

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/9 מתאריך 13/05/2026 – כו באייר תשפ"ו

הבהרות:

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

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

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

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1142595

פרטי התכנית

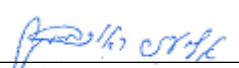
מספר תכנית	1142595
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות- בית וגן 84
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. המתנגד חזר בדיון מכל ההתנגדויות למעט לעניין הבקשה להסדיר את המחסן הקיים ולהרחיב אותו, מגיש התכנית הסכים לכך.
2. לקבל חלקית ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית לא מסמנת מחסן קיים ורשום על שם המתנגד בשטח שמסומן כחדר הסקה ומבוקש להרחיב אותו ככול הניתן : יש לסמן את המחסן הקיים ולהרחיב אותו בתיאום עם מחלקת התכנון ל 20 מ"ר, ביתר השטחים יסומנו מחסנים נוספים.
3. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1045541

פרטי התכנית

מספר תכנית	1045541
סוג דיון	הארכת מועד להתנגדויות
מהות הבקשה	שינויים בבינוי ותוספת קומות לשם הרחבות ותוספת 5 יח"ד זיכרון יעקב 5.
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר ארכה להגשת התנגדויות

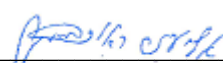
החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לאשר ארכה להגשת התנגדויות כמפורט להלן:

לאור העובדה שתקופת ההפקדה של התכנית היתה בזמן מבצע "שאגת הארי", ניתן לאפשר הארכת תקופת ההתנגדויות לבקשת המתנגדים בחודש נוסף לצורך הגשת התנגדויות.

בפני הוועדה הוצג מכתב של מגישי התכנית המתנגדים למתן הארכה
הוועדה לאחר שעיינה במכתב סבורה כי יש מקום כפי שנוהגת בדו"כ הוועדה לאשר ארכה של 30 יום מתום תקופת ההפקדה כפי שמאפשר החוק.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 – כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1381409

פרטי התכנית

מספר תכנית	1381409
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי קווי בניין, תורה מציון 11-3, ירושלים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

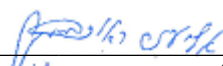
לדיון לא הופיעו נציגים של היזם או האדריכל למרות שזומנו וזאת עקב טעות לטענתם.
 במסגרת הדיון התברר כי בניגוד להחלטת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה שקבעה :

"הועדה סבורה כי יש לשקול בתכנית זו גם שיקולים חברתיים מאחר וישנם דיירים מוגנים וותיקים ומבוגרים כולל מבוגרים מאוד, ולכן יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהיה הסדרת הנושא החברתי מול המחלקה לעבודה קהילתית, כך שתתאפשר המשך קיומה של הקהילה המקומית בזהותה. "

לא נערך כל תאום בנושא עם העירייה ועם הדיירים הקיימים .
 הוועדה מבקשת מיזם התכנית לפעול בהתאם להחלטה להפקדה ולעדכן את הוועדה בהתאם.

יזם התכנית הודיע לוועדה שיש נכונות ללכת לבוררות והוועדה מברכת על כך ותשמח לקבל את החלטת בית הדין טרם קבלת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1352947

פרטי התכנית

מספר תכנית	1352947
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מגורים ומסחר, ירמיהו 72
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לקבל חלקית** את ההתנגדות להארכת תקופת ההתנגדויות בחודש נוסף על מנת להרחיב ולתקן טיעונים בשלב מאוחר יותר. זאת מאחר ותקופת ההפקדה של התכנית נפלה בתקופת מלחמת "שאגת הארי", בה משרדים של אנשי מקצוע ובתי משפט לא היו פתוחים לציבור. בנסיבות אלה, נבצר מן המתנגדת להיוועץ עם אנשי מקצוע במידה הנדרשת ולהגיש התייחסות מלאה, עניינית ומבוססת - היות ותקופת ההפקדה חפפה לתקופת מלחמת "שאגת הארי" בה המשק היה בפעילות מופחתת, ניתן לתת ארכה של חודש לצורך השלמת טיעוני המתנגדים. מכיוון שמדובר בתכנית שאינה בסמכות הוועדה המקומית, הנושא ייבחן מול הוועדה המחוזית.
- לקבל חלקית** את ההתנגדות ששטח התכנית מסומן על ידי המשרד להגנ"ס כשטח לבדיקה קרקע מזוהמת ובתשריט תמ"א 1 "אזור חשוד בזיהום מי תהום", אך במסמכי התכנית של הוועדה המחוזית אין אזכור כלשהו לגבי זיהום הקרקע, למרות המלצת מהנדס העיר והמלצת הוועדה המקומית. בכך התכנית אינה תואמת את תמ"א 35 - בהמלצת הוועדה המקומית בדיון להפקדה נקבע כי התכנית ממוקמת בשטח החשוד בזיהום קרקע על פי מיפוי המשרד להגנ"ס, ובשטח התכנית ישנם בתי מלאכה פעילים. על פי הנחיות המשרד להגנ"ס ורשות המים מנובמבר 2022, יש לפנות למשרד להגנ"ס לקבלת הנחיות להכנת סקר היסטורי, תכנית דיגום קרקע/ גז קרקע או כל מסמך נוסף שיידרש, והטמעת דרישות המשרד להגנ"ס לגבי הליך הרישוי בהוראות התכנית. בהתאם לכך, תנאי למתן תוקף יהיה השלמת הבדיקה והטמעת הנחיות המשרד להגנ"ס במסמכי התכנית.
- לדחות** את ההתנגדות שהתכנית מחריפה את המחסור בשטחים ירוקים בשכונה המאוכלסת במשפחות ברוכות ילדים – התכנית אינה מבטלת שטחים ירוקים מאושרים או קיימים. במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 72 יח"ד, אשר בעטיין מוצעת הפרשה לצרכי ציבור של 2 כיתות גן ילדים. באזור רוממה ישנו צורך גדול גם בתוספת של יח"ד עבור האוכלוסייה. יצוין כי בסמיכות לשטח התכנית, מרחק של כ- 25 מ', מאושרים שצ"פים בשטח גדול מ- 2.5 דונם, אשר יתנו מענה לתושבים בשכונה ולתוספת יח"ד המוצעת בתכנית.

4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין אי-התאמה מהותית בין החלטת הוועדה המחוזית לבין הוראות התכנית המופקדת בעניין היקף הבינוי ומספר הקומות, שימושי וייעודי קרקע.
5. אי-התאמה מהותית בין החלטת הוועדה המקומית לבין החלטת הוועדה המחוזית, ללא נימוק הנדרש – במסגרת החלטת הוועדה המחוזית הוחלט לאשר הקמת בניין בן 12 קומות למגורים מעל קומה מסחרית ושימוש ציבורי לשתי כיתות גן ילדים, 13 קומות סה"כ. בפועל, התכנית שהופקדה מציגה בניין בן 14 קומות למגורים עם חזית מסחרית יש יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדה ל – 12 קומות סה"כ מרחוב ירמיהו (11 קומות מגורים מעל קומת מסחר ותעסוקה לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין אי-התאמה מהותית בין החלטת הוועדה המחוזית לבין הוראות התכנית המופקדת בעניין היקף שטחים בהפרשות ציבוריות- התכנית שהופקדה מציגה 2 כיתות גן ילדים עבור חינוך מיוחד בשטח בנוי של 250 מ"ר ושטח חצרות 230 מ"ר, מדובר על שטח קטן מהסטנדרט הנדרש עבור גנ"י (עבור שתי כיתות גן נדרש שטח בנוי של 260 מ"ר ושטח חצרות של 340 מ"ר), עוד יצוין כי יש העדפה עירונית למקם כיתות גן לחינוך מיוחד במסגרת של שטחים חומים ולא כהפרשה מבונה ולכן מבקשים לתקן את המסמכים בהתאם להמלצת מהנדס העיר והחלטת הוועדה המקומית בשלב הפקדת התכנית ל- 2 גנ"י (לא בהכרח חינוך מיוחד) בשטח בנוי שלא יפתח מ- 260 מ"ר, ו- 340 מ"ר שטח חצר. שטח הגן ימוקם בקומות הקרקע גם אם ע"ח התעסוקה והמסחר, באופן שיאפשר חצרות גם אם חלקן מקורות. יש להותיר גמישות למיקום לשלב היתר הבניה. תנאי לפתיחת תיק יהיה תיאום מיקום גנ"י עם אגף מבכ"צ, מנח"ח ונכסים, תנאי לטופס 4 יהיה העברת הבינוי לשביעות רצון האגפים הנ"ל.
6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין אי - התאמה מהותית בין כמעט כל פרמטר תכנוני שנקבעו בתכנית לבין תכנית אב רוממה – התכנית מוצעת על ציר ירמיהו המהווה ציר ראשי בסמיכות למוקדי תחבורה ותעסוקה מרכזיים ונמצאת בתחום תכנית האב של רוממה. חלק גדול מאזור תכנית האב כבר מומש בפועל. התכניות שקודמו בהתאם לתכנית האב על ציר רוממה כללו בניה של עד 12 קומות גם בהתאם לאופי האוכלוסייה. בתכנית האב נקבע כי מספר הקומות במגרש יהיה עד 9 קומות. תכנית שמציעה 12 קומות מגורים מעל קומה מסחרית ומבנה ציבור, תואמת את מגמות התכנון והפיתוח באזור ועל ציר ראשי, ולכן ניתן לאפשר את החריגה מתכנית האב. עם זאת, יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם להחלטות הוועדה.
7. בהתאם לחוות הדעת של מחלקת נכסים יש לתקן את המסמכים בהתאם לסעיפים הבאים:
- א. מגרש ביעוד דרך בתחום התוכנית הופקע על ידי עיריית ירושלים מכוח תב"ע 2267 פורסמו סעיפים 5 ו-7 בילקוט הפרסומים 6824 בתאריך 24/6/2014.
 - ב. יש למחוק את כל השימושים הפרטיים והראות הרישום התלת ממדיות ממגרש הרחבת הדרך, תא שטח זה הופקע ובבעלות עיריית ירושלים.
 - ג. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה כדלקמן:
 - ד. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
 - ה. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:
 - ו. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים.
 - ז. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.

