדירה מס' 5, שחורג מקונטור הבניין.
4. מוצעת הרחבה במפלס 2.50- ליח"ד מספר 5, מתחת לדירה הקיימת, בלי פתרון אור ואוויר. בנוסף, מוצעות מדרגות גישה אל הרחבה זו שאינן מתוך הדירה. לא תותר תוספת בינוי בתת הקרקע ללא פתרון אור ואוויר ועם גישה חיצונית אל שטח ההרחבה. יש לבטל את המדרגות החיצוניות ולהציע הנמכת החצר לאורך כל החזית. ההרחבה תעמוד בתקנות לעניין אור ואוויר. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון.
5. התכנית אינה מציעה הרחבות מאוזנות לכל יח"ד בבנין. יש לבחון הרחבות לכל הדירות בבנין בצורה מאוזנת, בתיאום מחלקת התכנון.
6. רואים ב GIS שיש עבירות בניה משמעותיות בתת הקרקע, וסגירות קלות בכל חזיתות הבנין שלא מסומנות בתוכניות, לרבות הפרגולות הקיימות. יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום החלקה להריסה, או להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל הבינוי שקיים בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות. יש להוסיף הוראות להריסה בתכנון.
7. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר.
8. יש לסמן ממ"דים מאושרים בכל הקומות בתכניות בנספח הבינוי.
9. יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג בתכנית הגגות בנספח הבינוי ואופן הגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית לעניין העתקת המתקנים המשותפים וגישה לכלל הדיירים.
10. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה העברת כל המתקנים הטכניים הקיימים על גג הבניין לגג החדש ויצירת גישה נוחה לכל דיירי הבניין.

11. יש להוסיף סעיף כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר.
 12. יש לתקן את הנתונים בטבלת זכויות והוראות בניה – טבלה 5 - לעניין מספר הקומות, שטחי הבניה מעל ומתחת לכניסה. יש לסכם את שטחי הבניה בתכנית. להשמיט את כל ההערות מתחת לטבלה 5, והערה לעניין חישוב עובי קיר ותוספת שטחי שירות. יש להציע את כל השטחים המבוקשים במסגרת תכנית זו, לרבות שטחי שירות.
 13. פרק 4.1.2 בהוראות התכנית אינו כולל סעיפים בכלל. יש להשלים פרק זה ולהוסיף הוראות גם לעניין: הריסה, מתקנים משותפים, תנאים למתן היתר בניה, עיצוב אדריכלי.
 14. יש לקבוע בשלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית כי תוספת הקומה להרחבת יח"ד תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד. מאחר ולא מוצעות מרפסות בתכנית, יש לבטל את השלב לתוספת מרפסות. תוספת הבניה להרחבת יח"ד בקומות +0.00, +6.24, תתאפשר לכל יח"ד בנפרד. תוספת הבניה בקומת המרתף להרחבת יח"ד 5 תהיה ללא תלות בתוספת הבניה לדירות האחרות.
 15. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 16. 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.
 17. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 18. 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.
 19. 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

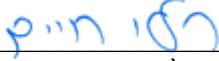
הוראות התכנית

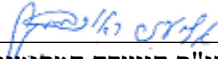
20. **סעיף 1.7** – יש לציין בהוראות התכנית את מספר העמודים, תאריך יצירה ותאריך עריכה. יש לציין לתשריט את תאריך העריכה והיצירה. יש לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין גובה הבניה, מספר הקומות וקווי הבניין.
21. **סעיף 1.9**, להשמיט את ההגדרות של דיוריות כיוון שלא מוצעות דיוריות בתכנית.
22. **סעיף 2.1** - יש לתקן את עיקרי התכנית.
23. **סעיף 4.1.1** – יש לציין שימוש למגורים.
24. **סעיף 6.1.1** - יש להתאים את הסעיף לעניין עצים למוצע בתכנית. להשמיט התייחסות לשצ"פ.
25. **סעיף 7.2** - מימוש התכנית - יש לציין הערכת זמן למימוש התכנית – 5 שנים.

תשריט מצב מוצע

26. לסמן מידות לקווי בניין מגבול החלקה.
27. קו הבניין יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת, לרבות מרפסות.

נספח בינוי	
28.	יש לסמן מפלסים אבסולוטיים ומפלסי החצרות על גבי התכניות.
29.	בכל הקומות יש לסמן את הכניסה לדירות באופן ברור.
30.	בכל הקומות, יש להציג גרפית ומילולית הריסת/הכשרת עבירות בניה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1338623

פרטי התכנית

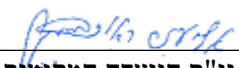
מספר תכנית	1338623
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבנה ציבורי ברחוב רבנו גרשום 4, שכונת הבוכרים בירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית חוזרת לדיון לבקשת יזם התכנית לאחר שהתקבלה החלטה של וועדת שימור להפקיד את התכנית בתנאים.
2. וועדת שימור נימקה את החריגה המוצעת בגובה כך:
חריגה בגובה מתכנית מאושרת – לאור הצורך בבתי ספר יסודיים בשכונה ניתן לאשר את הגובה. בתקנון כתובות פונקציות נוספות של מעונות סטודנטים ודיר מוגן. עבור שימושים אלו לא תאושר חריגה בגובה. החריגה מאושרת עבור בית ספר יסודי בלבד.
3. לאור העובדה ששטח התכנית הוא 468 מ"ר בלבד ואין שום היתכנות מעשית לייצר במגרש בית ספר בתנאים ראויים ומתאימים לבית ספר – ההמלצה היא לדחות את התכנית.
4. התכנון המוצע, נפחי הבניה וגובה הבינוי המוצעים בתכנית אינם הולמים את המגרש שבתחום התכנית דנן ומציעים חריגה משמעותית ובוטה מהמדיניות המאושרת באזור-מדיניות מע"ר צפון עד 5 קומות.
5. מוצע בינוי בעיצוב חזיתות זר ושונה באופן מהותי מאופייה ההיסטורי והמסורתי של שכונת הבוכרים
6. במגרש שבתחום התכנית דנן הוגשה ואושרה תב"ע נקודתית מס' 845180 לתוספת קומות, שטחים ויח"ד אשר קבעה נפחי בינוי תואמים מדיניות והוראות שימור: 5 קומות על 2 קומות מרתף ו-21 יח"ד בשנת 2021. זכויות הבניה לא נוצלו והבינוי לא בוצע. על אף התכנית דנן מציעה בינוי למבנה בשימוש ציבורי, התכנון המוצע אינו פרופרציונלי למגרש שבתחום התכנית.
7. היזם ראשי להגיש תכנית חלופית התואמת את המדיניות והתכנית החלה במקום.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1377407

פרטי התכנית	
1377407	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית ברחובות שטרן ובוליביה, ירושלים	מהות הבקשה
2025/18	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

חו"ד מתייחסת להצעה תכנונית אשר סוכמה מול ועדה מחוזית ב-23.07.2025

בינוי, אדריכלות ופיתוח

לתוכנית הוגשו מס' הצעות תכנוניות:

1. הצעה תכנונית המוטמעת במב"את:

4 מבני מגורים חדשים על בסיס ציר פיתוח ציבורי משותף וביניהם מבנה ציבורי. מבנה בן 36 קומות כלפי רחוב בוליביה, 3 מבנים בני 26 קומות, 30 קומות ו12 קומות הכוללים קומות מסד ציבוריות ומסחר כלפי רחוב אברהם שטרן .

- יח"ד מוצעת **558 ואפשרות לתוספת 20% יח"ד, סה"כ 670 יח"ד** בשטח מגורים ד' 7,700 מ"ר ומגורים ה' בשטח 30,640 מ"ר.

- כיכר עירונית כלפי רחוב אברהם שטרן בשטח 719 מ"ר.

- שטח ציבורי פתוח 5,747.66 מ"ר

- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 1,215.25- הכוללים שימושים כגון: בה"כ, גני ילדים, בריכה.

-מעבר ממונה המחבר בין רחוב אברהם שטרן לשצ"פ.

-הרחבת דרך בוליביה

- 3 מתחמי חניון: 2 כלפי רחוב אברהם שטרן, ואחד כלפי רחוב בוליביה.

- שצ"פ עליון 1200 מ"ר

2. הצעה תכנונית הנדונה בהתאם לפגישה עם מתכנן מחוז -מה23.07.2025

הצעה תכנונית מתבססת על הצעה תכנונית קודמת, במסגרתה נוסף בניין נוסף במקום שטח הכיכר העירונית, סה"כ 5 מבנים: מבנה מגורים בין 20 קומות משולב עם מבנה ציבורי בן 3 קומות ברחוב בוליביה, כלפי רחוב אברהם שטרן – 4 מבנים על קומות מסד: 36 קומות, 30 קומות, 12 קומות ו23 קומות.

- שצ"פ עליון 1600 מ"ר

- סה"כ יח"ד 610.

בשטח התכנית קודמו מספר הצעות תכנוניות קודמות שנגנזו, התכנית הנוכחית שמקודמת מה- 23.7.25 היא מועדפת, שכן היא משפרת את הממשק עם רחוב אברהם שטרן וכן עם התוכנית המקודמת כיום הגובלת מס' 1445980. מגדילה את שטח השצ"פ העליון בכ- עוד 400 מ"ר לעומת הצעה תכנונית קודמת. מאפשרת גמישות בתכנון חניונים משותפים ב 2 התוכניות, מגדילה שטחים ציבוריים פתוחים ומייצרת רצף חזיתות פעילות לאורך רחוב שטרן.

המכפיל המוצע ביחידות דיור הוא- 5 והוא גבוה יחסית לאזור זה, יש לבחון את הדוח השמאי ולצמצם זכויות ויחידות דיור בהתאם לדוח

פרוגרמה

3. התכנית מציעה התחדשות עירונית בשכונת קריית יובל במתחם שהוגדר כמתחם כתום על פי תכנית האב, בהתאם למדיניות מתחמים כתומים יש להציע בינוי של עד 12 קומות, וככול וקיימת תרומה ציבורית משמעותית ניתן להציע בניה גבוה יותר. – החלופה המוצעת כוללת הסדרה של תחום התכנית מתוך ראייה של כל המרחב, הסדרה והגדלה של השטחים הציבוריים וייעול השימוש בהם באופן המאפשר לכלול חלופת של בניה הגבוהה מ 12 קומות.
4. לאור נתוני יחידות הדיור המוצעים בתכנית, ובהתאם לפרוגרמה שנעשתה במחלקה למדיניות התכנון נדרשות ההפרשות כדלקמן

הפרשות מבונות:

- אשכול מעון יום (3 כיתות) בשטח של 510 מ"ר (לא כולל שטחי מבואות, גרמי מדרגות/מעליות או כניסה נפרדת) ו305 מ"ר חצר צמודה.
- 4 כיתות גן בגודל של 130 מ"ר כל אחת +175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתת גן.
- 2 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד, ינתן קוו בניין נפרד לארון קודש.