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

- ט. רישום
- י. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור.
- יא. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
- יב. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
- יג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
- יד. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
- טו. הפקעה
- טז. 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.
- יז. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
- יח. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
- יט. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
8. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1261510

פרטי התכנית

מספר תכנית	1261510
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם ציבורי בין בר-יוחאי לדב יוסף, הקטמונים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

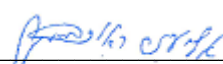
החלטת הועדה

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

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להסיט את מגדל A201 כך שייוצר מרחק של 27 מ' בין המגדל בתכנית המאושרת, למגדל בתכנית המונגד: התכנית נבדקה תכנונית והמרחק המוצע בין המגדלים הינו מרחק סביר ומקובל. התכנית מציעה שצ"פ ברוחב של של כ-20 מ' בחלק הצר ושל כ-27 מ' בחלק הרחב יותר- והמשמעותי, החוצץ בין התכניות, השצ"פ משמש כחיץ בין המגדלים המוצעים בתכנית שבנידון ובתכנית המתנגד. יש לציין כי המרחק של 20 מ' בין המגדלים הינו מרחק נהוג ומקובל (ואף פחות מזה). וכי השטח המשמעותי במגרש שומר על מרחק של 27 מ' בין תאי השטח, ואף יותר בין המגדלים עצמם.**
2. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי קווי הבניין המוצעים למגדל המגורים המוצע בתא שטח A201 בתכנית אינם ברורים וכי יש לקבוע קווי בניין מדויקים : בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור מוצע קו בניין 0 כלפיי מגרשים עירוניים- שצ"פ ודרך. קווי הבניין אכן מסומנים בתשריט והינם בגבול תא השטח מסיבה הנ"ל, קו בניין 0 מלווה רחוב נהוג בתכנון עירוני ומקובל גם במקרה זה. יש לוודא כי התכנית קובעת במפורש כי ההפניה לשצ"פ- הינה כלחזית ראשית ואין מניעה לפתיחת פתחים.**
3. **תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית בינוי כוללת בוועדה המקומית.**
4. **בתחום התכנית ישנם בתי כנסת קיימים וכן כאלה שקיבלו הקצאות, יש לשמור על מעמדם במסגרת תכניות הבינוי שיוגשו, ככול ויוצע להרוס בית כנסת או לשנות את מיקומו, תנאי להריסת בית הכנסת יהיה בניית בית כנסת חלופי בתיאום עם אגף מבני דת.**

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - בו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1300003

פרטי התכנית

מספר תכנית	1300003
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם ברל לוקר 25-26 ירושלים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לקבל חלקית את ההתנגדות כי החלופה אשר התקבלה ע"י הוועדה המחוזית יוצרת מופע כלפי הרחוב של בניין נמוך ומגדל גבוה על גביו ללא מרווחים כלל בין המסות, וכי יש לשקול השוואה של 2 מבנים עם מרחקים סבירים ביניהם, ואת ההתנגדות כי השצ"פ המוצע הינו שצ"פ כלוא אשר לא ישמש את כלל תושבי האזור והשכונה, וכי יש לבחון הקדמת השצ"פ והנגשתו כלפי הרחוב ובכך תימנע חסימה של מעבר לביהכ"נ הממוקם בחלקה 26 הגובלת לתכנית ממערב: התכנית שהוגשה ועמדה בתנאי סף הציגה בינוי של מגדל אחד בן 39 קומות, ושטח חום כהשלמה לשטח החום הקיים ממערב (30501/46), ושצ"פ בחלק הדרומי, בהיקף של כ- 1,500 מ"ר, ואת ההתנגדות לגביי המעבר להולכי הרגל כמעבר יחיד לאולפנה בחלקה שמדרום לתכנית, וכי החלופה המופקדת מייצרת נתק בין מבנה האולפנה אשר הינו חלק משכונת פת- החלופה שהופקדה מייצרת מסת בינוי אינטנסיבית, ומיקום השצ"פ בחלק הדרומי ללא נגישות וללא אפשרות נוחה לתחזוקה ותפעול וגם ללא נראות לציבור הרחב שאכן קיים שצ"פ. בנוסף החלופה המופקדת חוסמת גישה רגלית לשטח בית הכנסת בחלק המערבי (חלקה 46) ולמבנה המדרשה חלקה 51, מדרום. חשוב לציין כי מיקום זה היה התפר בין שכונות בית צפא לשכונת פת, והגישה הרגלית משכונת פת למבני ציבור, חשובה. לאור העובדה כי החלופה שהופקדה מציעה בינוי גבוה של 36 קומות, ההמלצה הינה לקבל חלקית את ההתנגדות ולחזור לחלופה שהוגשה לתנאי סף, שמאפשרת שטח משמעותי לצורכי ציבור (כ- 1,500 מ"ר) עם בינוי של מגדל אחד בלבד בגובה של 38 קומות, כך התרומה הציבורית תהיה משמעותית. יקבע שביל ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ', לאורך כל הדופן המערבית, שיאפשר גישה נוח לבית הכנסת ולמדרשה. ככל וחלופה זו לא תתקבל על ידי הוועדה המחוזית, על אף היותה חלופה מייטבית בתמורה הציבורית ובאיכות הדירות שמתקבלות (על פני מסד ארוך מאוד בן 8 קומות), נבקש כי יוצע שביל לאורך הדופן המערבית של התכנית לנגישות כאמור, והשצ"פ יוצע בחלק הצפון- מערבי, על רחוב ברל לוקר, לנגישות, נראות, נוחות, ותחזוקה ראויה, והבינוי המרקמי יוצע בחלק הדרומי של התכנית, ובמרחק של 8 מ' לפחות.