הפרשות קרקע:

5. השימושים הציבוריים בשטח המוצע למבני הציבור הסמוכים לרחוב בוליביה המופיעים בתשריט עם פיג'אמה חום ירוק יהיו לשימוש: חינוך, חברה, קהילה, תרבות, פנאי ורווחה ודת. יש להסיר את סעיף 4.6.1 בהוראות הבינוי הקובע את הבינוי בשטח.
6. יש למקם את ההפרשות המבונות בצורה כזו שתאפשר גישה לבאים מרחוב בוליביה ומרחוב שטרן לרבות לרכבי חירום.
7. יש לאפשר מעברים ונגישות מרחוב שטרן לשצ"פ של בוליביה מדרום לתוכנית ובנוסף להמשיך את המעבר מרחוב בוליביה לשטרן המוצע בצפון התוכנית
8. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.
9. יש להכניס לתת הקרקע את המתקנים ההנדסיים, כמו כן על המתקנים ההנדסיים להיות בשטח המיועד למגורים.
10. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

תנועה וחניה

11. מוצעים 3 חניונים נפרדים עם כניסות נפרדות מהרחוב שטרן ורחוב בוליביה בשתי התוכניות תוכנית נוספת (1445980). על מנת לצמצם את המספר הכניסות לחניונים ולשמור על רצף הליכתי לאורך חזית פעילה ברחוב שטרן, יש להציע חניון משותף עבור 2 התוכניות, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בשלב הביניים תותר כניסה זמנית לחניון, וככל ושתי התוכניות יממשו תבוסל כניסה זמנית והשטח יפותח בהתאם לסביבה הקרובה המתוכננת, בכפוף לאישור שפ"ע.
12. פתרון חניה יהיה תת קרקעי ומתחת ליעוד מגורים.
13. 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, כגון מלתחות לרכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המירביים, ותתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב.
14. יש להבטיח חיזוק הרצף ההליכתי בציר צפון-דרום, וזאת לשם יצירת חיבור מיטבי לשכונת מלחה ולתוואי הרכבת הקלה ברחוב דרך חיים ע. קוליצ, וזאת באמצעות קביעת מעברים נוספים מעבר למעבר המכני המוצע בתחום התוכנית. יש לקבוע כי המעבר המכני יהיה בזיקת הנאה, את שאר המעברים יש להציע ביעוד שבילים. יש לעדכן נספחים בהתאם.

פיתוח

15. ממערב לתוכנית חלה תוכנית מס' 835371, שבמסגרתה מצוי תא שטח 5 ביעוד מגורים, המרחק של תא שטח 5 לתא שטח 3 בתכנית המוצעת הוא של כ-7 מ'. מאחר ומדובר בבניה גבוהה ונראה כי המרחק בין המבנים לא יהיה מספק, יש לצמצם קו בניין מערבי כך שיישמר מרחק מינימלאלי של 15 מ' מתא שטח 3 לתא שטח 5
16. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים 0.5 מ' לגיבון).
17. יקבע בהוראות התכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. לעניין זה יש להשלים תיאומים מול אגף שפ"ע.

18. לאורכו של רחוב אברהם שטרן ורחוב בוליביה תהא מדרכה רציפה וברוחב לפחות 3.5 מ'.
19. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי קירות תמך לא יעלו על גובה 3 מ'. הפרשי גובה יטופלו ע"י קירות תמך של עד 3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח.
20. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
21. בהוראות התוכנית יש לקבוע כי הכניסה לחניה תהיה כחלק ממסת הבניה – יש לעדכן הוראות התוכנית בהתאם.
22. יש לקבוע כי הכניסות למגורים יתוכננו ככניסות נפרדות משאר השימושים, באופן שלא יקטע או יפגע ברצף החזיתות המסחריות. יש לעדכן את הוראות התוכנית בהתאם.

תשתיות

23. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
24. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא יאושר מיקום שנאי וצוברי גז. בשצ"פ
25. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברדי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

תברואה

26. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד.

בינוי

27. יותרו מרפסות זיזיות לצורך סוכה ככול הניתן.
28. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
29. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים: גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
30. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
31. תנאי להפקדה יהא קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר.

32. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
 33. מפלס הכניסה למבנה יהיה בהתאם למפלס המדרכה הצמודה, תתאפשר גמישות עד 50 ס"מ.

איכות הסביבה

34. תנאי להפקדה יהיה השלמת מסמך סביבתי על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
 35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המוצעים יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
 36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C
 37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג מבנה / חניה וכו' יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,
 38. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
 39. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא 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.
 40. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
 41. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
 42. י
 43. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.

קהילה

44. תנאי להפקדה יהיה השלמת דו"ח חברתי על פי הנוהל החברתי העירוני

המידע התכנוני

45. יש לערוך את התכנית בתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
46. יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה
47. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
48. יש להסיר את סעיפים 2-3 מפרק זה – בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה קיימת דרישה להכנת תצ"ר לכן אין צורך בהוספת דרישה בתקנון התכנית.
49. יש להסיר את הוראות 6-9 מפרק זה.
50. יש להעביר את סעיפים 4-5 מפרק זה לפרק 'רישום'.
51. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
52. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד.
53. **תלת ממד:** תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של מגרשי התלת ממד (Z1, Z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של מגרשי התלת ממד.
54. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח ויש להוסיף הערה כי הנפח הסופי יקבע במעמד של תמ"ר הכשרה לרישום.
55. במידה וכן מצוין בטבלאות ההקצאה נפח יש לציין כי הנפח הרשום אינו מחייב וכי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום, הנפח יחושב במ"ק.
56. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.
57. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה.
58. יש לתקן את קבצי מדידה ותשריט בהתאם להנחיות מחלקת המידע התכנוני.
59. השטחים לצורכי ציבור – קרקע והפרשות מבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
60. תנאי להפקדת התכנית הצגת מסמכים מתוקנים לאגף הנכסים בהם היקף הקרקע אשר תרשם לזכות העירייה נשמר במלאו.

נכסי עירייה

61. **נכסים בבעלות עירייה:**
62. 30415/154 היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי או לתאם פתרון מוסכם אחר.

63.	תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).
64.	יש להפריד בין תאי שטח ביעוד ציבורי אשר חוזרים חתוכים לבין תאי שטח ביעוד ציבורי החוזרים בשלמות.
65.	יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי לאישור התכנית.
66.	בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. - - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
67.	בהוראות טבלה 5- יש להסיר את הסעיף לעניין תוספת שטחים עבור מועדון דיירים +מבואות לשטחים המצוינים בטבלה 5, יש לכלול את השטחים בטבלה 5, ולהציע שטחים מירביים אשר מחייבים.
68.	התוכנית מבקשת 20% תוספת ליח"ד המבוקשות בטבלה 5 - בטבלה 5 יצוין מס' יחידות הדיור המקסימלי ותבוטל הגמישות. - מספר יחידות הדיור יהיה בהתאם לדוח השמאי .
69.	
70.	יש להסיר מהנספחים את הייעוד כיכר העירונית.
71.	עד שיבוצע פינוי בינו של הבניינים הקיימים, תותר הגשת היתרי בניה להקמת ממ" דים בהתאם לתקנות.
72.	יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה ומספר קומות.
73.	חניה- בהוראות התוכנית יש לקבוע כי תקן חניה יקבע לפי התקן התקף לעת קבלת היתר בניה.
74.	בטבלה 5 – יש לציין את השטחי המרפסות המקורות.
	תנאים
75.	תנאי לטופס 4 - שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
76.	תנאי 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.
77.	יש להשלים חוו"ד גורמים: חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחל" לתכנון מבני ציבור, אגף תברואה, אגף נכסים, חח"י, שפ"ע, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה, אגף רישוי ופיקוח, המחלקה לנגישות, הרל"י.
78.	שליחת הודעות לחלקות המצרניות 184 , 187 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

הערה:

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

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר הוועדה המקומית

יר"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1469527

פרטי התכנית

מספר תכנית	1469527
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה ליח"ד קיימת, רחוב הצדיק משטפנשט 25, ירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מבוקש להוסיף בניה בחצי מגרש שטרם בנה עבור מחסנים וחדר מכונות מעל ומתחת הקרקע ולהוסיף דיורית.
2. לא ברור ממסמכי התכנית עבור מה מבוקשים 95 מ"ר עבור שטחי שרות – יש לצמצם את שטחי הבניה עבור שטחי שרות לשטחים עבור ממ"ד , מחסן 20 מ"ר וחדר מכונות בלבד ולתקן את כל המסכים בהתאם.
3. יש להציע תכנון אחיד ומיטבי עבור הרחבה של יח"ד המאושרת בתב"ע 5116 שיאפשר פתרון אור ואוויר בהתאם לתקנות.
4. יש להוסיף הוראות לתקנון בעניין דיורית בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין ולהציג מיקום בנספח הבינוי.
5. לא תותר הרחבת יח"ד והצעת דיורית ללא פתרון אור ואוויר בהתאם לתקנות. יש להציע תכנון מיטבי וראוי עבור הדיורית המוצעת בקומה 2- . ניתן לבחון הצעת דיורית בקומה אחרת של הבניין, יש להציע מיקום חילופי לדיורית המוצעת.
6. ככל והבניין לא נבנה, יש להציג אותו כמאושר ולא כקיים ויש לתחם את השטח המאושר בתב"ע 5116 בקו ירוק ולציין זאת מילולית על גבי נספח הבינוי.
7. לבניין מוצגות ארבעה כניסות ליח"ד אחת. יש לבטל את כלל הכניסות המיותרות ולהשאיר כניסה ראשית אחת בלבד.
8. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
9. גובה גדרות כלפיי מגרשים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
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. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
12. 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.

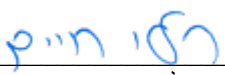
הערות טכניות

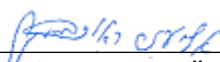
תקנון

13. סעיף 2.א.4.1.2 – תותר תוספת שטחים בקומות 1-, 2-, וקרקע לשם תוספת זכויות ליחידת הדיור המאושרת, כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם למאושר.
14. סעיף 3.א.4.1.2 – תותר גישה אל הגג ולמתקנים דרך מדרגות מוצעות כמפורט בנספח הבינוי.
15. סעיף 4.א.4.1.2 – פיתוח השטח יהיה כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם למאושר.
16. טבלה 5 – תצוין בטבלה מספר קומות מעל ומתחת הכניסה הקובעת באופן מלא.
17. טבלה 5 – תצוין בטבלה קווי בניין שייקבעו באופן מלא.
18. סעיף 7.2 – תקבע זמן מימוש התכנית ל-5 שנים מיום אישורה.