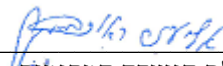
(יש לציין כי בהחלטת הוועדה המחוזית בתאריך 24/03/2025 קיימת התייחסות למעבר, אך צוין כי מיקומו יהיה בצד המזרחי של התכנית. נראה כי ישנה טעות סופר במיקומו וכוונת הוועדה הייתה לחלקה המערבי של התכנית כך שתתאפשר נגישות למבני צ' ולמבנה המדרשה)

- לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא גודל ההפרשות המבונות המוצעות בתכנית בסך של 300 מ"ר, אשר הינה הפרשה מזערית ביחס לגודל הפרויקט. ואשר מוצעות בדופן האחורית של התכנית ללא נגישות מיטבית: ככל ותתקבל החלופה שעמדה בתנאי סף, ולה תרומה משמעותית ציבורית של כ- 1,500 מ"ר שטח חום/ירוק, אין צורך בהגדלת ההפרשה. ככל ולא תתקבל, יש להגדיל את שטח ההפרשה ל- 500 מ"ר בהתאם להחלטת

- המקומית, ולאור ביטול השטח החום. מיקום ההפרשה יינתן בקומות הקרקע, בחזית הרחוב, בנגישות מלאה, בנראות ונוחות, שטח איכותי מאוורר ומואר, התכנית תאפשר גימשות במיקום השטח, על בסיס עקרונות אלה.
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית חוסמת מעבר קיים לחניית הבניין ממערב -ברל לוקר 27, וכי יש לתת פתרון זמני לכל הפחות עד לתכנון מרחבי למתחם ממערב: קיימת דרך סטטוטורית, כגישה עם רכב מרחוב ברל לוקר (בין חלקות 24 ו- 84) לחלקה 33 (ברל לוקר 27). לא דרש לייצר גישה נוספת דרך הפרויקט.**
4. **לקבל את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש להגדיל את הקו הכחול ולהכליל את חדרי השנאים, ולסמנם להריסה ולהציעם בתת"ק: אין הצדקה לא לכלול תשתיות ולהטמין אותם בתת הקרקע, על כן חוזרים וממליצים בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, להרחיב את הקו הכחול להכללת חדר השנאים בפינה הצפון מערבית. יש לקבוע הוראות להרוס את חדר השנאים הקיים ולטמון אותו בשטחי תת הקרקע של הפרויקט. ייקבע בהוראות כי לא יותר למקם את חדר השנאים בשטחים ציבוריים אלא רק בשטח הסחיר בתת הקרקע, יש לקבוע נושא זה בסעיף סטייה ניכרת.**
5. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש להציע חיבור בין החניון התת"ק של מדרשת נשמת הממוקמת מדרום לתכנית (גו"ש 30275/51) בכדי לאפשר יציאה נוספת מהפרויקט לרחוב א נתר ובכך למנוע עומסים עתידיים על רחוב ברל לוקר: לאור העובדה כי מדובר על חלקה כלואה, שהגישה אליה היא רק דרך מתרוכה דרומית שמשרתת את שכונת בית צפפא, יש לאפשר זיקת הנאה לחניון התת קרקעי שאם יום אחד חלקה 51, מבנה המדרשה יתחדש, ויציע חניון תת קרקעי תתאפשר גישה דרך ברל לוקר.**
6. **לקבל את ההתנגדות העצמית בנוגע לתיקון והוספה בסעיף 1.9 "הגדרות", את ההגדרה למונח "תמ"ר" המצוין בסעיף 4.2.2 ב' ס"ק 5 לתקנון התכנית, בהתאם לתקנות המדידות(מדידות ומיפוי), תשע"ו- 2016: יש להוסיף לסעיף 1.9. כדלהלן. " תמ"ר (תכנית תלת ממדית לצרכי רישום) - תכנית המייצרת חלקות תלת ממדיות ומאפשרת רישום זכויות קניין מרחביות, וכן תכנית הכוללת איחוד וחלוקה של חלקה תלת ממדית. חלקה תלת ממדית כהגדרתה בסעיף 14א' לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969"**
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה להסיר מסעיף לטבלה 5 כי "....לא יותר ניווד בין שטחים עיקריים לשטחי שירות".: מאחר ושטחי הבניה המרביים הינם שטחים כוללים, ניתן להסיר את החלק הנ"ל מסעיף ב לטבלה 5. יחד עם זאת, יש להוסיף סעיף כי לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לקרקע למעל הקרקע. בנוסף, יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.**
8. **לדחות את ההתנגדות העצמית לתקן את סעיף 4.1.2 א' ס"ק 4 שבו נכתב כי שטחי הגלריה יהיו במסגרת שטחי הבנייה המותרים ולתאמו לסעיף ט בטבלה 5 בו צוין כי שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים: יש לתכנן את המסחר כמסחר מקומי אשר יוצר דופן פעילה כלפי הרחוב, ע"כ יש למחוק את סעיף ט' בטבלה 5, ולתכנן את המסחר בס"כ שטח של 400 מ"ר שהוקצו למסחר בטבלה 5, בשלב התכנון המפורט ייבחן באם 400 מ"ר למסחר יהיה רק שטח רצפה או משולבים בגלריה, במסגרת גובה הקומות ושטחי הבניה שאושרו, יש לקבוע בהערות לטבלה 5 כי שטח הגלריה לא יעלה יותר מ- 50% שטח רצפה, כנהוג**
9. **לדחות את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה לתקן את סעיף 2 לטבלה 5 ולהוסיף כי יותר מבנה רב קומות עד 36 קומות כולל קומת קרקע. במניין הקומות לא יספרו מבני מסתור עבור מערכות טכניות על הגג ומבנה יציאה לגג ו/או קומות טכניות שלמות: סעיף 2 לטבלה 5 שבו נכתב כי 39 הקומות "לא כולל מבני מסתור עבור מערכות טכניות על הגג ומבנה יציאה לגג" ברור דיו, בנוסף לכך שבסעיף ח' לטבלה 5 צוין עניין הקמת קומה טכנית, חדרי מכונות וכדומה מעל לגובה המצויין בטבלה. ע"כ לא נדרש להוסיף הבהרות לסעיף 2 כאמור.**
10. **לדחות את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה כי יש לציין בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה 0 ביחס ל%20 הדירות הקטנות המוצעות בתכנית: במסגרת התכנית נקבע כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים, שלא ישויכו ליח"ד מסוימות.**
11. **לדחות את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה להוסיף הוראה כי כל שינוי בדין אשר יחול לאחר אישור התכנית, בתקנות או בהנחיות המרחביות אשר ישנו את סיווגו של הגדרת "בניין גבוה" יהיה מוסד הרישוי מוסמך לאשר תוספת קומות על המבנה המרקמי וזאת**

- ללא תוספת יח"ד או שטחי בנייה : לא ניתן להתייחס בהוראות התכנית על נושאים בחוק התכנון והבניה או כל הנחייה מחייבת אחרת שאולי ישונו בעתיד. בכל מקרה בו יהיו שינויים בחוק, לרוב החוק לוקח בחשבון הוראות מעבר.
12. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש להוסיף מק"ח בחניון התכנית שבנידון עבור מבני הציבור הקיימים בסביבה ובכללם תוספת מק"ח לאולפנת בנות :** כאמור לעיל, נושא החניות נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי, התכנית מחייבת חנייה עפ"י תקן לכל השימושים בתחומה, בנוסף 10% חניון אורחים, כנהוג.
13. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לשמר את מעבר בטוח בזמן העבודות מרחוב ברל לוקר למדרשה, וכן לקבע הוראות בתכנית בעניין מטרדי הרעש והאבק אשר ייגרמו מביצוע עבודות הבנייה של התכנית שבנידון :** לאחר אישורה של התכנית ולאחר קבלת ההיתרים כדין, שלביות ביצוע העבודות, נושא הבטיחות והסדרי התנועה והמעברים מסביב לתכנית ייקבעו בשלב הרישוי.
14. **מעבר להתנגדויות- יש לקבוע כי התכנית תאסור על מיקום של תשתיות המיועדות לשטחים הסחירים בתחום השטחים הציבוריים, כגון חדרי טרפו, צוברי גז, מעברי רכב, וכדומה.**
15. **אין למקם מתקני טרפו בתחום הדרך מחוץ לתחום המגרש.** מתקנים פרטיים יוקמו בשטח המגרש הפרטי בלבד. (יש להסיר סעיף 4.1.2 א 7 מהוראות התכנית.
16. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1351147

פרטי התכנית

מספר תכנית	1351147
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית קרן היסוד 7
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

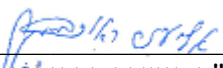
1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה שהתכנית מציעה הפרשה מבונה בקומת הקרקע על חשבון דירת תמורה שאותה יתחייב היזם למתנגד אשר הינו דייר בבניין :** התכנית נבחנת תכנונית בוועדות התכנון, בין היתר בעניין הדרישות לצורכי ציבור כנגד תוספת יח"ד המוצעות. הסכם כזה או אחר בין דייר ליזם אינו נבחן, ואינו מהווה שיקול בתכנון. כמו כן קיימת עדיפות לשיקולים ואינטרסים ציבוריים, כך מיקום השטח לצורכי ציבור והמסחר יוצעו בקומת הקרקע בנגישות ישירה מהרחוב, אין הגיון לייצר את השטח הציבורי או את שטחי המסחר בקומות עליונות בבניין. יצוין עוד כי מדובר על תכנית בניה מצומצמת בהיקף של כ- 440 מ"ר בלבד, בינוי של שטח ציבורי בקומות העליונות מלבד היותו לא נגיש באופן ישיר ונוח לציבור, מצריך הפרדה של גרמי מדרגות ומעלית.
2. **לדחות את ההתנגדויות של המתנגד הטוען כי ניתן לבצע תכנית של הריסה ובנייה גם ללא פגיעה בקניינו בין אם ע"י הפחתת זכויות בניה ובין אם ע"י הפרשה לשימוש הציבור לא בקומת הקרקע, וכן אישור התכנית תפגע בקנינו כי ניתן לאשר תכנית להריסה ובניה ע"פ תמ"א 38 אשר תהיה תואמת את מטרות החיזוק לבניין וכן תשאיר בנייה של קומת מגורים בקרקע:** מדובר על תכנית תואמת מדיניות, בהיקפים ובשימושים ועל כן מקובלת תכנונית והופקדה בהתאם, כמו כן התכנית קודמה ועמדה בתנאי סף, כך שהוצגו ההסכמות הנדרשות לקידום התחדשות עירונית במתחם.

נושאים נוספים :

3. **לאורך קרן היסוד וברחובות המקיפים ישנן חלקות בשטח של 500-700 מ"ר לערך, יש לפעול כי כל תכנית שמוגשת תאפשר מעבר רכב לחלקות הבאות שיגישו תכנית ולא תתאפשר כניסה עם רכב לכל חלקה בנפרד, דבר שיכביד מאוד על התנועה ברחוב. על כן, ובהתאם להמלצת מהנדס העיר והוועדה המקומית בשלב ההפקדה, יש לקבוע זיקת הנאה בחניון ולאפשר שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות מרח' קרן היסוד שהינו ציר רק"ל.**
4. **נדרש לבטל את מקום ההמתנה המוצע בחזית המגרש, מאחר ולא מדובר על מתקן חניה הנדרש לכך. מקום זה מייצר חיץ בין הרחוב למגרש ולמסחר המוצע בו, בחזית רחוב צרה של כ- 20 מ' בלבד. יש לתאם זאת מול אגף תושבי"ה בשלב התכנון המפורט להיתר בניה.**
5. **בהתאמה, ומאחר שמדובר על ציר רק"ל, נדרש להגדיל ככל האפשר את אורך חזית המסחר כדופן מלווה רחוב. כמו"כ יש להציע את תכנון חדרי האשפה בתוך מסת הבינוי ובתיאום מול אגף תברואה ועפ"י הנחיות מרחביות.**
6. **ההפרשות המבונות ירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.**
7. **הפקעה**
8. **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.**

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1363738

פרטי התכנית

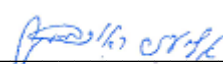
מספר תכנית	1363738
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחים לבניית בית ברחוב יובב 21, ירושלים.
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיפים 2, 3, ו-12 מהחלטת הוועדה מתאריך 02/04/2025 יבוטלו, במקומם יקבע הסעיף הבא:
עצים מספר 8 ו-13 שמצויים מחוץ לקווי הבניין ובעלי ערכיות גבוהה יסומנו לשימור. יחד עם זאת התכנית תותיר גמישות בנושא שימור/ העתקת/ בריתת העצים לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לאור אילוצים תכנוניים שיבחנו בשלב התכנון המפורט להיתר.
2. סעיף 11 יבוטל ובמקומו יקבע כי יש לקבוע בהוראות כי על כל עץ בוגר שנעקר, ינטע עץ בוגר במקומו, או יועתק מתוך עצים שסומנו להעתקה, בתאום ואישור אגף שפ"ע.
3. סעיף 14 לעניין השלמת חו"ד שפ"ע ותושי"ה כתנאי להפקדה- לאור העבודה כי מדובר על בית פרטי, הנ"ל ייבדק בשלב ההיתר. על כן סעיף זה יבוטל במקומו יקבע כי תנאי להיתר יהיה תאום ואישור אגף שפ"ע ותושי"ה.
4. קו הבניין יהיה 3 מ' מגבול המגרש, ובחלק הצפון מזרחי יהיה עפ"י המסומן בתשריט. בחלק המזרחי תותר חריגה בקו הבניין עד גבול המגרש עבור קירוי לחניה בלבד, התיקון יעשה בתאום מחלקת תכנון עיר.
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 02/04/2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1395888

פרטי התכנית

מספר תכנית	1395888
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - נעם, גבעת-מרדכי.
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית מציעה 6 קומות מעל לכניסה ו 5 קומות מחת לכניסה, יש לאפשר זאת במסמכי התכנית.
2. במסגרת היתרי בניה תיבחן האפשרות להותיר שטח מחלחל במגרש בהתאם לבינוי ולאילוצים של הטופוגרפיה.
3. קווי הבניין ישמרו על 2 מטרים לכיוון חלקות מגורים לכיוון דרום בלבד, כלפי הרחובות יותר קוו בניין במבוקש.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1403088

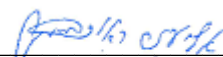
פרטי התכנית

מספר תכנית	1403088
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין ברחוב אבינועם ילון 2, ירושלים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	תוספת השטחים תואמה מול מח' תכנון ומקובלת.
2.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 28/9/2025 ימשיכו לחול.
הערות טכניות:	
3.	יש לעדכן את שם התכנית בכלל המסמכים ל"שינוי קווי בנין ותוספת שטחים ברחוב אבינועם ילון 2, ירושלים".


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1326552

פרטי התכנית

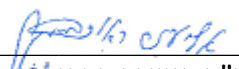
מספר תכנית	1326552
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הגבעה הצרפתית- הגדלת זכויות בניה בי"ס דקלים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. מאחר והמגרשים המצרניים לתכנית הנ"ל הם ציבוריים יש להסיר את הדרישה למסירת הודעות למגרשים המצרניים.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1437904

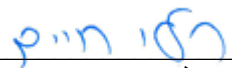
פרטי התכנית

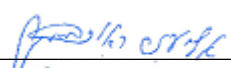
מספר תכנית	1437904
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת זכויות למעונות בחלקות 60 ו-145 בגוש 30091, ירושלים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. לאור החלטת הועדה המחוזית מיום 19/04/2026 כי מדובר בשינוי יעוד ממוסד לפי תכנית מאושרת ליעוד למבנים ומוסדות ציבור (שינוי יעוד טכני בגלל יעודי קרקע במבא"ת) התכנית תקודם בסמכות מקומית .
2. מדיניות - אין מניעה לאפשר בינוי של 10 קומות מאחר ומדובר במגרש ביעוד של מבני ציבור ולאור העובדה כי רחוב שמואל הנביא משנה את פניו למבנים חדשים של 10 קומות.
3. קווי בניין - בקומות החדשות בחזית הצידיה הפונה לחלקה 57 ביעוד מגורים ניתן לאפשר חריגה מקווי בניין כלפי החלקה 57 עבור עמודת ממ"מים בלבד. קו בניין יהיה בהתאם לקונטור הקומות התחתונות בהמשך לקונטור הקיים.
4. הכשרת בינוי - ככל ויוצע שימוש למסחר בקומת הקרקע , אין מניעה לאפשר שימוש במפלס 6.45- לטובת שטחי מסחר.
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18/03/2026 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1231729

פרטי התכנית

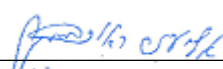
מספר תכנית	1231729
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית קדיש לז' 3-13 ירושלים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולשפר אותו בתנאים הבאים:

1. ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמות דיירים בהתאם לתקנות.
2. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה.
3. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.
4. יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום.
5. תנאי להפקדה יהא הגשת דו"ח חברתי כנדרש בשלב התב"ע, ותוכנית לליווי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.
6. תנאי להפקדה יהא חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1403658

פרטי התכנית

מספר תכנית	1403658
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בלוי 6 סנהדריה- תוספות בניה והכשרת עבירות בניה
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להציע נסיגות בשלושת הקומות החדשות המוצעות באופן שתיווצר מרפסת גג עבור סוכה לכל הדירות. **קווי בניין-**

התכנית מציעה חריגה מקווי בניין כלפי כל החזיתות כדלקמן:

א. חזית מזרחית כלפי חלקה 61 שהינה גם ביעוד מגורים – מוצעים ממ"דים בקו אפס כלפי חלקה 61 ושטחים עיקריים חדשים אשר לא שומרים על המרווח המינימלי מהחלקה. אין מניעה לאפשר את החריגה של הממ"דים בלבד כלפי חלקה 61, יחד עם זאת יש לצמצם הרחבה של השטחים העיקריים למרחק המינימלי הנדרש- 3 מ'.