נספח הבינוי

19. יש לציין מפלס אבסולוטי בכותרות התניות.
20. יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי מאושר בתב"ע 5116 יתוחם בקו ירוק, בינוי חדש בקו אדום רצוף, בינוי מאושר המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1368232

פרטי התכנית

מספר תכנית	1368232
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יחידת דיור והרחבת בינוי ברחוב דוד ניב 16
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. תכנית להבשרת יחידת דיור קיימת ותוספת דיורית, הוגשה בעבר בתכנית בסמכות מקומית במתכונת דומה והומלצה לדחייה, גם משום שלא היתה אפשרות להוסיף את שטחי הבניה בתכנית בסמכות מקומית.
2. התכנית מציעה הבשרה של יח"ד קיימת בשטח שאינו ראוי למגורים וללא פתרונות אוורור ואור ותוך הפניית פתחים לבוון חלל כניסה משותף וקירות תמך של חצרות.
3. מוצעת תוספת של יחידת דיור ללא מתן פתרון חניה על פי תקן.
4. התכנית אינה מסדירה את כל עבירות הבנייה הקיימות ואינה משקפת כהלכה את הבינוי הקיים בבניין.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1280031

פרטי התכנית

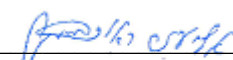
מספר תכנית	1280031
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	ימימה 24 - הרחבת דיור
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. מאחר והתוכנית מציעה הרחבות יח"ד ללא תוספת דיורית או יח"ד נוספת יבוטלו כל הסעיפים לעניין דיורית .
כמו כן בנספח הבינוי תבוטל כניסה חיצונית למבנה במפלס המרתף.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 07/05/2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 27 : 1439520

פרטי התכנית

מספר תכנית	1439520
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה בשכ בית צפאפא, ירושלים.
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית מציעה תוספת יח"ד במגרש כלוא ללא גישה לדרך מאושרת, דבר שאינו מקובל. לא תותר תוספת יח"ד, אלא הרחבת יח"ד מאושרות בלבד.
2. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת בעניין מספר יחידות הדיור.
3. טבלה שבסעיף 5 שבהוראות התכנית, תכלול את סך כל השטחים המאושרים ויח"ד במגרש לרבות המבנה הקיים בחלק הדרום מזרחי של המגרש. יודגש כי סך השטחים שיוצעו יהיו עד 90% בנייה מרבי לפי המדיניות.
4. במסגרת התכנית מוצע שינוי ייעוד ממעבר ציבורי למגורים, דבר שאינו מקובל ואינו בסמכות הוועדה המקומית. יש לסמן את ייעודי הקרקע בתשריט מצב מוצע בהתאם למאוסר.
5. בינוי חדש יוצע במרחק של 3 מ' מגבול המגרש.
6. יש להשלים את חוות דעת אגף שפ"ע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להערות האגף.
7. 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.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
9. לשים 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 והבניה.

הערה:

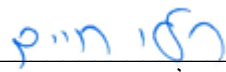
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

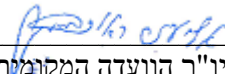
הערות טכניות

הוראות התכנית:

10. סעיף 5 – יש לתקן שטח מגרש מוחלט 1056 עפ"י נסח. בהתאם יש לתקן את שטח המגרש בטבלה שבסעיף 5.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 28 : 1451400

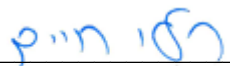
פרטי התכנית

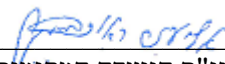
מספר תכנית	1451400
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ושטחים למבנה מגורים, רחוב מקור חיים 47
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. בהחלטת הוועדה מתאריך 10.09.25 עלתה דרישה לסקר היסטורי והגשת תכנית דיגומים. לאחר בדיקה מול מח' איכות הסביבה מכיוון שהתכנית המאושרת קיבלה תוקף לפני פרסום מפת הדרישה לבדיקות קרקע והתקבל היתר בנייה שלא ניתנה בו התייחסות לנושא, לא ניתן לדרוש סקר היסטורי לתכנית בנדון, תוספת שאינה נוגעת בקרקע. על כן, הדרישות הנ"ל יוסרו.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.09.25 ומתאריך 04.08.25 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 29 : 1443092

פרטי התכנית

מספר תכנית	1443092
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבת זיור על הגג הושע 9
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

- מרפסות: יש לתאם המרפסות החדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות.
- גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור).
- מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג תוך מתן גישה ציבורית למערכות לכלל הדיירים.
- שימור: למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות וערכיות ויש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים הקיימים שתועדו ישמרו ויסומנו כיאות בנספח הבינוי, בתיאום עם מח' שימור.
- שימור חזיתות: יש להציג את חזיתות המבנה ההיסטורי לשימור ולצרף הוראות מתאימות לשימורן ושיקומן. יש להציג את שיקום ושימור הפתחים ההיסטוריים המקוריים כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע כפי שאושר והוטמע בהיתר הבניה הקיים.
- ריצוף היסטורי: יש לשמור על הריצוף ההיסטורי המתועד בתיק התיעוד ולצרף הנחיות ברורות לשימורו והגנתו במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
- חצר היסטורית: יש לשמר את ריצוף החצר ההיסטורית כולל פתח בור המים הקיים כחלק מפיתוח המקום. יש לסמן לשימור את כלל המתקנים ההיסטוריים שהשתמרו בחצר.
- ממ"דים: יש להתאים עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית ולהציע פתח מאורך (או דמה) בתיאום עם מח' שימור.
- קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר

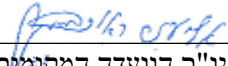
- באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
11. מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
12. צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים שיש לשמרם. כתנאי להיתר תצורף חוו"ד אגרונום הבוחנת את מצב כלל העצים במתחם.
13. חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
14. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
15. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
16. נספח הבינוי: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור כמפורט לעיל (סע' א').
17. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
18. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
19. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
20. שים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
21. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

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.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 30 : 1442284

פרטי התכנית

מספר תכנית	1442284
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד ובנית בנין בן 6 קומות ברחוב יחזקאל 9, ירושלים.
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש להרחיב את זכות הדרך בחזית מזרחית עד קונטור המבנה לשימור עבור הרחבת המדרכה מדובר בקרבה לכיכר עירונית סואנת ומכאן צורך מובהק עבור הציבור. יש לתקן את הייעוד בתשריט מצב מוצע ולעדכן את שאר מסמכי התכנית. ייקבע סעיף הפקעה בהוראות התכנית בהתאם.
- יש לסמן להריסה את הבינוי המסחרי בקומת הקרקע שנבנה ללא היתר בחזית המזרחית ושחלקו נמצא על שטח המדרכה, ואת תוספת הבינוי הלא מקורית הבנויה ללא היתר בחזית הצפונית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל.
- אין להציע שטח מסחרי בתת הקרקע כאשר הגישה אליו נמצאת בקומת הקרקע בחזית שאינה פונה לרחוב (חזית צפונית) דרך מסדרון וחדר מדרגות. ככל שיוצע שטח מסחרי בתת הקרקע הוא יהיה אך ורק בהרחבה לחנות במפלס קומת הקרקע, יש לתקן את התכנון בהתאם.
- המרפסות יוצמצמו יוצעו בעומק של עד 1.5 מ'.
- יש להציג ולסמן את קיר החזית הדרומית ההיסטורית להריסה בנספח הבינוי.
- יש להציע גובה קומות מגורים מקס' של 3.30 מ' בין רצפות ולא גובה חריג כפי שהוצע.
- יש לתקן את טבלה 5 כך ששטחי השירות מעל ומתחת הכניסה הקובעת יכללו את שטחי הממ"דים ושאר שטחי השירות, ולבטל הערה 1 ו- 2 קטנות מתחת לטבלה.
- אין סנכרון בין התכניות, לחתכים ולחזיתות. חזית צפונית ומזרחית סומנו לשימור בחזיתות אך בתכניות ובחתך לא סומנו בהתאם. יש לתקן
- מוצע שני גרמי מדרגות כאשר הגרם הדרומי שעולה לקומות המגורים לא תואם בקומות שמעל. יש לתקן.
- התייחסות מפורטת לשימור:
- שימור חזיתות: התכנית המבוקשת מציעה לשלב 2 חזיתות (צפונית ומזרחית) בבניין המוצע. יש לסמן את הפרטים והאלמנטים האדריכליים בחזיתות אלו (פתחים- פרטי

- אבן, מסגרות ונגרות. מרפסות ומעקות מקוריים) בנספח הבינוי כפי שתועדו בתיק התיעוד וכן להוסיף הוראות לשימור והגנת פרטים אלו בפיתוח המבנה החדש.
12. שימור ריצוף היסטורי: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק התיעוד (בקומה העליונה) ולסמן בתכנית את מיקומם המקורי ומיקומם החדש בתיאום עם מח' שימור. המיקום החדש יוצע בקומת הכניסה בשטחים הציבוריים כלובי, חדר מדרגות וכד'. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת הריצוף לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
13. גג רעפים: יש להציע גג בשיפועים תקינים ולתקן צורת הגג שהוצעה. הגג יהיה משופע לכל גובהו ללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. יש לשלב הרעפים ההיסטוריים בגג החדש בהתאם לסעיף 14 למטה.
14. שימור רעפים מקוריים: הגג המקורי כולל 'רעפי מוצא' מקוריים וייחודיים. יש לצרף לתכנית הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסזום ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש המוצע.
15. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות החזיתות ההיסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
16. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשה להריסת מבנה היסטורי יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
17. חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
18. תשריט: יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי).
19. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת הכלל הפרטים והאלמנטים הבנויים הקיימים לשימור (בהתאם לסעי' 11-12 לעיל).
20. נספח הבינוי: יש לסמן את החזיתות המיועדות לשימור בכל התכניות והמפלסים. יש להוסיף את פרטי הפתחים והמרפסות בחזיתות אלו כפי שסומנו בתיק התיעוד.
21. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת תכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.

22. תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
23. עקב הקרבה לציר רק"ל תת"ק תנאי להפקדת התכנית, יהיה להגיש דוח רעידות ואקוסטיקה ולבחון את ההשפעה של העבודות והפעלת הרכבת בהתאם לבדיקות שנעשו במסגרת התסקיר. בהתאם לדוח, יש להטמיע את ההנחיות הרלוונטיות כתנאי להיתר בניה
24. עפ"י חוו"ד מידע תכנוני יש לתקן בסעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום בנסח והמוצג במדידה, יש לתקן בהתאם. סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש למוסדר, וסעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר דרך מאושרת- בהתאם לרשום בנסח: 257 מ"ר.
25. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
26. מפת המדידה שהוגשה לא מציגה תאריך לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
27. תנאי להפקדה בדיקה חוזרת ואישור של מח' מידע תכנוני.
28. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום מול מח' נכסים וקביעת הוראות הפקעה בהתאם.
29. לאור הקרבה הרבה לציר רק"ל של יחזקאל והעובדה שמדובר בתוספת קומות על בניין קיים הכולל חזיתות לשימור ייקבע בתכנית פטור מחניה.
30. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תתוכנן בתוך הקירות או בתת הקרקע.
31. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
32. יש לקבוע סטיה ניכרת על נושא השימור, קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה לטובת שמירה על מאפייני המרקם ההיסטורי ומדיניות הגובה לשכונה.
33. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
34. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
35. להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
36. תנאי להפקדת התוכנית יהא השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תכנית אב לתחבורה, כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע מדרכות, ותושייה.
37. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקות 10, 12, 17, 15 בגוש 30827.

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.

נא חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 31 : 1403088

פרטי התכנית

מספר תכנית	1403088
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין ברחוב אבינועם ילון 2, ירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית מתקנת קווי בניין של תכנית מאושרת 1052174 בייעוד מוסד. הועדה רואה בחומרה בנייה בפועל בניגוד לתב"ע המאושרת. עם זאת, היות ומדובר במבנה בייעוד מוסד, אשר עונה על צורך שכונתי מובהק ונמצא במתחם שברובו שוכנים מוסדות דומים ניתן לאשר את קווי הבניין החדש/ים המוצעים לטובת הרחבת מדרגות ומעלית.
2. יש להציג תכנית וחזית מתוקנת ונספח בינוי מתוקן בהתאם לתשריט החדש שהוצע.
3. יש לעדכן סעיף מס' 7.2 בהוראות התכנית כי מימוש התכנית יבוצע בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' 101-1052174.
4. התכנית שבנדון כוללת דרך מאושרת, בהיקף של 9 מ"ר, שטרם הסתיים הליך הפקעתה.
5. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה במפורט מטה:
6. הפקעה
- " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
7. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
8. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

רנן חייק

מנהלת הוועדה המקומית

אילן יאליצקי

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 32 : 1424449

פרטי התכנית

מספר תכנית	1424449
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח רש"י 37 ירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
2. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
3. 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.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 33 : 1313972

פרטי התכנית

מספר תכנית	1313972
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מבנה רב תכליתי על ציר הרק"ל, שועפט ירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הבניין המיועד להריסה בתכנית, לא סומן לשימור אך נמצא באזור בינוי היסטורי עד 1948 על פי תכנית האב. המבנה המקורי מתאים לסגנון הבניה הערבי באותה התקופה. בבניין תוספות מאוחרות. לצורך בחינת ערכיו השימוריים של המבנה, יש להעביר למחלקת השימור : צילום של חזיתות המבנה ההיסטורי, צילומי פנים המבנה, לרבות רצפות, תקרות ומבטים לעבר פתחים חיצוניים. צילום של גרם המדרגות. בנוסף, יש להכין תיק תיעוד מקוצר ולהעבירו למחלקת השימור.
2. בהמשך לנ"ל, ניתן להרוס את הבניין הקיים לשם עיבוי הבינוי ויצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב בציר הרק"ל. כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם מול מחלקת השימור אילו אלמנטים ישולבו בתכנון המבנה החדש ולהטמיע בתכנון.
3. קווי הבניין לקומת המסחר יהיו אפס לכונן דרך רמאללה ו - 3 מ' לחזיתות הצדדיות, בהתאם למדיניות.
4. יסומן קו בנין נפרד ומחייב למבנה המגורים מעל קומת המסחר ובנסיגה בחזית הקדמית.
5. 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.
6. בהתאם למאוסר ובהמשך לתכנית המאושרת מדרום לשטח התכנית, 531814, יש להציע ארקאדה בחזית לדרך רמאללה. בתחום הארקאדה תיקבע זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה. עומק הארקאדה לא יפחת משלושה מ', רוחב הפתחים בין עמודי הארקאדה לא יפחת מ - 3 מ'. התכנון יתואם מול מהנדס העיר, או מי מטעמו, בשלב היתר הבניה.
7. יש לוודא שגבול התוכנית לא פולש לשטח הדרך המאושרת.
8. יישמר מרחק של 6 מ' בין הבניין המוצע בתכנית והבניין הקיים בעורף החלקה, אשר אינו בתחום התכנית.
9. יש לקבל חו"ד המחלקה למדיניות התכנון לעניין הפרשה של שטח ציבורי בבניין. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת השטח הציבורי במסמכי התכנית. השימוש המדויק ייקבע בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון ותכנון השטח ומיקומו יתואמו מול אגף למבני ציבור כתנאי להיתר בניה. יתווסף להוראות התכנית סעיף הפקעה לעניין השטח הציבורי במבנה.
10. מוצעים שימושים למסחר, תעסוקה, משרדים ומגורים. יש לפרט את זכויות הבניה המוצעות לכל שימוש בטבלה 5 בהוראות התכנית.

11. יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
 12. גובה קומת המסחר בקומת הקרקע יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.
 13. יש להציג מחסנים בתכנית קומות המרתף.
- קירות תמך וגדרות, מפלס כניסה, תכנית וחצרות**
14. גובה גדרות כלפיי מגרשים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
 15. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
 16. יש לקבל אישור אגף שפ"ע – מחלקת גננות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה בתשריט מצב מוצע.
- תנועה וחניה ותשתיות**
17. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת והכניסה אל החניון לרבות רמפת הגישה, והחניה עבור השימושים השונים. יש להפריד בין החניה למסחר ותעסוקה לבין החניה למגורים.
 18. 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.
 19. 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 עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
 20. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
- איכות הסביבה:**
21. להשלים חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה ולהטמיע הערותיהם בתכנית כתנאי להפקדה.
 22. לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
 23. ייקבע בהוראות התוכנית כי רמפת הכניסה לחניון תקורה ככל האפשר על מנת למנוע מטרדי רעש לדיירי הבניין.
 24. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
 25. במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. כמו כן תכנית הבינוי תקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד.
 26. 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.
 27. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
 28. רישום שטחים מבונים
 29. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: קלט עולים או דירת רווחה לבעלי מוגבלויות ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 - 30.

31. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
32. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
33. הפקעה
34. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים 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.
35. יש להוסיף תחת תנאים להיתר בניה
36. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
37. יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:
38. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
39. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
40. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: אגף לשיפור פני העיר מח' גננות-עצים ותכנון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל, תכנית אב לתחבורה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תוש"ה.
41. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
42. 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.
43. 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.

הערות טכניות

תקנון

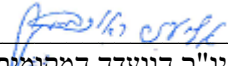
44. סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ד.
45. סעיף 1.7 מסמכי התכנית - יש לקבוע כי נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, גובה הבניה ומספר הקומות.

נספח בינוי

46. יש לתחם בקו אדום את כל הבניה המוצעת בכלל המסמכים (תכניות, חתכים וחזיתות).
47. יש לתקן את המקרא עבור צבע שטחי מסחר, כך שיהיו תואמים.
48. להציג מיקום מתקנים משותפים על הגג.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 34 : 512

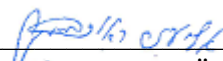
פרטי התכנית

512	מספר תכנית
תכנית בינוי	סוג דיון
הקמת בית ספר יסודי - רחוב תירוש ירושלים	מהות הבקשה
2025/18	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר את תכנית הבינוי	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:	
1.	הוועדה סבורה כי ניתן לאשר את ההיקפים המוצעים בתכנית של בינוי הכולל עד 4 קומות עבור שימוש אחד של בית ספר במגרש גדול גם בראיה של מתאר 62 והנחיות של וועדת ערר בנוגע להגשת תכניות בינוי למגרשים חומים.
2.	התכנית מציעה בינוי של בית ספר חדש הממוקם על ציר הרכבת הקלה ללא התייחסות תכנונית ראויה לציר חשוב זה ובינוי שמוצע מעל קירות תמך לכיוון הציר הראשי והרכבת.
3.	יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שיבוטלו קירות התמך ככול הניתן לכיוון מערב לציר הרכבת בתיאום עם מחלקת התכנון. בהתאם לחלופה שהוצגה בדיון
4.	בהתאם לתכנית המאושרת יש להציג בשלב היתר הבניה בחינה של העצים המיועדים לעקירה בתכנית ואת הערכיות שלהם.
5.	תכנית התנועה תתואם בשלב היתר הבניה מול אגף תושיה בשני שלבים – מצב קיים , ומצב עתידי הכולל התייחסות לדרך חדשה המקודמת בתכנית התחדשות עיונית בכל האזור שמציעה חיבור בין רחוב תירוש לרחוב המרגלית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 35 : 1472695

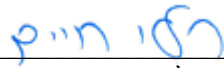
פרטי התכנית

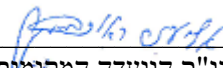
1472695	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
תוספת קומת מגורים במזור 6 ירושלים	מהות הבקשה
2025/18	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. בהחלטה קיימים שני סעיפים סותרים לעניין העיצוב- יש לקבוע במקום שני הסעיפים כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום החומרים והעיצוב עם מהנדס העיר.
2. יבוטל הצורך בתיאום עם מחלקת נכסים כתנאי להיתר בניה.
3. יתור הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 36 : 1339522

פרטי התכנית

מספר תכנית	1339522
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ברח אגריפס 115 ירושלים.
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים:

1. עפ"י המדיניות של ציר אגריפס שאושרה בוועדה המחוזית מתאריך 12/8/18, במקטע שבין רח' ניסים בכר ועד רחוב עובדיה סומך ניתן לבחון בינוי של 5 קומות בהתאם לקווי בניין מאושרים בחלקה. על כן, הקומה החמישית תוצע בגובה של 2.8 מ' בהתאם לקומות שאושרו מתחת, ולא בגובה של 3.55 מ' כפי שהוצע, ניתן להציע גג רעפים מוגבה של 1.2 מטרים (יש לסמן את המבנה הבנוי בקו אפס בחזית מזרחית להריסה בכל מסמכי התכנית. יצוין כי שטח זה כבר סומן להריסה בהיתר הבניה ובתב"ע התקפה ולא נהרס בפועל. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל.
2. יש לקבוע הוראות מחייבות בדבר חזית מסחרית בתקנון, ברוח התוכנית התקפה 4579.
3. יש לסמן את השטח המוצע להכשרה בקומת בור המים וקומת הקרקע באדום מקווקו במקובל.
4. מישורי הגג יישארו שלמים: המעלית במבנה לא תחרוג בגובהה באופן שיחדור דרך גג הרעפים. תבוטל תקרת עמודת הממ"דים המוצעת בגובה שמגיע כמעט לשיא גג הרעפים ובהתאם למתווה שנקבע בסעיף 1.
5. אין לפגוע בבור המים.
6. יש לקבל אישור מח' שימור לעניין השינויים המוצעים בקירות ובפתחים בקומות ההיסטוריות.
7. לא תותר הריסת/פירוק והרכבת אלמנטים המיועדים לשימור לרבות חזיתות, פתחים, פרטי בנין, מסגרות, נגרות ונפחות מקוריים ללא תיאום ואישור מח' שימור.
8. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על אלמנטים, חזיתות וחללים פנימיים המיועדים לשימור.
9. יש להשלים חוו"ד מח' שימור לאופי גג הרעפים והחזיתות החדשות (לקומות החדשות).
- 10.

11. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
12. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
13. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב- 3/1/2024 יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.
14. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: תברואה, בבאות, , ותושייה
15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע בהינף אחד, קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות .
16. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
17. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
18. בתיאום מול מח' מידע תכנוני יש לקבוע בהוראות התוכנית האם יש צורך בהוראה כי רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.
19. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30045 חלקות 242,229
20. 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.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני 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 והבניה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

רפ"י חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

ירושלים

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 37 : 1435924

פרטי התכנית

מספר תכנית	1435924
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת זכויות ושינוי בקווי בנין גראנדוס 11
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על י סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. התכנית המוצעת ממצה את זכויות הבניה המורחבות בשלוש קומות אך אינה מנצלת את קווי הבניין במפלס 3.00-. יש לשאוף למיצוי הזכויות בהגדלת התכסית בטרם ההגבהה לקומה שלישית. בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. על מנת להימנע מבניית קירות תמך גבוהים כלפי הרחוב התחתון (רח' גראנאדיס) יותאם פיתוח המגרש למפלס הרחוב.
3. יש להתאים את התכנון למבנה הסמוך כך שתתקבל חזית הומוגנית. באופן זה תישמר הרקמה הקיימת ברחוב. כמו כן יש לשנות את קו הבניין המערבי בהתאם (בפינה צפונית קו הבניין ייקבע בצורה נקודתית כהמשך לחזית המבנה הקיים במגרש הסמוך ובהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי).
4. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת עבור מספר יחידות הדיור.
5. התכנית מציעה גג רעפים החורג מהנחיות תכנית 3366א. יש להציע גג רעפים המתחיל ממפלס התקרה העליונה ושאינו עולה על 30 מעלות שיפוע.
6. גובה שיאו של גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' ממפלס הקרקע. תצורתו תתואם עם מחלקת התכנון.
7. מוצע פתרון חניה שאינו תואם את ההנחיות המרחביות ואף מצריך עקירת עץ קיים במרחב הציבורי-על גבי המדרכה ברחוב אריה קובוביה. פתרון חניה יהיה בחניה בנויה כחלק מקונטור הבינוי. תוצע כניסה לחניה עם פגיעה מינימלית במרחב הציבורי וללא צורך בעקירת עצים קיימים. מקום המתנה ישולב בתחום המגרש. בכפוף לתיאום ואישור מהדס העיר ותושי"ה.
8. במסגרת התכנון יש לקבוע כי גובה קירות תמך לא יעלה 3 מ' גובה.
9. הנחיות העיצוב יהיו בהתאמה לתכנית מאושרת 3366א.
10. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה במידה ונדרשים.
11. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לרחובות של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
12. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

13. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
14. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פרטי חזיתות והחתך של הבקשה שאושר בחלקה הצמודה.
15. יש לשלוח הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ובחלקות המצרניות בגוש 30569.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם 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.
17. יש לקבל חוות הדעת של המחלקות הבאות ולהטמיען בכל מסמכי התכנית ככל שידרש; בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הג"א, מחלקת איכות הסביבה, אגף תברואה, חח"י, תושי"ה, רשות עתיקות.
18. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

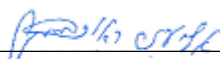
הערה:

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

הערות טכניות:

19. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
- תקנון:
20. בטבלה 5- יש לציין שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ולוודא כי הינם תואמים לשטחים המותרים על פי מדיניות לאזורים ללא ציפוף. כמו כן, יש לקבוע מספר קומות מירבי.
21. הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 – יש להסיר את הוראה " יותר ניוז זכויות ממעל אל מתחת לקרקע ובלבד שסך הזכויות המירבי יותר ללא שינוי"
22. יש להסיר את הסעיף 4.1.2 א (ה) - לעניין חניה- במקום יש לציין כי יותרו חניות בהתאם לתקן התקף לזמן קבלת ההיתר.
23. יש לציין את שם התוכנית בצורה זהה בכל נספחי התוכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 38 : 1181593

פרטי התכנית

מספר תכנית	1181593
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ירושלים - קרית הממשלה ע"ש מנחם בגין
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית דנן מציעה פיתוח רובע עירוני חדש במתחם קריית הממשלה ע"ש מנחם בגין המשלב עירוב שימושים במגוון ייעודים וביניהם תעסוקה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים. מדובר בתכנית בקנה מידה משמעותי וחשוב, אשר צפויה לתרום רבות למרקם העירוני של צפון מזרח העיר והבירה ככלל.

בחזון, הפרויקט יתרום לשיפור איכות המרחב הציבורי ויספק מענה מיטבי לצורכי תושבי העיר והמבקרים בה. הקמת שכונת מגורים בעלת עירוב שימושים מגוון באיזור התכנית תציע מוקדי משיכה חדשים ותייצר מתן מענה חשוב למגורים, מסחר, תעסוקה, פארק עירוני ומבני חינוך וציבור משמעותיים תוך פיתוח ושיפור תשתיות וקידום תחבורה ציבורית בעיר.

לצד הנ"ל, ישנו פער בין החזון המהותי של התכנית לבין נהירות המסמכים הגרפיים והסטטוטוריים כפי שהוגשו. ההמלצה כוללת סעיפי בחינה והשלמה כדלהלן:

1. בנספח הבינוי חסר פירוט חזיתות, חתכים, נספח תת קרקע וחניונים, סקר עצים, התייחסות נרחבת לנושאי ניקוז (סמיכות לאגן נחל וניקוז לוואדי קדרון אשר אין צורך להכביר בחשיבותו). תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת נספחים אלו ותאומים נדרשים. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום והשלמה של נספח הפיתוח הכולל מפלסים עקרוניים, מעברים, שבילים, סקר עצים וכד'.
2. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לחלופה שהוצגה בוועדה, בעניין דירות להשכרה ומעונות שהוצגו בדיון 200-200, הוועדה סבורה כי יש חשיבות במיקום זה ליותר דירות להשכרה ופחות מעונות סטודנטים ולכן קובעת כי מספר יחידות הדיור להשכרה יהיה 300 יחידות ומספר חדרי המעונות יהיה 100 יחידות.
3. **סכמה תכנונית ושלביות ביצוע:**
4. במסגרת בחינת חלופות לפתוח התכנית ושולחן עגול הכולל את כל גורמי המקצוע יחד עם צוות התכנון הוחלט על קידום החלופה שעמדה בתנאי סף וזאת בהתחשב במיקום המתחם ביחס לכבישים ולרחובות הוסבבים את המתחם והרצון לייצר מתחם חופשי מרכבים ככול הניתן עם דגש על הולכי רגל ופיתוח שטח.

5. בנוסף ולאור העובדה שרחוב שדרות האוניברסיטה הוא רחוב ראשי המהווה למעשה כביש כניסה לעיר ובסופו הצפוני גם מנהרה הוחלט כי לא יהיה נכון לייצר תנועה עוברת דרכו למתחם וכי יהיה נכון למקם את השימושים היותר "סגורים" לאורכו.
6. בנוסף ולאור התוספת המשמעותית של יחידות דיור במתחם והפיכתו למתחם מעורב שימושים הוחלט כי כדי להפוך את המתחם לייחודי ולאטרקטיבי גם למגורים במתחם זה יש לייצר שטח ציבורי מרכזי משמעותי שייחד את המתחם מסביבתו ולכן החלופה שנבחרה מייצרת את רוב הבינוי מסביב לפארק המרכזי ומייצרת דפנות לרחובות הסובבים.
7. יש לבחון איחוד תאי שטח בייעוד שצ"פ 101 עם 104. שניהם שטחים קטנים למדי ולא אפקטיביים. מוטב לאחד את השטח לשצ"פ המרכזי במקום הפיזור המוצע.
8. יש לבחון הצרחה בין מגרש 117 ל-118 כדי לחזק את הדופן העירוני למזרח. היות ותא שטח 118 מנותק מיתר התכנית. כמו כן יש לבחון חיבור השצ"פ (כשביל) אל השצ"פ המרכזי.
9. יש להציג תכנית פיתוח עקרונית של כל השטחים הציבוריים והמעברים כדי לייצר את החיבורים להולכי רגל לכל הכיוונים.
10. יש לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח את מימוש התכנית. שלביות הביצוע תתייחס לרשת הדרכים ומבני הציבור כחלק בלתי נפרד מהקמת מבני המגורים, כך שתהיה הלימה בין הקמת יח"ד לבין המענה לצורכי הציבור וחיבור הדרכים החדשות לדרכים קיימות. לעת אישור התכנית שלביות ביצוע תקבע מול מהנדס העיר.
11. במסגרת שלביות הביצוע יש להתייחס גם למבני המגורים הקיימים בפועל בשטח התכנית ומיועדים להריסה והצגת פתרונות למקרה שלא יהיה ניתן להרוס אותם.
12. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם יהיה הצגת תכנית פיתוח הכוללת מפלסים וחיבורים של המרחב הציבורי שממנו ניתן יהיה לגזור את הפיתוח של המתחמים.
13. יש לסמן בבירור חלוקה של מתחמים.
14. יש לקבוע כי עד לביצוע התכנית לא תהיה מניעה לאפשר בינוי עבור נגישות ומיגון וכן בינוי מכוח תכניות קודמות שבתוקף לבניינים הקיימים.
15. תנאי לכל היתר בניה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.
16. יש לאפשר מרפסות סוכה ככול הניתן בבנייני המגורים.
17. לא יותר לקדם היתר חפירה בלבד אלא היתר חפירה + בניה בהינף אחד
18. קווי בניין ומדרכות:
19. בתשריט יש התייחסות למרחב הציבורי ושהצ"פים, אך ניכר כי לא הוקצאה מדרכה רחבה ומספקת לאורך רחוב שדרות חיים בר-לב ויש להציע מדרכה של 7.5 מטר המאפשרת שתילה של שדרת עצים כפולה ותכנון של שביל אופניים. בהמשך להערה הנ"ל אין התייחסות מספקת ומידות לצורך בחינת רחב מדרכות בכלל התכנית, יש להוסיף להמשך תיאום התכנון מול מהנדס העיר ומי מטעמו.
20. המבנה בפינה הדרום מזרחית אינו מייצר דופן עירונית לרחוב ויש להציג את חיבורו לרחובות הסובבים כתנאי להפקדת התכנית.
21. ככול ומעוניינים בייצירת גשר מעל שרות בר לב שיתחבר בעתיד לכיוון המתחם שיתוכן בעתיד מדרום לגבעת התחמושת – יש לצרף לקוו הכחול את כל השטח כולל הרחוב עצמו ולסמן בו אפשרות לגשר.
22. התכנית מציעה חיבור בין שני תאי שטח 105-107 מעל שטח המועד לדרך – החיבור המוצע ייבחן לעת התכנון המפורט הן מבחינה קניינית והן מבחינה תכנונית – התכנית לא תחייב חיבור זה.