ב. חזית צפונית כלפי חלקה 58 שהינה גם ביעוד מגורים – מוצעות מרפסות זיז בקרבה יתרה ואף עד גבול המגרש כלפי החלקה הנ"ל, לא מקובל. יש לשמור על מרחק מינימלי של 3 מ' כלפי חלקת מגורים זו.

ג. חזית מערבית כלפי רחוב הרב בלוי- קיימת הפקעה לדרך שטרם מומשה ולא סומנה בתכניות. התכנית מציעה מרפסות זיז מעל תחום הפקעה זו, במרחב שלא מאופיין במרפסות מעל זכות דרך (כמו נחלאות) יש לסמן את ההפקעה ולהתייחס אליה כגבול התכנית בכל הקומות.

ד. חזית דרומית כלפי דרך אין מניעה לאפשר מרפסות עד גבול החלקה ובעומק של עד 2 מ'.

ה. אין להציע פיתוח שטח בתחום ההפקעה.

ו. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.

3. חניה-

חניות מאושרות- קיימים 7 מקומות חניה מאושרים בהיתר. תכנית מאושרת מסמנת תחום דרך להפקעה בשטח התכנית ובפועל מבטלת 3 מקומות חניה מאושרים. יש להחזיר חניות מבוטלות בתחום החלקה לאחר הפקעה. ניתן להציע בתחום קירות ממ"ד יורדים ובמקום מחסנים מוצעים. ככל ולא ניתן להחזיר חניות אלו ולאור תנאי המגרש שנוצרו, ישקל מתן פטור עבור חניות אלו. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור תושי"ה לפתרון המוצע.

חניות חדשות- לאור העובדה שקיים קושי אמיתי לייצר מקומות חניה במגרש ומאחר והתכנית ממוקמת בקרבה של כ-100 מ' מציר רק"ל, נמליץ על פטור מ-2 מקומות חניה עבור 5 יח"ד חדשות (לאחר הפחתת 4 יח"ד בקומה השלישית החדשה).

2. יח"ד-

קיימות סתירות בנתוני התכנית לעניין מס' יחידות דיור. יש להתאים בין הסעיפים- בטבלה 5 מצוין 21 יח"ד, לעומת זאת בסעיף 2.2 - 27 יח"ד. יש להתאים את הנתונים לפי טבלה 5 ונספח בינוי- 21 יח"ד.

3. ממ"דים-

קומות 4-5 מתוכננות כדירות דופלקס עבור יח"ד 9,10,11,12. יש להציע ממ"ד אחד בלבד עבור כל דירה. הממ"ד הנוסף ביחידות הדופלקס יסומן כשטח עיקרי.

4. עיקרי הוראות התכנית-

קיימות סתירות רבות בנספחי התכנית. להלן:

5. סעיף 2.2.2 בהוראות התכנית מצוין "קביעת תוספת קומת מרתף לתוספת מחסנים וחניה תת קרקעית", קומה זו לא קיימת בנספח הבינוי. ככל ומדובר בקומת עמודים מפולשת יש להתייחס אליה כקומת קרקע.

6. בהמשך הסעיף הנ"ל מצוין "קביעת בינוי לתוספת שלוש וחצי קומות לשם תוספת 14 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי" כשבפועל נספח הבינוי מציג תוספת 8 דירות חדשות ב3 קומות, סה"כ מוצגות בתכנית 21 דירות.

בסעיף 2.2.4 נכתב "תוספת 15 יח"ד סה"כ 27 יח"ד".

יש להציג נתונים מתואמים ואמיתיים בכל הסעיפים והנספחים.

7. בהוראות התכנית, טבלה מס' 5 מוצג "תוספת 200 מ"ר לתוספת מרפסות זיז מעבר לקיים ובנוסף לשטחי הבניה המוצעים". לא יותרו תוספות בינוי מעבר לשטחי הבניה המוצעים. יש למחוק עמודה זו מטבלה 5 בהוראות התכנית.

8. גג הבניין

אין להציע יציאה לגג הבניין מתוך הדירות. הגג יישאר משותף לכלל הבניין, גישה לגג תהיה מתוך חדר מדרגות משותף בלבד.

9. חוו"ד גורמים-

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים, שפ"ע מח' גננות, תושי"ה.

10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

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

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

חיים חיים
מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1411180

פרטי התכנית

מספר תכנית	1411180
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות דיון יואל 9-11
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

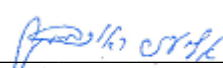
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- מוצעת תוספת קומה ועמודות מעליות במבנה היסטורי קיים מתקופת המנדט הבריטי, שהשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור, חזיתות אבן, פתחים מקוריים וגדר עם ערכים לשימור.
- התוכנית מציעה שתי עמודות מעלית חדשות לשתי הכניסות בבניין לצורך הנגשת יח"ד. מאחר שאין מקום בלובי, מוצע למקם אותה מחוץ למבנה הקיים באופן שמסתיר את חזית חדרי המדרגות שהיא בעלת ערך היסטורי. תנאי להקמת עמודות המעלית יהיה פירוק החזית ההיסטורית והרכבתה בחזית של הכניסה החדשה, בתאום עם מח' שימור. יודגש כי מדובר רק על חלק מהחזית הקיימת שמוסתר בגלל חדר המעלית החדש המוצע.
- קווי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת. יסומן קו בניין עילי למרפסות זיז. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט.
- יש להגיש תיק תיעוד שיוכן בהתאם להנחיות העירוניות ויאושר ע"י מח' השימור לקביעת האלמנטים עליהם יש לשמור במסגרת התכנית.
- לאורך הגבול המזרחי של התכנית בממשק עם חלקה 108 ביעוד דרך מאושרת, נמצאת גדר הבניין שיש לה ערך היסטורי. יש לפרק את הגדר – תוך שמירה על קיר אבן/קופינג/גדר מתכת מעל/עמודוני השערים/שערי הברזל ומשקופיהם – ולהעתיקה למיקום חדש בצד המערבי של גבול חלקה 108, הגובל במגרש המגורים, בתאום עם מח' שימור. יש לסמן את הגדר לשימור. לשם כך, יש להרחיב את גבול התכנית באופן שתכלול את חלקה 108, ולסמן את הגדר להעתקה.
- בנוסף, סמוך לעמודות המעלית הדרומית, קיים עץ בוגר מסומן לשימור, לפיכך, תנאי להקמת המעלית יהיה הבטחת שמירת על העץ ומניעה כל פגיעה בו בזמן העבודות.
- בהמשך לנ"ל, קיימות בבניין מספר רב של עבירות בנייה בגג/חזיתות/קרקע, יש לסמן אותן להריסה במסמכים (תשריט/בינוי) ולקבוע לגביהן הוראות בתקנון.
- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
- תנאי להיתר יהיה תיאום עם מחלקת שימור. –
- יש לציין את שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בטבלה 5 בהוראות התכנית, בהתאם למאושר בתכנית 10434א. זאת על מנת שלא לצמצם את זכויות הבניה המאושרות בתת"ק.
- יש להשלים את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית ולקבוע כי תוספת עמודות המעלית תיבנה בהינף אחד, בכל כניסה בנפרד. תוספת מרפסות זיז ייבנו לכל יח"ד בנפרד.

12.	להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין הריסה, עצים לשימור, הפקעה.
13.	שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
14.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
	הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
הערות טכניות	
הוראות התוכנית	
15.	סעיף 1.2 – יש לתקן את שטח התוכנית בהתאם לשטח הרשום.
16.	סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה יש לתקן את שטח התוכנית בהתאם לשטח הרשום. לציון מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1437482

פרטי התכנית

מספר תכנית	1437482
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ברח' ים סוף 1, ירושלים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ 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:

לאחר תיאום מול עורך התכנית הוגש נספח בינוי מתוקן עם חלופת בינוי משופרת. הנספח לא תוקן במלואו בהתאם לנדרש על כן יש לתקן את הנספח באופן הבא:

1. קווי בניין

חזית מערבית - בינוי עבור עמודת ממ"דים בקו אפס מקובל מאחר ופונה ליעוד דרך.
חזית מזרחית - בינוי בקרבה יתרה כלפי חלקה 203 ביעוד מגורים מקובל מאחר ומדובר בעמודת ממ"דים עם חריגה נקודתית.
חזית צפונית - בינוי והמרפסות המוצעים בחזית הקדמית כלפי רחוב ים סוף לא שומרים על קו בניין של 3 מ', אך מאחר ופונים לרחוב ראשי, מקובל.

2. תכנון

3. חצרות - התכנית מציעה הגבהת חצרות כלפי חזית קדמית עבור שתי היחידות משני צידי הבניין, לא מקובל. יש לבטל את הגבהת החצרות, החצר תישאר משותפת לכלל הדיירים ובמפלס הקיים. ירידה לחצרות מתוך הדירות תהיה לא מהחזית הקדמית.
4. מחסנים - התכנית מציעה מחסנים חדשים אשר בולטים מעל הקרקע, יש לבחון שימוש בשטח זה בהרחבת יחידת דיור או דיורית שמחוברת לדירה שמעל, ככול ולא יתאפשר או שלא יתקבלו הסכמות של הדיירים השטח ישמש עבור מחסנים.
ניתן להציע מחסנים בתחום המקלט הקיים אשר מתייטר עם בניית הממ"דים. יש להציג חלוקה למחסנים בתחום המקלט ככל ויוחלט להמיר את המקלט למחסנים.
לציין גובה כל מחסן של 2.20 מ'.

5. עצים

6. התכנית מציעה עקירה של 3 עצים בתחום הבינוי המוצע, יש להציע שתילת עצים בוגרים במקום העצים שמוצעים לעקירה.

7. כללי

8. יש להתאים את שטח המגרש בין טבלה 5 לסעיף 3.2.

9. יש להסיר סעיף 2.2.4 לעניין קביעת שימושים, התכנית היא בשימוש מגורים בלבד.

10. הוועדה סבורה כי מבחינה תכנונית ניתן לקבוע כי תנאי להיתר להרחבת הדירות המערביות לכיוון צפון יהיה סגירת החלון במטבח ופתיחת חלון חדש כדי לאפשר את התוספת לדירות ממזרח.

11. הערות גרפיות

12. יש להציג מפלסי פיתוח בתכנית.

13. יש לסמן קק"ט בחזיתות וחתכים.

14. יש להסיר מלל בנספח הבינוי לעניין הרחבות באישור השכן.

15. 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.

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 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: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1450394

פרטי התכנית

מספר תכנית	1450394
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	יאר 1 ירושלים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. נראה שיש טעות במצב המוצע שמציע ביטול דרך מאושרת על פי תכנית 3770 – יש לתקן את המסמכים ולסמן את הדרך בהתאם למצב המאושר.
2. מאחר והתכנית נמצאת בשכונת גאולים בקעה באזור בעלי ערכים שימוריים לרבות העצים הקיימים בה, קווי הבניין המוצעים אינם ברורים, יקבע כי קווי הבניין המוצעים יהיו בקונטור הבניין הקיים + התוספות המוצעות.
3. כמו כן יש לצמצם את התכנית בתת"ק ע"מ לשמור על שטח החצר ועצים בוגרים.
- עפ"י סקר עצים מתאריך 05.03.25- בתחום ובגבולות החלקה קיימים 36 עצים בעלי ערכיות בינונית וגבוהה מתוכם מוצעים 9 לכריתה עקב הבינוי המתוכנן בתת"ק. יש להציע תכנון תוך התחשבות ושימור העצים.
4. יש לצמצם חצרות אנגליות וחפירה באופן שלא יפגע בעצים בוגרים שנמצאים בתחום החפירה (שני עצי תות בוגרים 68,89).
5. התכנית אינה מציעה חנייה בתחום המגרש, אך בשל מיקומה ובשל הרצון לשמור על העצים הבוגרים בתחומה יש לקבל פטור חנייה בתיאום מול אגף תוש"ה.

שימור:

6. בהתאם להחלטת וועדת השימור, המבנה עבר שינויים רבים ונותרו לו מעט ערכים שימורים הכוללים מס' פתחים מקוריים. על כן, הוחלט כי הבניין יוסר מרשימת השימור וכי אין התנגדות להריסת המבנה בתנאים הבאים :
7. נספח בינוי :
- א. גובה מבנה- המבנה במקורו נבנה עם גג שטוח- יש להציג תכנון של 3 קומות וקומה רביעית שטוחה בנסיגה מחזית קדמית או לחילופין קומת גג משופע ככל הניתן ללא גמלון נושא זה ייבחן לעת בחינת הבקשה להיתר.
- ב. יש להציג הדמיה הכוללת חומרים ולתאם מול מחלקת שימור ומול אדריכל העיר כתנאי להיתר את חומרי הגמר.
8. להוסיף/לשנות בהוראות התכנית :

א. לא תותר הריסת גדר היסטורית המסומנת בסגול בנספח הבינוי.

ב. תנאים למתן היתר-

1. יש להציג בתכנון החדש שימוש חוזר באבן הקיימת לפי מדיניות מהנדס העיר.
2. עיצוב אדריכלי יעשה בתיאום עם מחלקת השימור ולפי הוראות תכנית אב בקעה. העיצוב יכלול עיצוב וגודל פתחים, חומרי גמר, תיאום פרטי בריכה, חדר מכוניות, גדרות הבריכה, מיקום מתקנים טכניים באופן כזה שלא יבלוט מגג רעפים. חדר מכוניות יהיה בגודל וגובה מינימלי.

איכות הסביבה:

9. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה ולקבל את אישורם לתכנית:
10. התכנית חלה באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו בניין וכך יהיה אפשר לשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
13. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
14. יש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה.
15. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת הרשות שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.
16. הרשות מבקשת לתכנן מעקה גבוה ואטום על מנת למנוע מטרדי רעש ולמנוע נצפות והפרעה לדיירים מסביב.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
18. במידה וישנו צורך בשנאי, 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.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

בינוי ופיתוח:

20. יש להציע את כלל הבינוי כולל המרפסות בתוך קווי הבניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית הנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
21. 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.
22. 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 ויצו את שילובם בתכנון הבניין.
23. גובה הקומות החדשות המוצעות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.

24. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

תנועה וחנייה:

25. יש להשלים חוו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

עצים:

26. ישנם עצים המיועדים לכרית/עקירה אשר נמצאים מחוץ לקו הבניין ויש לשמרם. עצים אלו הם: 58,59,60,63,64. יש לתקן את סקר העצים והמסמכים הנוספים ולהגיש מחדש בנוסף לתיקון הבינוי בהתאם להערה לעיל.

27. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 30 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.

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

תשתיות:

29. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

30. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

כללי:

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

32. 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.

33. השלמת חוו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, תושי"ה, חברת חשמל, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

34. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.

35. 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.

רשמי חיים
מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1478775

פרטי התכנית

מספר תכנית	1478775
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת זכויות בניה בחלקה 17 בגוש 30408, קרית יובל, ירושלים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים:

רקע:

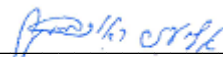
התכנית ממוקמת בשכונת קריית יובל שעוברת בשנים האחרונות תהליך מואץ של התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים מאוד בכל קנה מידה. ההתחדשות מבוססת על סימון השכונה בתכנית המתאר החדשה של ירושלים כשכונה המיועדת להתחדשות עירונית ועל תכנית האב שקודמה ואושרה בשכונה בשנת 2015, ובשנים האחרונות עוברת עדכונים כחלק מהליך של עדכון ובקרה שוטף ודינמי אשר מוביל מהנדס העיר, שמטרתו הבטחה כי לתהליכי ההתחדשות העירונית ניתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים במרחב, וכי ההתחדשות תקודם בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי.

1. במסגרת הדיון האחרון שנערך בעדכון תכנית האב הן בוועדה המקומית והן במחוזית, עודכנה הנחת המימוש לתוספת של 12,600 יח"ד במרחב, מדובר על תוספת של כ- 4,600 יח"ד ביחס לעדכון הקודם. היקפי הפיתוח והמימוש מחייבים תיעדוף לקידום מתחמי התחדשות עירונית, בדגש על "אדומים" ו"כתומים" בשל צפיפותם ומצבם הפיזי הירוד, על פני תכניות בקרקע פנויה ובאזורים עם צפיפות נמוכה ובבנייה שאינה רוויה. בתכניות המקודמות באזורים אדומים וכתומים מוצעת צפיפות גבוהה וקושי במתן מענה מלא למכלול ההיבטים הציבוריים הנדרשים. התכניות המקודמות לאורך ציר הנטקה, הינם במגרשים בשטח של כ-500 מ"ר בלבד, מייצרים התחדשות בניינית מוגבלת ביותר. בהסתכלות רחבה על הציר מדובר על תוספת של אלפיי יח"ד וללא מענה רחב למכלול היבטי צורכי הציבור, כמו מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, פתרונות של תנועה ותחבורה ועוד.