23. לא ברור הצורך בהחלת הקוו הכחול על כל הכבישים מסביב למתחם וקביעת ייעוד קרקע של – יעוד על פי תכנית מאושרת, ככול ומציעים שינוי בשטחים אלה ש להציג אותם במסגרת הקוו הכחול ולהציע בהם ייעוד קרקע ולא להפנות לתכנית קודמת, ולחילופין ככול ולא מציעים בהם שינוי – להוציא מהקוו הכחול.
24. התכני מציעה 2 מתחמים לאיחוד וחלוקה – מתחם אחד איחוד וחוקה בהסכמה ומתחם שני איחוד וחלוקה ללא הסכמה – מסמכי התכנית לא כוללים מספיק מידע ברור על מתחמי האיחוד וחלוקה והם גם לא מסומנים ברור במסמכי התכנית.
25. יש לצרף מסמכי איחוד וחלוקה למתחם מוצע לאיחוד וחלוקה בהסכמה ולסמן אותו בבירור במסמכי התכנית.
26. יש לסמן בצורה ברורה את המתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה שהתכנית למעשה מציעה אותו כמתארי בלבד- יש לבחון את אם נכון להציע מתחם זה כמתארי בלבד, ככול וכן יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית
27. מסמכי התכנית מציעים מעבר עילי בין תאי שטח 130 ותא שטח 110 – לא ברור הצורך בחיבור זה ומה המשמעות שלו – יש להסביר את המעבר המוצע.
28. **הפרשות מבונות - מדיניות התכנון:**
29. קיימת דרישה להקמת גנים, בית ספר יסודי, חטיבה ותיכון. מוצעת הפרשה ציבורית עבור בית ספר אך עם זאת, לא הוצגה התכנות תכנונית ל-75 כיתות כפי שעולה מהפרוגרמה הציבורית הנדרשת. יודגש כי ההפרשות המבונות לצרכי ציבור תמוקמנה עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
30. **על הפרוייקט להציג 75 כיתות לימוד סה"כ בכלל טווחי הגיל וסוגי החינוך במפורט להלן:**
31. מעון יום: 10 כיתות מעון. השטחים יהיו בהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור.
32. ככל והכיתות ינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים הנדרשים והחצרות, ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הכיתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית.
33. מעון היום ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.
34. על נספח הבינוי להציג גישה מוטורית אל מטבח מבשל בכפוף לפרוגרמות למעונות יום.
35. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי ולציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות.
36. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את מספר המעונות, הגנים והשטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות.
37. גן ילדים: 12 כיתות.
38. כל כיתה בגודל של 128 מ"ר + חצר בגודל של 175 מ"ר.
39. ככל והכיתות ינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים הנדרשים והחצרות, ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הכיתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית.
40. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות.
41. בית ספר יסודי: 24 כיתות.

42. ככל והכיתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים והחצרות הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית.
43. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות.
44. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את השטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצינו שטחי החצרות.
45. ככל והכיתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית. לאור מגבלות שטח התכנית מוצע שהפתרון יוסכם עם רמ"י בשטח חלופי באזור, כגון הגבעה הצרפתית.
46. מנהל קהילתי: 1,000-800 מ"ר, אשר תיבנה במשולב עם בית הספר שיבנו בפרוייקט עצמו.
47. תנועות נוער: 200 מ"ר. יינתן מענה בשטח בית הספר שיבנה בפרוייקט עצמו.
48. בית כנסת: 6 בתי כנסת בגודל של 250 מ"ר כל אחד. יש לתת כהפרשות מבונות. במידה ובתי הכנסת משולבים עם שימושים אחרים, יש לבנות את ארון הקודש מחוץ לקונטור הבניין כך שלא תהייה בניה מעליו.
49. מרכז תרבות ופנאי כלל עירוני: יוצע תא שטח נפרד בגודל של 1.5 דונם במיקום מרכזי ונגיש- תא שטח 113 יתוקן בהתאם.
50. יעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, 113 ו- 114 ואשר אמורים לעבור לבעלות עיריית ירושלים, ישונה למבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית. יש לתקן בהתאם התשריט וכן בהוראות התכנית יצויין מפורשות כי החזית המסחרית הינה רשות ואינה חובה.
51. יש לתקן סעיף 5 כך שכל השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 116 ו- 130) ירשמו כשטח עיקרי.
52. תאי שטח 113, 114: חסרה בדיקת היתכנות עבור תא השטח 114 ביעוד ציבורי עבור מבני חינוך. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ואישור מול מהנדס העיר או מי מטעמו (מח' התכנון, מדיניות התכנון, אגף מבני ציבור וכו').
53. מנס כחלק מבדיקת ההיתכנון שצוינה לעיל, יש להראות פתרונות חניה לרבות מפרצי הורדה והעלאת נוסעים.
54. סעיף 4.5.2 בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 113 יכלול גגות ירוקים. הוראה זו תהייה רשות ולא חובה.
55. סעיף 4.5.2 בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 113 יתאפשר מעבר להולכי רגל לשצ"פ המרכזי (תא שטח 119). תא שטח 113 קטן ואינו מספיק לצרכים הנדרשים מהפרוגרמה. נגיסה בשטח הקטן ממילא תקטין אותו יותר. יש להשמיט הוראה זו, קיימים מעברים מספקים מצפון ומדרום למגרש.
56. סעיף 3.2 יציג את השטחים במצב המאושר ולא רק במצב המוצע.
57. תכנית המדידה מציגה בשטח השצ"פ מבנים כאשר לא כל המבנים סומנו להריסה. יש לוודא שכל המבנים יסומנו להריסה.
58. סעיף 4.6.1 בהוראות התכנית מאפשר בכל תאי השטח שימושים תת קרקעיים. יש להשמיט סעיף זה. השצ"פ ישאר כשצ"פ אמיתי ואיכותי ללא בנייה מתחתיו של חניון ו/או אלמנטים אחרים, שאינם תשתית כגון, תשתית מים וביוב.
59. **תנועה:**

60. כתנאי להפקדת התכנית יש להשלים את נספח התנועה ולהראות פתרונות פריקה וטעינה
61. מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
62. יש לתאם את תכנון התנועה עם צתא"ל לנושא ממשק עם הרק"ל ושבילי אופניים.
63. במקום מקודם מטר- יש לתאם ולקבל את אישור המטרו לתוכנית. ייתכן כי נדרש להקצות שטח בתוכנית לטובת תחנה.
64. יש להציג את מערך החניונים (אשר יוצעו בתת הקרקע בלבד) והמעברים התת קרקעיים המוצעים, כולל מערך הסעת רכב תפעולי ורכבי אשפה.
65. יש לגבש פרוגרמה סופית ולהסדיר חניות ייעודיות נדרשות לפיה, לדוגמא מפרצי הורדה ליד מוסדות חינוך וגני ילדים.
66. יש להציג בחינת השלכות תחבוריות ואת מסקנותיה.
67. התכנון צריך לשפר גם את ההליכתיות על הצירים הראשים העוטפים את התוכנית ולא רק בגבולות התוכנית (צירים פנימיים).
68. יש לבחון כיצד ניתן להימנע מהכניסה הצפונית בעלת סובה חדה המשמשת כניסת רכבי שירות.
69. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת (יש לסמן בכל חתך קו קרקע קיים) תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר ומי מטעמו.
70. יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. לפחות 20% משטח המגרש יהיה מחלחל. יש להשלים תיאומים נדרשים מול איכות הסביבה.
- 71. חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה:**
72. ניתנו הנחיות להכנת המסמך הסביבתי ויש להשלים את המסמך ולקבל את הערות המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
73. יש להגיש מסמך ניהול נגר.
74. יש להגיש סקר וחיזוי קרינה לתחמש המתוכנן בשטח התכנית.
75. יש להגיש סקר היסטורי ודיגום קרקע (בהנחיית ובאישור המשרד להגנת הסביבה).
76. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
77. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
78. יש לשלב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
79. התקבלה טיוטת מסמך סביבתי חלקי הנותן רקע לתכנית ומציג את המצב הקיים.
80. בהתאם למדידות רעש שבוצעו בתכנית ובסביבתה עולה כי קיימת חריגת רעש שמקורה בתנועת כלי הרכב ועל כן יש לבחון את תרומת התכנית לעליית נפחי הנועה ולהבין את המשמעות על ייעודי ושימושי הקרקע הרגישים בתוך התכנית.
81. לאור העובדה כי מדובר בבניה מרובת מגדלים בהיקף נרחב יש צורך לבחון הצללות והשפעות בינוי.
82. כמו כן מתוכנן תחמ"ש, יש צורך לקבל הנחיות בנושא קרינה ובידוד.
- 83. חו"ד אדריכל העיר:**
84. בינוי ואדריכלות:
85. עבור כל תחנת שנאים שתיקבע בתחום התכנית, יש להבטיח כי לא תהיה פגיעה ברצף הנופי וההליכתי. יש להקפיד על כך שהמופע העל קרקעי של תשתיות (אזורור וכדומה)

- המחוייבות עקב צרכים הנדסיים, לא יופנו מחזיתות הבניינים כלפי הרחובות אלא יוטמעו בפיתוח הנופי כלפי פנים המתחם.
86. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה ומונגשת מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
87. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
88. תכנון המרתפים (חניון ושטחי שירות) יהיה רק בתחום מגרשים פרטיים. תיאסר הקמת חניות מתחת לשטחים ציבוריים למעט מעבר נקודתי לחיבור תת"ק בין חניונים.
89. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. הגינות הפרטיות יוצרות גידור וניתק בין הדופן של הבניין למרחב הציבורי ופוגעים בעירוניות איכותית.
90. רמפות הכניסה לחניה תהיינה כחלק ממסת הבינוי. ככל ועדיפות זו לא מתאפשרת, יש לקרות את הפורטל הפתוח לשמיים ככל הניתן.
91. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
92. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
93. יש לאפשר בהוראות התוכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
94. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
95. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר. תקרת החניון העליונה תתוכנן בעובי מספיק המאפשר נטיעת עצים מעל.
96. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. יש להתייחס לכך גם בשלבי הביצוע.
97. ככלל מוטב להסיר סימון חזית מסחרית מהתשריט ולקבוע מילולית בתקנון, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.
98. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
99. תשתיות:
100. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורור 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.

101. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

102. 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. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

103. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע.

104. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי להפקדה יהא אישור פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

105. שיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה.

106. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

107. רחבות כיבוי אש ימוקמו ברמפות הכניסה לחניונים.

108. **אגף שפ"ע:**

109. יש לתאם ולקבל את אישורה של הגלריה העירונית להעתקת הפסל הלבן למיקום חדש ולקבוע זאת בשלביות הביצוע.

110. **מחלקת מידע תכנוני:**

111. יש לתקן בתקנון: התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.

112. תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום תלת ממד רק על תאי השטח הנמצאים בתחום גושים 31337 ו-30509.

113. יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי:

114. "תא/י שטח x כולל/ים מגרש/ים תלת ממדי/ם מספר X, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה ל _____ (ציון הייעודים לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור _____ (ציון השימושים)".

115. יש לציין בדיוק אילו תאי שטח כוללים הוראות רישום תלת ממד ולסמן את תחום מגרש התלת ממד בתשריט.

116. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

117. איחוד וחלוקה: הוראות התכנית

118. היות ורק גושים 31337, 30509 הינם גושים מוסדרים תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום איחוד ו/או חלוקה רק לגביהם לכן מתחם א' יכול בתוכו תאי שטח הנמצאים בגבולות גושים 31337, 30509.

119. יש להשמיט את סעיפים 1 ו-6 מפרק זה.

120. יש להשמיט את סעיפים 3-4 מפרק זה - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון.
121. יש לצרף את הסעיפים הבאים תחת פרק איחוד וחלוקה:
122. תכנית זו כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
123. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט כמתחם א', יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
124. יש לצרף נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
125. כל עוד גושים 30247,30097,30134,30051 לא יוסדרו לא ניתן לקבוע בהם הוראות איחוד ו/או חלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' היות ולא קיים רישומים בגושים אלו למעט חלקה 3 בגוש 30134 הרשומה בספר 1015 דף 7198.
126. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד.
127. הפקעות לצרכי ציבור:
128. תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו.
129. במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, תאי שטח אלו לא יוכלו תחת מתחם איחוד וחלוקה.
130. במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון.
131. תלת ממד:
132. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
133. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי.
134. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת מימדי' היחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב כמ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.
135. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.
136. יש להפריד בין החניה לשימושים הציבוריים העירוניים לבין החניה לשימוש המגרשים הסחירים, במגרשים ביעוד מסחר ומוסדות ציבור אשר ירשמו לרשות העירייה ובמיוחד במגרש 114 יש להפריד את החניה מהשימושים הפרטיים.
137. חפירת תא שטח 119 ורישום חניה תחת ותחת הכבישים, אין לרשום במשותף את העירייה בתאי שטח אלו בין אם ברישום תלת ממדי ובין אם ברישום בית משותף. ניהול עירוב כה גדול של שותפים בקרקע אינו אפשרי והאגף/עירייה לא מעוניין להיות מחויב לתשלומי אחזקה לחברות האחזקה הפרטיות.
138. יש לציין שחלקים רבים האמורים להירשם בתלת ממד נמצאים בשטחים לא מוסדרים בהם הבעלות לא ברורה, לא ניתן לרשום תלת ממד בשטחים לא מוסדרים

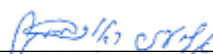
139. רישום:
140. בתאי השטח הכלולים הוראות רישום תלת ממד יתאפשר ביצוע רישום תלת ממדי כלהלן:
141. הנפח מעל פני הקרקע ירשם ע"ש הרשות הציבורית, עם זיקת הנאה לציבור.
142. הנפח מתחת לפני השטח ישמש לחניה ושרות עבור כלל השימושים וירשם ע"ש הדיירים.
143. הנחיות מיוחדות:
144. תכנית זו קובעת הוראות איחוד ו/או חלוקה תכנונית בשטחים הכלולים במתחם ב' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
145. לאחר הסדרת גושים 30051, 30134, 30097, 30247, תוכן תכנית רישום עתידית הנגזרת מתכנית זו בשטחים הכלולים במתחם ב' אשר תקבע הוראות רישום איחוד/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים וכן הוראות רישום תלת ממדי בכפוף להוראות הדין.
146. גוש 300511: גוש בהסדר ירדני לא נמצא לגביו תיעוד, גוש זה חל בתחום חלק מחלקות 3-5 מגוש 30134, מספרי החלקות במפת המדידה הינן פיקטיביות.
147. יש לבצע השלמות נחוצות ותיקונים בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני ולהמיע במסמכים את התיקונים הנדרשים.
148. הוראות התכנית:
149. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
150. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת נכסים.
151. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
152. יש לעגן בהוראות התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר בניה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה המבונה. יש לתאם את מיקום ובינוי ההפרשה המבונה מול המחלקה ומדיניות התכנון והמחלקה לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של אגף חברה.
153. תנאים למתן היתר בנייה וטופס 4:
154. תנאי לפתיחת תיק להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התכנית.
155. מייד עם אישורה של התוכנית תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתום 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
156. יש לקבוע מפורשות בשלביות הביצוע כי תנאי לאכלוס שטחי המגורים יהא פיתוח בפועל של שטחי הציבור.
157. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
158. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.
159. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
160. יש להטמיע סעיף הפקעה לצורך הפקעת שטח ציבורי בתיאום מול מחלקת נכסים.
161. תנאי 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.

162. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
163. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
164. לאורכם של הרחובות בהם מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה.
165. יש לחייב כי מפלסי הרחובות הפנימיים יהיו אחידים ורציפים ככל הניתן עם מינימום מדרגות / טרסות בפיתוח לטובת נגישות מירבית.
166. יש לקבוע כי כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
167. יקבע בהוראות התכנית כי הבניה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה באישור מעבדה מוסכמת.
168. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
- 169. השלמת חוו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:**
- צתא"ל, צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, , אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, , אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות),

הערות טכניות

170. יש לציין בהוראות התכנית, בסעיף 4, כי לא יותרו כל תוספת יחידות דיור, ובהן דיוריות.
171. בסעיף 5 בהוראות התכנית יצוינו כל יחידות הדיור המבוקשות וללא גמישות במספר יחידות הדיור.
172. סעיף 4.1.1 סעיף קטן 1 "דיור ממשלתי", יש לתקן ההגדרה למשרדי ממשלה, בשל ההקשר העלול להתפרש כדיור ציבורי.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 39 : 1455658

פרטי התכנית

מספר תכנית	1455658
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבנה מגורים חדש ברח' דוד מרץ
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

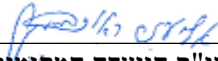
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אחוזי הבניה ייקבעו ל 180 אחוז בהתאם למדיניות לאזור למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית.
2. ברוחב יש מדרכה צרה , 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, ללא פגיעה באחוזי הבניה המותרים על פי המדיניות.
3. יש לסמן קווי בניין בתשריט ולשמור על קוו בניין 3 מטר מגבולות החלקה.
4. התכנית מייצרת קירות תמך גבוהים גם כלפי שכנים וגם כלפי הרחוב יש לצמצם ככול הניתן בתיאום עם מחלקת התכנון.
5. הכניסה הראשית לבניין לא מוצעת בצורה נגישה מהרחוב אלא במפלס עליון יותר – יש לעמוד בתקנות נגישות ולאפשר כניסה נגישה לבניין מהרחוב.
6. המרפסות המוצעות נראות אקראיות ולא מסודרות כדי להסתדר עם קווי הבניין , תנאי להיתר בניה יהיה תיאום העיצוב והחומרים של הבניין עם מהנדס העיר.
7. גובה קומות החניה גבוה מהמקובל יש לצמצם למינימום הנצרך.
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. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
10. יש להוסיף בסעיף 4.1.2.ה – תיאום לעניין העץ זית המיועד להעתקה.
11. היקף המרפסות המקורות יגדל ל עד 12 מ"ר לדירה- 156 מ"ר.
12. איכות הסביבה
13. המבנה המתוכנן יחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בניה ירוקה.
14. גג המבנה יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים.
15. 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.

16. יש לקבוע בהוראות התכנית, הנחיות לחילחול מי נגר.
 17. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה.
 18. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש לקבל אישור אגף תושבי"ה לחניה המוצעת והכניסה אל החניון.
 19. 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 עליות (ברזי כבאות וכד') בחזית למרחב ציבורי.
 20. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
 21. להשלים חוות דעת של מחלקת מידע, תושיה, איכות סביבה, חברת חשמל.
 22. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 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.
 24. הערה:
 25. 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: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 40 : 1013143

פרטי התכנית

1013143	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הכשרת עבירות בנייה ושינוי יעוד בשכונת ראס אלעמוד י-ם	מהות הבקשה
2025/18	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

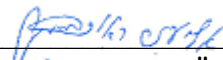
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חריגה ממדיניות

- המגרש נמצא בתחום אגן העיר העתיקה בשכונת ראס אל עמוד. עפ"י תכנית אב לשכונה באזור מגורים בתחום אגן העיר ניתן לבנות 4 קומות ו-180%.
- לאחר ההחלטה על דחיית התכנית נערכה ישיבה עם מגישי התכנית ובה הובהר כי התכנית אומנם מציעה הכשרת עבירות בניה רבות אך הם אינן משפיעות על גובה הבניינים שאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- בנוסף התברר כי החניה הקיימת משתרעת על כל המגרש כולל מתחת למגרש הציבורי נמצאת אומנם מעל מפלס הרחוב אבל לחזית הרחוב קיימת חזית מסחרית והחניה מוצעת ע לידי ניתול של הפרשי הטופוגרפיה לחזית האחורית ולכן ניתן לחשב אותה כשטחים שהם אינם מעל לקרקע.
- יש להציג חישוב שטחים מתוקן כפי שהוצג שלא כולל את שטחי החנייה ולהציג אחוזי בניה של עד 180 אחוז מעל לקרקע בהתאם למדיניות.
- יש להציג בברור את עברות הבניה הקיימות במסמכים , להציג עברות בנייה להכשרה בהתאם למבוקש.
- יש לסמן עברות בניה שלא מבוקשות להכשרה בתכנית להריסה כגון עברות בניה על גגות הבניינים ועל החצרות כולל בקוו בניין אפס אחורי.
- תנאי לתחילת עבודות בכל בניין יהיה הריסת עברות הבנייה המסומנות בנספחים ובתשריט התכנית.
- המעבר הציבורי בתא שטח 6 במצב המוצע אינו תואם למצב המאושר- יש לבדוק ולתקן בהתאם.
- יש לסמן להריסה את הסככה הקיימת בין המגרש הציבורי למגרש הפרטי בחריגה מגבולות המגרשים.
- יש לקבוע במגרש לצורכי ציבור בינוי של 4 קומות מעל לקרקע ושטחי בניה בהתאם במטרה למקסם את המגרש.
- יש לקבוע את השימושים במגרש הציבורי לשימושי חינוך קהילה וחברה.
- יש לשמור על גדול המגרש הציבורי בהתאם לשטח המגרש בתכנית המאושרת.

11. יש כמה סוגיות שיש להבהיר לגבי הנתונים המוצגים במסמכי התכנית. בין השאר יש לברר כמה יח"ד סה"כ מוצעות בתכנית, מכיוון שקיימת סתירה בין נתוני יח"ד במסמכי התכנית לעומת הנתונים שהוזנו במערכת המידע – לפיהם מדובר בתוספת 11 יח"ד על 17 יח"ד מאושרות והגעה ל-28 יח"ד סה"כ. לפי טבלה 5 מוצעות סה"כ 19 יח"ד, מהן 2 בתא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור. ולפי נספח הבינוי נראה כי מוצעות 17 יח"ד בלבד, ללא דירות בתא שטח 2. – יש להתאים בין כל המסמכים.
 12. יש להבהיר במסמכי התכנית את היקף השטחים והשימושים המוצעים עבור שימוש ציבורי- בפועל בניין מספר 4 וחצי מבניין מספר 3 משמשים כבית ספר פרטי ולאור זאת מוצעים חדרי המדרגות הנוספים בשני הבניינים כמענה לשימוש הציבורי.
 13. יש לקבוע כי עם הפסקת השימוש במבנים כשטח לבית הספר יפורקו המדרגות המוצעות כמילוט בעקבות השימוש הציבורי.
 14. התכנית מציעה סגירה של הארקדה המסחרית והגדלת המסחר, דבר שמקובל \ יחד עם זאת אין מדרכה בחזית המגרש ופועל חונים בחזית המסחר עד הבניין עצמו- יש לצרף נספח תנועה ולתכנן מדרכה ברוחב של 3 מטרים בחזית החנויות וככול ונין חניה ניצבת מעבר למדרכה.
 15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 41 : 1088350

פרטי התכנית

מספר תכנית	1088350
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	השלמת קומה ושימוש בחלל גג רעפים ברחוב הבעש"ט 17, ירושלים.
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סמכות מקומית

יש להציג במסמכי התכנית חישוב שטחים המוכיח כי התכנית עומדת בסעיפי הסמכות עפ"י 62 א (א)

התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

2. קווי בניין

3. התכנית אינה משנה קווי בניין, אלא מציעה בינוי בתחום הקונטור הקיים, יש להסיר הוראה לעניין קביעת קווי הבניין בסעיף 2.2.

4. יש לתקן את קו הבניין בתשריט מצב המוצע, כך שיסומן על קונטור הבינוי הקיים.

5. הוועדה סבורה כי ניתן לאשר את תכנית הבינוי המתוקנת שהוגשה לוועדה המציע ההגבהה נוספת ש לגג הרעפים תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה ברחוב.

6. כללי

7. יש להוסיף הוראות שימור בתכנית כדלקמן: יש לשמור על חלקי המבנה המקוריים שהשתמרו במבנה, כך שלא ייפגעו בכל שינוי עתידי במבנה.

תנאי להיתר, יצורפו הוראות והנחיות לשמירת והגנת האלמנטים שנקבעו לשימור במהלך עבודות הפיתוח, כולל העץ הוותיק שנותר לפליטה.

8. סעיף 3.2 שטח המגרש במצב המאושר אינו זהה לשטח במצב המוצע, יש להתאים.

9. יש לתקן בסעיף 1.5.5 את סוג הגוש לגוש שומא.

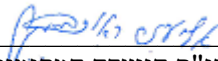
10. הקו הכחול של התכנית כולל חלק מחלקה 97, יש לציין זאת בהוראות התכנית ולסמן בתשריט מצב המוצע.

11. עבור חלקה 97 לא הוגשו הסכמות ולא נבדקו ע"י לשכה משפטית, תנאי להפקדת התכנית יהיה בדיקת הסכמות של חלקה 97 ע"י לשכה משפטית.

12. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע.

13. 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.
14. בשנים 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: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 42 : 1437482

פרטי התכנית

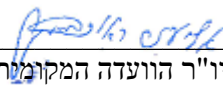
מספר תכנית	1437482
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ברח' ים סוף 1, ירושלים
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לצורך תיאום



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 43 : 1386671

פרטי התכנית

מספר תכנית	1386671
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - לינקולן 13
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מאחר והתכנית נמצאת בשכונת טלביה שהינה שכונת גנים ומתוך הרצון לשמר את הגינות הקדמיות של רחוב לינקולן יש לסמן את קו הבניין כלפי רחוב זה ל- 3 מ' ולא 0 כפי שמוצע. יש לציין שהתכנית המצרנית ברחוב לינקולן 15 בעלת מאפיינים דומים הן בגודל ופרופורציות החלקה והן ביחס למבנה במצב הנכנס ואושר בקווי בניין צידיים של 3 מ'.
2. יש להציע זיקת הנאה בחניון לטובת החניון של התכנית ליד ברחוב קרן היסוד 15.
פרוגרמה לצרכי ציבור:
3. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון יש להציע הפרשה מבונה בשטח בנוי של 200 מ"ר עבור משרדים עירוניים ושירותי רווחה כגון טיפת חלב ומרכז להתפתחות הילד.
4. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
5. יש לתקן את נספח הבינוי ולסמן את מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה.
6. יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית כי מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
7. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
8. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
9. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

בינוי ופיתוח:

10. יש להציע את כלל הבינוי כולל המרפסות בתוך קווי הבניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית הנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
11. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. לא תותר הקמת גדרות כלפי רח' קרן היסוד.
12. יש לוודא שנשמרת מדרכה ברוחב של 3.5 מ' ובמידת הצורך להגדיל את זכות הדרך המאושרת על חשבון שטח התכנית.
13. תמהיל יח"ד: יש להטמיע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
14. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בניה יהא

אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

15. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
16. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
17. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
18. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
19. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
20. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

תנועה וחנייה:

21. יש להשלים חוות דעת צוות תכנית אב לתחבורה ולהטמיע את הערותיהם כתנאי להפקדת התכנית.
22. יש להשלים חוו"ד תושי"ה וחוות דעת של תכנית אב לתחבורה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
23. לאור מיקום התכנית בקרבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר צמצום תקן החנייה עבור המגורים ל-1:1 ומתן פטור מחנייה לדירות קטנות מ-45 מ"ר. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יהא בהתאם לתקן. יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מיח"ד בתחום החניון התת קרקעי.

עצים:

24. 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.
25. יש להשלים חוות דעת שפ"ע עצים כתנאי להפקדת התכנית.

תשתיות:

26. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
27. לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.
28. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

נכסים:

29. יש להשלים חוות דעת אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

כללי:

30. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

31. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
32. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שימור, שפ"ע כבישים ומדרכות, צתא"ל, נכסים, איכות הסביבה, שפ"ע גננות, תברואה, תוש"ה, חברת חשמל, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
33. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
34. לשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם
- להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

35. בטבלה 3.2 קיים פער בין שטח התכנית והייעודים המופיעים בו בין המצב המאושר למצב המוצע, נדרשת בחינה בנושא זה ותיקון בהתאם.
36. יש לתקן הוראות התכנית ולציין בשימושים שבסעיף 4.1 – משרדים עירוניים ושירותי רווחה כגון טיפת חלב ומרכז להתפתחות הילד.
37. יש לתקן נספח הבינוי ולסמן את מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה.
38. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.
39. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
40. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
41. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 44 : 1282706

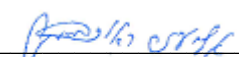
פרטי התכנית

מספר תכנית	1282706
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסה ובניית בנין חדש רח רבנו גרשום 41, ירושלים.
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

- להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים
1. קוו הבניין לכיוון מערב ודרום למגרשי מגורים סמוכים ישמור על 3 מטר כולל מרפסות.
 2. קומת הכניסה תשמור גם היא על קווי הבניין בהתאם לסעיף 1.
 3. קוו הבניין לכיוון מערב לשצ"פ יש לשמור על 1 מטר כולל מרפסות .
 4. קו הבניין לרחוב יכול להיות קוו בניין אפס תוך ייצירת מדרכה בחזית של 3 מטרים .
 5. מרפסות מעל תחום הדרך יהיו בעומק של עד 1.5 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד.
 6. יינתנו מרפסות סוכה לכל הדירות בהיקף של לפחות 4 מ"ר לדירה .
 7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
 8. לשים 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.
 9. הערה:
 10. 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: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 45 : 1351907

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1351907
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת והרחבת בית פרטי ברח' האדמו"ר מבוואן 30, הר נוף
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יש לצמצם את קו הבניין בתשריט על פי הבניין הקיים + התוספות ולבטל את קו הבניין הכללי המוצע בתשריט.
2. המדיניות מאפשרת תוספת של 50 אחוז משטחי הבניה עיקריים המאושרים – יש לצמצם את שטחי הבניה העיקריים בהתאם לכך , ניתן לאפשר מעבר לזכויות בניה אלה , זכויות בניה עיקריות עבור הבריכה התת קרקעית – יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
3. יש למחוק את הסעיף מהוראות התכנית המציע אפשרות להסבת שטח השירות לעיקרי.
4. יש להוסיף סעיפי שלביות ביצוע.
5. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
6. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב14.07.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
7. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
8. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
9. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
10. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

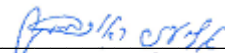
הערות טכניות:

11. יש להראות התרחקות מהבליטה של החזית המזרחית בניצב לגבול מגרש.

12. יש לסמן להריסה בנספח הבינוי ובכל מסמכי התכנית את כל הקירות ופרטי הבינוי המוצעים להריסה.
13. יש להוסיף בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית.
14. יש לבטל את ההוראה בעניין חישוב עובי קירות שייבחן בשלב היתר הבניה .



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 46 : 988790

פרטי התכנית

מספר תכנית	988790
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה למגרש בשכונת צור באהר
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. ניתן לאפשר את קידום התכנית מאחר ובתחום השטח לתכנון כולל במתאר 2000 אושרה תכנית מפורטת והתכנית בנידון מבקשת להוסיף זכויות למגרש מגורים.
2. כדי לאפשר למגרשים המיועדים בתכנית הכללית למגורים להוסיף יחידות דיור נוספות יש לכלול בתחום התכנית את מגרש 30 בייעוד בניין ציבורי על מנת לאפשר את עיבוי המגרש הנ"ל. יש להגדיל את זכויות הבנייה ל-180 % מרביים ועד 4 קומות. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' כללי. לשם כך עיריית ירושלים תצטרף כמגישת התכנית.
3. לאור העובדה כי התכנית המאושרת 9838 קבעה את הקו בניין בהתאם לבנייה בתחום החלקה, ניתן להכשיר את המבנה הקיים בהתאם להנ"ל. יחד עם זאת, הקומות החדשות המוצעות יוצעו בנסיגה, וכן הבניין בת"ש 2 יוצע בקו בניין אשר לא יפחת מ-3 מ' בכל צד מגבול המגרש.
4. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית בנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לכך.
5. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקע. 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 עם אגף שפ"ע.
6. יש לבצע תיאום עם אגף שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית.
7. יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה בתחום המגרש ומחוצה לו לרבות עבירות על תחום הדרך, אשר לא סומנו להכשרה בתכנית זו. וכן לסמנם להריסה בצהוב בתשריט ובנספח בינוי.
8. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.
9. יש להציג שטחי בנייה כוללים למעל ומתחת לקרקע ללא הפרדה בין עיקרי לשירות.
10. יוצע חניון בתת הקרקע אשר ישמש את כלל החניות במגרש ל-2 המבנים.
11. יש להשלים חו"ד תוש"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
12. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
13. יש לשמור על מדרכות ברוחב של 1.5 מטר בחזית הפונה לרחוב.
14. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תוש"ה.
15. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה.
16. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
17. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, מח' לאיכות הסביבה, רשות העתיקות, כבאות, המחל' לתכנון ופיתוח בר קיימא, בהתאמה הטמעת חוות הדעת במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.

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. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
20. 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.

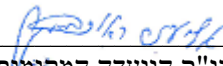
הערה :

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.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 28/09/2025 - ו' תשרי תשפ"ו
תכנית מספר 47 : 1450170

פרטי התכנית

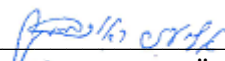
מספר תכנית	1450170
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימת ברח' פזנר 12
מספר ועדה	2025/18
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

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

1. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
2. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
3. הערה:
4. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם
5. 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