2. תכנית דנן ויתר התכניות המקודמות לאורך ציר הנטקה, הינם במגרשים בשטח של כ-500 מ"ר בלבד מייצרות התחדשות בניינית מוגבלת ביותר. בהסתכלות רחבה על הציר מדובר על תוספת של אלפיי יח"ד וללא מענה רחב למכלול היבטי צורכי הציבור, כמו מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, פתרונות של תנועה ותחבורה ועוד.

3. על כן המלצת מהנדס העיר והועדה המקומית בעדכוני תכנית האב כבר משנת 2022 הינה אותה העמדה, שיש לתת עדיפות לקידום תכניות פינוי בינוי באזורים הנדרשים לכך, ולא לקדם תכניות נקודתיות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי - מגרשים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, גם אם הינם על ציר הרכבת הקלה . ככל ויוקדמו תכניות במתחמים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, הם יקודמו על חטיבת קרקע משמעותית, וידרשו לתרומה משמעותית לצורכי הציבור.
4. ברמת מיקרו יש לציין שהתוכנית מיטבית רק לבעלי הקרקע במקום ואינה תורמת למרחב הציבורי , למגרשים השכנים ולדיירים העתידיים במקום – מוצע בינוי צפוף ולא איכותי של 6 יח"ד בקומה טיפוסית ללא ממ"ד במגרש של כ-0.5 ד' בלבד, הפרשה מבונה לציבור בתת הקרקע במלואה נחותה ללא אור ואיוורור, בשטחים בתת הקרקע כמוצע יש לאפשר שימושים למחסנים חניות ותפעול לא שטחים לצורכי ציבור, לא מוצע מעבר בין רחובות המנגיש את ציר הרק"ל לשכונה, עקירה של כל עצים בחלקה חפירה בקו 0 ללא אפשרות שתילת עצים משמעותיים חדשים, הבלטות מרפסות מחוץ לקו מגרש, פתרון חניה הנסמך על מעלית רכב.
5. לאור כל זאת יש לדחות את התכנית ולא להפקידה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1488261

פרטי התכנית

מספר תכנית	1488261
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מלון ענבל-תוספת בניה בקומת מרתף
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

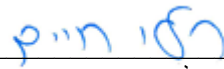
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

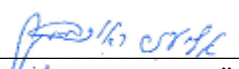
1. התכנית מציעה שינוי קווי בנין בדרום התכנית, לטובת חדר לדחסנית אשפה של מלון ענבל הקיים בחלקה. התכנון מקובל. יש לתאם זאת מול אדריכלית העיר ואגף תברואה כתנאי להפקדה.
2. יש לציין מעל גבי תשריט מצב מוצע את השינוי בקווי הבניין המוצעים לפי המצוין בנספח הבינוי.
3. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
5. 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.
6. 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.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1527605

פרטי התכנית

מספר תכנית	1527605
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, קומות ויח"ד רחוב אבינזב 20,22, ירושלים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מסומנים בנספח הבינוי סה"כ 18 מקומות חניה, בהתאם למצב המאושר, אולם בפועל חלק מהחניות אינן נגישות לכלי רכב מכיוון שהמעבר אליהן נחסם על ידי עבירות בנייה. יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום התכנית להריסה, לקבוע הוראות להריסה, ולפעול להחזיר את המצב לקדמותו בעניין גישה למקומות החניה בהתאם למאושר בתכנית ובהיתר, כתנאי למתן תוקף תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
2. אנו לא בטוחים שיש עמידה בתקנות האוורור בדירה התת קרקעית. הרשות סבורה שיש חריגה מהתקנות בתכנון והבנייה לעניין אוורור חלונות לחצר פנימית (תת"ק 6210). יש להציג בפני הרשות כתנאי להפקדה עמידה בתקנות האוורור.
3. 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.
4. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
5. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

הוראות התכנית

7. יש להוסיף תכנית 1114552 החלה במקום בסעיף 1.6 בהוראות התכנית.
8. לתקן שטח התכנית בסעיף 3.2 במצב המוצע והמצב המאושר בהתאמה לשטח התכנית.
9. יש לציין זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 בהוראות התכנית – 7 שנים.

נספח בינוי

10. להציג כל השטחים המאושרים בתכנית שטרם נבנו כמקובל.

רמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה יאיר

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1536630

פרטי התכנית

מספר תכנית	1536630
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימת רח' אדם 23, ירושלים
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

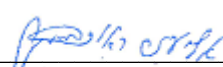
1. התכנית מציעה הרחבה של יחידת דיור אחת בלבד בבניין, נערכה פניה אל עורך התכנית בדבר הכללה של כלל הדיירים בבניין בתכנית, כפי שמקובל. העורך השיב כי בוצעה פניה כזו, אך לא הייתה היענות מצד שאר הדיירים. על כן אין לנו התנגדות להמשך קידום התכנית לדירה אחת בלבד.
2. **היקפי הבינוי** - יש לקבל את התוספות המוצעת, מהטעמים הבאים:
3. הכשרת השטחים בלא היתר במפלסים 3.00- ו-6.00 מקובלת, בשל מיקומם בתוך ובצמוד לדירה הקיימת.
4. תוספת השטח במפלס 9.00- מקובלת, היות ומדובר בתוספת ממ"ד (כיום לא קיימים ממ"דים בבניין, אלא מקלט משותף). כמו כן, מדובר בחלל המאוורר אל חלל מקורה, שאינו משמש כמעבר יומיומי, אלא בחירום בלבד (אל המקלט המשותף לדיירי הבניין). יש להציע פתחים מיטביים, ובסמוך ככל הניתן אל הכניסה למעבר, לטובת אור ואוורור מקסימליים.
5. השטח המוצע במפלס 6.00- כהרחבת מחסן ישונה לשטח עיקרי מכיוון שהוא מאוורר ובגובה של שטח עיקרי וצמוד לדירה, ניתן לסמן מחסן בחצי חדר המוצע ללא אוורור בפינה הדרומית הצמודה אליו.
6. טבלה 5 כוללת שטחי בנייה בהיקף של 1130 מ"ר לכלל הבניין בו מבוקשת התוספת.
7. בטבלה 5 מופיע 354 מ"ר מרפסות מקורות – לא ברור למה המתייחס מספר זה יש לבטל או לתקן בהתאם לקיים ולמוצע בתיאום עם מחלקת התכנון.
8. **עדכון תשריט** הקו הכחול של התכנית בתשריט כולל בניינים סמוכים שלא לצורך, יש לתקן את מסמכי התכנית ולצמצם את קו הבניין כך שלא יכלול מבנים סמוכים, כמו כן, יעודכן בתשריט סימון החניה הפרטית בחלקו המערבי של המגרש.
9. **עבירות בניה** – יש לסמן את סגירת המרפסת במפלס 3.00- להריסה. תנאי לתחילת עבודות תהיה הריסת עבירות הבניה של מבקש ההיתר.
10. **הגבלת מס' יח"ד** – נוסף על הערת האזהרה, יש להוסיף סעיפי סטיה ניכרת למס' יח"ד.

11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של דיירי הבניין, המבנים הנוספים בחלקה הגובלים בבניין.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
13. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

14. סעיף 4.1.1- יש לציין שימוש למגורים.
15. סעיף 6.1.1. בינוי: יש להסיר את סעיף קטן ד' הנוגע לחניה, שכן לא מוצעות יח"ד חדשות.
16. סעיף 6.2.1- סעיף 7. תנאי להיתר: יש להסיר את סעיף קטן ב' הקובע הגשת סקר עצים. כלל העצים המופיעים בגבולות התכנית מוצעים לשימור. כמו כן, הבינוי מוצע בקונטור המבנה, ולכן אין צורך בסקר עצים.
17. סעיף 7.2 מימוש תכנית: יש לשנות את המועד המשוער למימוש הבינוי בתכנית ל-5 שנים מיום תחילתה.
18. בדברי ההסבר יש להתייחס לבניין בלבד ולא לכל החלקה לעניין מספר יחידות הדיור הקיימות.
19. יש לבטל את סעיף 6.1.1-א. לא מוצעת בניה על הגג ואין צורך בהעתקת מתקנים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1428937

פרטי התכנית

מספר תכנית	1428937
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיון ברח' ראובן גמזון 11-17, ירושלים
מספר ועדה	2026/9
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. מכיוון שהתכנית ממוקמת בשטח חשווד ליהום לקרקע תנאי להפקדה יהיה הכנת סקר קרקע ותכנית דיגומים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
2. התכנית מציעה חפירה לצורך הקמת ממ"דים וכן חפירה נוספת לצורך הקמת מחסנים, באופן היוצר פתרון תת-קרקעי מקוטע שאינו מהווה מערכת אחת רציפה, לרבות כניסות נפרדות למרבית המחסנים. פתרון זה אינו מקובל תכנית.
- יש להציע קומת מחסנים מוסדרת ורציפה שמתחברת לגרמי המדרגות המשותפים, גישה למחסנים תוצע משם, כמו כן ניתן לשלב מחסנים בתחום יסודות הממ"דים במידת האפשר בלבד, ולא כפתרון כפוי, בתיאום מחלקת התכנון.
3. התוספות המוצעות מוצגות כרכיבים מוצמדים למבנה הקיים ללא הצגת חיבור תכנוני מלא. יש להציג תכנון מלא הכולל חיבור בין הקיים למוצע, לרבות פתרונות לפתחים, אור ואוויר, תוך הימנעות מחסימת פתחים קיימים, או הפניית פתחים לבינוי קרוב. ככל ונחסמים פתחים – יש להציג פתרונות חלופיים ראויים, בתיאום מחלקת התכנון.
4. לא תותר הצעת מרפסות או פתחים הפוגעים בפרטיות דירות שכנות. יש לבחון את מיקום המרפסות והפתחים המוצעים ולהתאימם כך שלא תיווצר פגיעה בפרטיות, בתיאום מחלקת התכנון.
5. יש לבטל את המרפסות הקטנות המוצעות בקומה ג', או לחילופין להציע תכנון כולל השומר על אחדות והיגיון חזיתות הבניין, בתיאום מחלקת התכנון.
6. יש לשמור על שבילי גישה לכלל הכניסות בבניין (4 אגפים), ולהבטיח נגישות ותפקוד מלא לכל כניסה.
7. יש לסמן באופן גרפי ברור את כלל עבירות הבנייה הקיימות בבניין ובמגרש, ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל. יש להוסיף הוראות הריסה ככל הנדרש
8. יש להוסיף ולהסדיר בהוראות התכנית סעיף מפורט לעניין דיוריות בהתאם לנוהל התקף.
9. יש לוודא התאמה מלאה בין כלל מסמכי התכנית, לרבות תשריט, נספח בינוי והוראות התכנית.

10. יש לקבוע שלביות ביצוע כך שתוספות הבניה תבוצענה לכל יחידת דיור מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה.
11. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין שמירה על עצים המסומנים לשימור במהלך ביצוע העבודות.
12. יש לקבוע זמן משוער למימוש התכנית – 10 שנים.
13. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
14. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
15. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

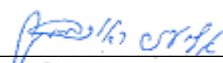
הוראות התכנית

1. דברי הסבר – יש לתקן את מספור יחידות הדיור כך שבמקום יח"ד מס' 43 תופיע יח"ד מס' 45.
2. סעיף 1.5.4 – יש לתקן את כתובות המבנים כך שיכללו את כלל מספרי הבתים: 11, 13, 15 ו-17.
3. סעיף 1.8 – יש להשלים פרטי בעלי העניין, לרבות מגיש התכנית ועורך התכנית, כולל פרטי התקשרות (טלפון ודוא"ל).
4. סעיף 4.1.2 ג' - יש לעדכן את הוראות התכנית כך שייקבע כי ניהול מי נגר יהיה בהיקף של לפחות 20% חלחול.

נספח הבינוי

5. יש להבהיר או למחוק את הסימונים (אותיות ומספרים) המופיעים בשטחים המוצעים בקומה ג'.
6. יש לשמור על עיצוב גרפי מקובל, כך שכל קווי הרקע בתכניות יוצגו בצבע שחור.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 13/05/2026 - כו אייר תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1575943

פרטי התכנית

מספר תכנית	1575943
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ושטחי בניה ברחוב המערבים 8
מספר ועדה	2026/9
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- מדובר בבניין בעל נצפות מרחוב אגרון אשר ממוקם בסמטה פנימית. התכנית מציעה להכשרה עבירת בנייה על בניין לשימור, ומציעה הרחבה על גג המבנה לשימור.
- ניתן לאשר הכשרת בניה בחלק המזרחי של החלקה בתחום קו בנין מאושר לפי תכנית 3135 א'. יש להציע שיפור ביצוע חומרי גמר ועיצוב אדריכלי בחלונות-פתחים בחזית ראשית. וכן לאפשר גמר טייח בתנאי שיבוצע בגוון וטקסטורה התואם לאבן אשר ייתן הבחנה בין שלב בניה מקורי ומאוחר, בתיאום מול מח' שימור בשלב היתר הבניה.
- בגג הרעפים מוצעת בליטה לגובה, כפי שניתן לראות בחזית מערבית בחלק השמאלי, שעל פניו נראה כי לא קיימת בבניין. ע"מ לשמור על אחידות במראה הגג, יש לבחון את הצורך בביטול של בליטה זו ויישור הגג.
- יש להציע חדר מחוזה במבנה.
- במידה וקיימת קומת מרתף, יש להציגה בנספח הבינוי, יש להציג תכנית גגות.
- יש לסמן בתשריט קו בנין בהתאמה למצב מאושר בתכנית 3135 א' וסימון רוזטה מבנה לשימור. למעט קומת הקרקע בה ניתן לאשר הכשרת בניה של דייר בקומת הקרקע. כמו"כ, יש לסמן באדום את הבינוי המוצע ע"ג התשריט.
- יש לתאם עם מחלקת השימור את מיקום המערכות הטכניות.
- להוסיף הוראות שימור, להוסיף סעיף סטיה ניכרת.
- כחלק בלתי נפרד מהבקשה יש להגיש נספח שימור ערוך ע"י אדריכל שימור לאישור מח' השימור.
- הנספח יכלול התייחסות לשיפור תכנון וביצוע חלקי הבנין ההיסטורי לרבות עיצוב אדריכלי פתחים, שיקום קירות אבן הבניה ההיסטורית קומה א' חזית מערבית וחזית מזרחית פנימית וקירות אבן בגבול מגרש דרומי וצפוני בניה טורית, שיפור ביצוע גמר מעקה בנוי לצד מדרגות בגבול מגרש צפוני, חזית מערבית נבנתה בגמר אבן שאינה תואם את הבנין הקיים – יש לבחון שיפור ביצוע חומרי גמר, מהלך מדרגות חוץ מהווה אלמנט אופייני ברקמה ההיסטורית נבנה בפרט אבן חדשה-כנ"ל.
- חומת אבן מקורית קיימת לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי רח' המערבים מיועדת לשימור ושיקום. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו שינויים בחומה. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור לקורה בטון יצוק שבוצע לפי הנחיות מהנדס, ככל הניתן יש לפרק ולבצע עבודות שימור ע"י משמר אבן מומחה.
- כחלק בלתי נפרד מבקשה זו יש להתקין פרט ברזל דלת כניסה חדשה התואמת פרט מקורי משוער.
- יש לקבל אישור מח' השימור לפי תחילת ביצוע גמר הטיח.
- יש להוסיף בסעי' 7.1. כי שלביות הביצוע תיעשה בהינף אחד.

13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

בהתאם

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

הערות טכניות

7. יש להבחין בין חלקי הבניה ההיסטורית - בסגול ובין בניה מאוחרת קיימת להכשרה/מצב מוצע, יש לשרטט את חלקי הבניה ההיסטורית בצורה מפורטת לרבות גובה נדבכים שורות אבן וקשתות, חתך ב-ב להוסיף חתך נוסף באותו מיקום הפונה מערבה ומציג חזית אבן מקורית קיימת פנימית, יש לתקן תיאור אדריכלי בתכנית חתכים וחזיתות תצורת גג רעפים, יש להוסיף מפלסים ומידות, יש להתייחס בדיעבד לחלקי מבנה שפורקו/נהרסו לגביהם ניתנה התייחסות בתיק פיקוח 2026/4044.
8. יש לסמן מרפסת גג מזרחית פתוחה ללא ריהוט, יש לתקן תיאור הפתחים בתיאור חזית מערבית.
9. יש להבהיר בחתכים מצב מוצע תקרות/רצפות לבניה מחדש ולדייק במפלסים מבוקשים חתך פנים.

רשמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית