

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/6 מתאריך 18/03/2026 – כט אדר 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: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1450733

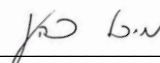
פרטי התכנית

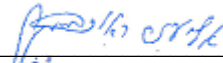
מספר תכנית	1450733
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה ומרפסות ברחוב הרב עוזיאל 90, בית וגן, ירושלים.
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. לקבל את ההתנגדות לעניין שלביות הביצוע כפי שמבוקש במסגרת ההתנגדות – הוועדה סבורה כי ניתן לאשר את שלבי הביצוע המבוקשים בהתנגדות.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1080290

פרטי התכנית

מספר תכנית	1080290
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת מבנה מגורים שדר' הרצל פינת רח' תרצה בשכונת יפה נוף, ירושלים
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

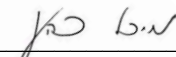
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

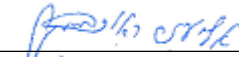
- לקבל** את ההתנגדות בעניין יעוד הקרקע – התכנית לא מפנה דירות מגורים ולכן אין לה מכפיל, זוהי הזדמנות להשתמש במגרש לא לבניית מגדל מגורים אלא לייצר בניין נמוך יותר עם פונקציות ציבוריות ונרחבות יותר- הוועדה לאחר שבחנה את התכנית ואת ההתנגדויות סבורה כי יש מקום לקבל את ההתנגדויות ולהציע בינוי בהתאם למדיניות ולקבוע בינוי של 10 קומות בלבד בהתאם למדיניות של רק"ל נפחי.
- התכנית תשונה באופן שתציע קווי בניין של 5 מטר לחזית** האחורית לכיוון חלקה 26.
לדחות את ההתנגדות בעניין אי התייחסות לתכניות מקודמות באזור והאם שכ' יפה נוף יכולה לעבוד בעומס המגדלים. בציוד המערבי של שד' הרצל קודמות תכניות רבות, כך שכמות התושבים בשכונה תגדל משמעותית באופן שאינו תואם את התשתיות הקיימות (תחבורה, מבני ציבור ושטחים ירוקים). ריבוי התכניות מעמיסות על המרחב ללא ראייה כוללת של ההשלכות השכונתיות במתחם הרחובות התומר – תרצה – סמדר – מגדים עליון – רחל המשוררת – הארזים- התכנית מקודמת בהתאמה למדיניות של השכונה המאפשרת בנייה אינטנסיבית על ציר הרק"ל ובתכניות פינוי בינוי לצד קביעת בנייה מתונה יותר באזור השימוש של השכונה, כל התכניות נבחנות על ידי עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית תוך בחינה של הפרוגרמה והתשתית המתאימה לתמוך בתכניות המקודמות, כל התכניות נבחנות גם ביחס לתכניות שמסביבם גם מבחינת הבינוי המוצע וגם מבחינת המרחב הציבורי המשותף.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין ניצול לא מיטבי של שטח התכנית: ההפרשה המבונה לא נמצאת בקומת הקרקע- התכנית מצויה על ציר הרכבת הקלה ויש לה קומת קרקע שמיועדת בהתאם למדיניות עבור מסחר, השימוש הציבורי המוצע אינו כולל חצר ויכול להיות מוצע בקומות המסד כפי שמוצע בתכנית.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין שמדיניות רק"ל מחייבת הפרשה של 40% משטח המגרש, והתכנית מציעה רק 34% מהשטח המיועד להפרשה- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה התכנית הייתה אמורה לייצר הפרשה בקרקע של 40 אחוז בהתאם להחלטת הוועדה יש לקדם את התכנית על פי מדיניות רקל נפחית ללא הפרשת קרקע לצורכי ציבור.
- לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שהכיכר העירונית לא תהיה מרחב ציבורי איכותי: נמצאת על הצומת, הצללה מהמגדלים, חזית לרחוב תרצה לא תעבוד. במקום כיכר עדיף

- להרחיב את הרחובות תרצה ומגדים (מדרכות רחבות, עצים). - הוועדה צמצמה את הבניין ל 10 קומות באופן שיקטין את ההצללה באופן משמעותי.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שנדרשת תוספת חניה למבנה הציבור ולמסחר- מדובר על תכנית המציעה שימושים על ציר הרכבת הקלה כאשר מדיניות החניה קובעת כי יש לצמצם ככול הניתן את היקפי החניה לשימושים אלה ולעודד נסיעה בתחבורה ציבורית ולכן אין להוסיף חניה עבור שימושים אלה, בנוסף לכך התכנית קובעת כי תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה- יש לצמצם את תקן החניה למגורים בהתאם למקובל בבנייה על ציר רק"ל למקום חניה אחד לכל דירה ותוספת של 10 אחוז של חניות אורחים שלא יהיו צמודים לדירות.
7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהולך להיווצר עומס תחבורתי בנוסף לשני הפרויקטים הגדולים. לא ברור אך הקמת חניון של שבע קומות עם כ 130 מקומות חניה, לא תשבש את התנועה ברחובות הסמוכים. - התכנית המוצעת ממוקמת על ציר הרכבת הקלה כאשר מטרת המדיניות היא לעודד את הנסיעה בתחבורה ציבורית ולא ברכב פרטי, בכל מקרה הכניסה והיציאה ממקומות בקרבה גדולה לציר שדרות וגם אם יבחרו הדיירים לסוע ברכב פרטי הם לא יעמיסו על הרחובות הפנימים של השכונה.
8. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות בעניין סביבה, הצללה ורוחות – הוועדה צמצמה את הבניין ל 10 קומות באופן שיקטין את ההצללה באופן משמעותי.
- 9.
10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שביד שרה מוטרדים מעומק החפירות בצמוד לבניין וזאת מבלי שנעשו קידוחי נסיון- לא הוגשה התנגדות על ידי שרה ובכל מקרה בשלב הביצוע החפירה תאושר כמקובל.
11. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבתכנית צוין שכל החלק התפעולי של המבנה יעשה מרחוב מגדים (כניסה לחניה, הספקת סחורה, פינוי אשפה), דבר שעלול לגרום לרעש ריח ועומסי תנועה- יש להציע פתרונות בהתאם לתכנון החדש של 10 קומות.
12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה בחלוף המועד הקבוע בדיון- הוועדה בחנה את הטענה כי ההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה בחלוף המועד הקבוע בדיון –הוועדה שוכנעה כי מדובר בתכנית חשובה המציעה תכנון ראוי התואם את מדיניות הוועדה ומצויה במיקום אסטרטגי על ציר הרק"ל, בפינת הרחובות, בסמיכות למרכז ציבורי וקהילתי הגדול במתחם זיו, ומבנה יד שרה, שיש לקדם את פיתוחו והעצמתו. בנסיבות אלו, הוועדה סבורה כי על אף העיכוב בטיפול בתכנית, אין בכך כדי לבטל את התכנית ובהתאם לפסיקה בעניין זה, המועדים הקבועים בחוק ניתנים להארכה אף בדיעבד. לפיכך, הוועדה דוחה טענה זו. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה לאישור התכנית.
13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגם חמור בתשתית העובדתית שעמדה ביסוד ההחלטות מיום 29/12/2024 ומיום 26/10/2025 – כל מוסד תכנון נדרש לבחון את התכניות המובאות בפניו מתוך נקודת מבט רחבה, התכנית דנן עושה בדיוק ההפך, היא מתעלמת לא רק מסביבתה הקיימת אלא גם מהעתידי. היא אינה מבהירה כיצד ביכולתן של התשתיות הקיימות לשאת את הבנייה המאסיבית על פני 23 קומות של מבני מגורים ועוד 7 קומות חניה- הוועדה תציין כי התכנית קודמה בהליך תכנוני יסודי וסדור כנדרש וכי בפני הוועדה נפרשה כלל התשתית העובדתית הרלוונטית, במסגרת קידום התכנית נבחנו חלופות רבות ונבחנה ההתאמה לתכניות נוספות המקודמות בסביבת התכנית, התכנית מציעה סה"כ 95 יחידות דיור חדשות על ציר הרכבת הקלה תוך כדי פינוי של מטרד קיים של תחנת דלק

בשכונת מגורים, לא מדובר על היקפים משמעותיים שיש להם השפעה משמעותית על התשתיות בשכונה.

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה מפורטת מספיק ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מעיון בסעיף 6 להוראות התכנית, ניתן ללמוד כי רבות מההכרעות התכנוניות נדחו לשלב היתר בניה. כגון תנאי להיתר יהיה קבלת מסמך NFA או סקר סיכונים. כאשר עסקינן בשטח שממשמש מזה עשרות שנים כתחנת דלק, סכר סיכונים חייב להיעשות קודם להחלטת הפקדת התכנית להתנגדויות לשם בחינה מוקדמת האם השטח ראוי לבנייה למגורים והאם עבודות בניה לא יגרמו לפגיעה בריאותית וסביבתית. לא ניתן לקבוע מסמכים חשובים אלו כתנאי למתן היתר- התכנית כוללת את כל ההוראות הנדרשות בהתאם לחוק כשי שהתכנית תהיה מפורטת ויהיה ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, לאחר פינוי תחנת הדלק הקיימת יהיה ניתן לטפל בקרקע בהתאם להנחיות של המחלקה לאיכות הסביבה באופן שתאפשר את הקמת הבניין החדש כמוצע בתכנית.
15. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שהועדה מתעלמת מהוראות תכנית האב של השכונה בבואה לדון בתכנית. הועדה מתעלמת מתכנית 16000 שהפכה לתכנית אב אשר מתירה בניה של בניינים עד כמחצית מן התכנית שאושרה (מדיניות רק"ל)- יש לתקן את הבינוי ל 10 קומות בלבד
16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שנדרשת הכנת תכנית מתחמית מתכללת להתחדשות עירונית בשכונה- לא ניתן לקדם תכנית כוללת להתחדשות בשכונה, גם תכנית 16000 שקודמה על ידי עיריית ירושלים במטרה לייצר מדיניות לכלל השכונה ולא הגיע בסוף לאישור לא כללה הוראות להתחדשות עירונית וקבעה כי במקרה שתכניות יבקשו זכויות מעבר לקבוע בתכנית 16000 יצטרכו להגשי תכנית נקודתית כפי שנעשה בתכנית זו.
17. יש להחליף את נוסח סעיף 6.5 א(הפקעה) בנוסח מטה:
תנאי להיתר אישור הנכסים
18. חלוקה ו/או רישום
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. הפקעה
23. 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.
24. יש לציין כי ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
25. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1301753

פרטי התכנית

1301753	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
רח עמק רפאים 59 - התחדשות עירונית	מהות הבקשה
2026/6	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית מציעה חריגה מתכנית האב למושבות

המאשרת 6 קומות בחלקה ועלולה ליצור תקדים למגרשים הסמוכים: מצד אחד מדובר על חלקות המצויות בתחום העיר ההיסטורית על רחוב עמק רפאים כאשר על פי המדיניות האזור אינו מיועד להתחדשות עירונית משמעותית ויש חשיבות רבה באזורים אלה לשמור על גובה המרקם הקיים בסביבה, כאשר על פי המדיניות החלקה בציר ניתן להגיע עד 6 קומות בלבד. אך מצד שני התכנית מציעה התחדשות עירונית תוך ניצול וייעול השימוש בקרקע וזאת תוך מתן הפרשות מבונות לצרכי ציבור מבונות וכן יצירת שטחי מסחר. לאור זאת, ניתן לאפשר את קידום התכנית לשם התחדשות עירונית של המתחם. יחד עם זאת, על מנת לשפר את התכנון המוצע בדגש על שמירה על המרקם הקיים נדרש לתקן את התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 14/12/2026 אשר קבעה כי גובה הבינוי יהיה 7 קומות מעל קומת המסחר, סה"כ 8 קומות.

נראה ממסמכי התכנית כי גובה קומת המסחר מוצעת כקומה כפולה הכוללת קומה טכנית. יש לצמצם את גובה קומת המסחר ולהסיר את הקומה הטכנית המוצעת, ולהציע מעל המסחר 7 קומות מגורים בהתאם להנחיות המרחביות, ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית כאמור. בניינים רבים בירושלים בגבהים כאלה מקודמים ללא קומות טכניות ולאור הרצון לצמצם פה את הגובה אין להתיר את הקומה הטכנית.

בנוסף בהתאם להחלטה להפקדה ולהמלצת מהנדס העיר לאור החריגה במספר הקומות המותר וכדי לצמצם את גובה הבניין כאמור יש להציע את קומות המגורים בגובה של 3.2 ברוטו כולל הקומה האחרונה.

2. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המבוקשת יוצרת תקדים תכנוני בלתי רצוי, הפותח

פתח לחריגות עתידיות ולפריצת מדיניות התכנון הנהוגה בשכונה. בהתאם לפסק הדין בעת"מ 25-03-75566 עמותת יובלים נ' ועדה מקומית (15.2.2026), נקבע כי תכנית אב מהווה מסמך מדיניות מחייב למוסדות התכנון, כל עוד לא שונתה. משכך, כל חריגה

מהוראותיה מחייבת הנמקה מלאה ומבוססת בנוסף בניינים כה גבוהים בני 8 קומות תיצור מסה בנויה שאינה מתאימה למרקם הקיים, תטיל עומס חזותי כבד ותשפיע על הצללה, זרימת אוויר וקווי הנוף של הרחוב. תכנית האב מהווה מדיניות למוסדות התכנון ובהתאם לכך נבחנות תכניות המוגשות בתחום תכנית האב- במקרה זה סברו הוועדות כי לאור העובדה שמדובר על מבנים גדולים שלא מאפיינים את האסזור והם נמצאים על חלקות גדולות ובשולי תכנית האב יש מקום להציע חריגה במספר הקומות ובזכויות הבניה ביחס לתכנית האב כפי שנומק במסגרת ההמלצות להפקדה.

3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש הטעה לגבי מצב הבניינים נשוא הבקשה והצגתם כמוזנחים ע"מ לשרת רווח יזמי:** התנגדות זו הינה מדיירי הבניין הסמוך, וכי לא התקבלו ההתנגדויות דומות מדיירי הבניינים נשוא התכנית בעניין זה, אשר מראה על נכונות הדיירים לקידום התכנית. בנוסף לכך, התקבלו ההסכמות הנדרשות לצורך קידום התכנית וכי הטענה הנ"ל הינה בכל הנוגע לקשר והסכמים בין היזם לדיירים נשוא התכנית, מדובר בבניינים שלא מחוזקים לרעידות אדמה ולא כוללים ממדים ובמסגרת בחינת חלופות של חיזוק עדיפה חלופה ש להריסה ובניה מחדש.

4. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי, מבקשים לא לפגוע בעצים הקיימים ברחוב ובמיוחד שלא בעצים המצויים בשצ"פ וכן להוסיף נטיעות חדשות:** על מנת לאפשר את היקף הבינוי המוצע בתכנית נדרשת עקירה של עצים. בנושא זה התכנית קובעת נטיעה מחייבת של עצים בתחום השצ"פ. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות במקומו ככל הניתן, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע. יחד עם זאת, בשלב הרישוי יש לעשות מאמץ לשמר עצים שאין נחיצות בעקירתם ככל הניתן.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא מוצעים מפרצי העלאה והורדה לגני הילדים וכי לא קיימות הוראות בנוגע להנ"ל בהוראות התכנית:** יש להראות בנספח התנועה מפרצי העלאה והורדה ככל שיידרש בתיאום עם אגף תושי"ה. יש להציג זאת גם אם המפרצים יוצעו במרחק סביר מתחום התכנית.

6. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית המוצעת תוסיף עומס תנועתי על העומס הקיים כיום ללא שידרוג התשתיות. וללא מתן פתרון חנייה וכי נדרש לבחון מחדש את תכנון התנועה בתכנית:** התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. יצוין כי הפרויקט נמצא קו ראשון לרק"ל אשר נמצא בשלבי ביצוע בשטח ועל כן ההנחה היא שבעתיד מרבית התושבים וכן התלמידים ישתמשו באמצעי התחבורה הציבוריים ולא ברכב פרטי.

7. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה לספח חלק מהשצ"פ הציבורי ובכך לגרוע מן השכונה שטח ירוק משמעותי ששימש לאורך שנים כמרחב פתוח ורוגע לתושבים. מהלך זה כרוך בכריתה נרחבת של עצים ותיקים במקום שימורם והשלמתם בנטיעות חדשות. אף שהתכנית משמרת מעבר ציבורי בין עמק רפאים לפארק המסילה, היא**

מצמצמות את הגן הקיים ומחליפה אותו בשבילי אופניים, מדרכות וערוגות, תוך פגיעה בזהותו ובערכיו הנופיים.

המינהל מבקש לשמר את השטח הציבורי הפתוח במלואו ולצמצם את הקו הכחול כך שלא יכלול חלקים משטחי השצ"פ, לרבות הדופן לאורך רחוב ריש לקיש. התכנון המוצע הופך את הגן לכיכר מרוצפת נטולת עצים וצל ואינו מותיר מקום למרחב טבעי המשמש את התושבים. וכן מבקשים תכנון חלופי ומותאם לשטח הציבורי, העונה על כלל דרישות השימור, הנוף והנגישות, כתנאי מוקדם להמשך קידום התכנית. בנוסף, יש לוודא כי גדרות המתחם מתוכננות בהתאם להנחיות תכנית האב למושבות ולמדיניות הגובה הקבועה בשכונה, ללא כל חריגה מהן. בהתאם לכך, המינהל מתנגד לתכנון הגן במתכונתו המוצעת ולביטול האזורים המגורנים הקיימים - בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדה ולהמלצת מהנדס העיר יש לתקן את התכנית על פי הפירוט הבא : החלוקה המוצעת בתשריט בין ייעוד המגורים לייעוד השצ"פ אינה מיטבית ומייצרת שצ"פ לא אפקטיבי בחלקו ברצועה צרה ולא מוצעת הפרדה ברורה ביניהם. יש להציע חלוקה ברורה המייצרת שצ"פ רגולרי מלבני על רחוב עמק רפאים ו 3 מגרשי מגורים בשטח של כ-930 מ"ר כל אחד בצורה רגולית - 2 מגרשים כלפי פארק המסילה ומגרש נוסף בחלק הצפון מערבי של התכנית כלפי רח' עמק רפאים - ולא כפי שמוצע בתכנית לעניין חילופי השטחים עם השצ"פ וייצירת מובלעות לא אפקטיביות. ופוגעת בתיפקוד של השצ"פ.

8. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי שיקום גן קורנבלום הינו באחריות העירייה, ואין הצדקה להתנות את ביצועו בקידום התכנית. כמו כן, אין לקבל את ביטולו או צמצומו של מרחב ירוק מתפקד במסגרת הבינוי המוצע. נדרש להבטיח שימור מלא של השצ"פ והמשך תפקודו כמרחב ציבורי ירוק ושמיש לתושבים: התכנית מציעה שינוי של גבולות הגן ובניה חדשה ומשמעותית בסמוך לגן ולכן סביר להניח כי תהיה פגיעה מסוימת בגן בתקופת העבודות ולכן יש לקבוע בשלביות ביצוע כי תנאי לטופס 4 לבנייני המגורים יהיה שיקום ופיתוח של הגן בתיאום עם מהנדס העיר.

9. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי, בנייה גבוהה בסמיכות לבנייני המגורים תטיל עומס חזותי כבד ותשפיע על הצללה, זרימת אוויר וקווי הנוף של הרחוב וכן תפגע בערך הדירות הסמוכות לתכנית: התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, בניין המתנגדים ממוקם מדרום לרחוב שרוחבו כ 13 מטרים והבניין המוצע בתכנית אינו ממוקם מול הבניין אלא מזרחה ממנו- מדובר על מרחקים גדולים וראויים בבניה עירונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי הוא בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

10. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי, מיקום גני הילדים יצור רעש לדירות הסמוכות וכן קירוי חצרות גני הילדים יפגע בילדים הזקוקים לחצר פתוחה עם שמש ואויר: בהתחדשות עירונית מקובל ויש צורך להציע עירוב שימושים כדי לתת את המענה הציבורי הנדרש ובמידת הצורך גם מקבובל לאפשר קירוי חלקי של חצרות במטרה לאפשר חצר על פי התקן בנוסף נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי, לרבות עריכת סקרים אקוסטיים ואחרים בתיאום מול אגף לאיכות הסביבה.

11. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי, מיקום הכניסה לגני הילדים נמצא בצמידות לכניסת החניון התת קרקעי ולמסלול פינוי האשפה דבר היוצר סיכון בטיחותי: כאמור לעיל, התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית ונמצאה תקינה. בנוסף, לאחר בדיקה של נספחי התכנית נראה כי הכניסה לחניון הינה מרחוב דרך הרכבת וכי הכניסה לגני הילדים הינה מרחוב עמק רפאים. **תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה במגרש**

12. נושא נוסף:

מנספח הבינוי נראה כי המרפסות המוצעות בתכנית חורגות מקווי הבניין. -קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות למעט לכיוון רחובות, אין כל הצדקה שמרפסות יוצעו מעל השצ"פ המרכזי. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם.

13. בסעיף 4.2.2 א(4) ו(5) יש לציין כי בשטח השצ"פ יותרו שימושים ומתקנים המשרתים את השטח הציבורי בלבד.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1235712

פרטי התכנית

מספר תכנית	1235712
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מרכז כנסים במתחם הרכס ירושלים
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

- לקבל** את ההתנגדות בנוגע לשימושים המוצעים במבנה לשימור כוללים תיירות תרבות ומסחר ושימושים תומכי מרכז כנסים בלבד ולבקשה להוסיף שימושי קהילה על מנת לאפשר את החיבור בין המבנים לשימור לבין השטח החקלאי בהתאמה לחזון העירוני למתחם ולחיבור המבנה ההיסטורי לשכונה ולקהילה : יש להוסיף שימושים עבור קהילה במבנים המוצעים לשימור בנוסף לשימושים המוצעים בתכנית, בשל היותם חלק מהפעילות הקהילתית הקיימת בשטח חוות הלימוד ההיסטורית וזאת כחלק משמירת ערכי החווה והזיקה לשימוש המקורי של המבנה. יצוין כי התכנית תואמה מול הגורמים העירוניים וניכר הצורך השכונתי והקהילתי לשימושי קהילה במבנים לשימור וזאת בהתאם להוראות הנוגעות לשימור המבנה ההיסטורי בתחום התכנית ולפיתוח השטח באופן השומר על מאפייני המתחם ההיסטורי.
- לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה לבחינה מחודשת של נחיצות מרכז כנסים במיקום זה, קיימת סכנה שהמרכז המוצע יפגע בכדאיות הכלכלית של בתי המלון החדשים, שגם כך מתמודדים עם גרולציה גבוהה וקושי להשיג מימון. המרכז המוצע מרוחק מאזורי עסקים, לא נגיש לתחבורה ציבורית, ואינו ממוקם כמו מרכז כנסים עירוני טיפוסי : השטח המוצע למרכז הכנסים והקצאתו לעיר ירושלים ניתן כהחלטת ממשלה על מנת לסייע בחיזוק תחום התיירות בעיר. אולמות הכנסים העתידיים להבנות במלונות הסמוכים אינם מהווים תחליף למרכז הכנסים שמוצע בהיקף גדול יותר, מאפשר שימושים אחרים מהאולמות במלונות, ובכך מהווה השלמה לצרכים התיירותיים הנדרשים כחלק מפיתוח המתחם. עשוי להיות עוגן נוסף בעיר לתיירות ואף לחזק את המלונות הנבנים במתחם. יצוין כי המתחם סמוך לציר תחבורה ראשי בדרך חברון, מיקומו באזור מתפתח בתעסוקה ובמסחר וסמוך למוקדים תיירותיים היסטוריים ונופיים חזקים בעיר ולכן עתיד להיות מוקד עירוני ייחודי.
- לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה כי מוצעת הקמת המבנים העיליים של מרכז הכנסים בתת־הקרקע, וקביעת מרחק מינימלי של 40 מ' מהמלון, דורשים מרחק מינימלי של 40 מטר בין המלון למרכז הכנסים, ותקינת שימושים הממקמת את אולמות הכנסים בתת־קרקע לצורך הפחתת מטרדי רעש והבטחת נוף פתוח : מבנה מרכז הכנסים נבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים ונמצא ראוי, כמו כן נמצא במרחק תקין ממלון המתנגדים ובהתאם לתכנית המאושרת. ביחס לטענה לפגיעה בנוף- מלונות הרכס נמצאים במיקום אסטרטגי נופי, כאשר מרכז הכנסים מוצע בחזית האחורית ואינו מהווה סכנה לחסימת הנוף. בנוגע לטענה לרעש הצפוי לפגיעה בפרטיות- המבנה יבנה בהתאם לתקנות הבנייה הנדרשים בהתאם למיקומו, הנושא יבחן מול הגורמים המוסמכים לכך בהליך הרישוי.
- לדחות** את ההתנגדות בנוגע לבקשה לשמירה על זכויות המתנגדת בהתאם לתכנית התקפה מס' 4711 ולתנאי המכרז, המתנגדת זכאית ל-9 מקומות חניה ייעודיים

לאוטובוסים בחניון התת־קרקעי שיוקם במתחם. התכנית המופקדת משנה את הייעוד ומייעדת את החניון לשימוש משותף של המלונות ושל מרכז הכנסים – ללא שמירה על ההקצאה: התכנית התקפה מס' 4711 קובעת דרישה להקמת 25 מקומות חנייה לאוטובוסים לבתי המלון מבלי לכלול הנחיות קנייניות כלשהן. אין בתכנית המאושרת הוראות בדבר הצמדת חניות אוטובוסים ספציפית למגרש או למלון מסוים. תכנית מרכז הכנסים קובעת בסעיף 4.1.2 א. ב. לתקנון: הקמת חניון אוטובוסים תת־קרקעי עבור אוטובוסים פרטיים הינה מחייבת. חניון האוטובוסים ייתן מענה עבור חניות האוטובוסים הנדרשות למרכז הכנסים ע"פ התקן החל בעת הוצאת ההיתר ובתוספת של 25 תאי חניה נוספים לאוטובוסים.

בנוסף סעיף 4.1.46 ג. קובע: סטיה מבניית חניון אוטובוסים ל 25 חניות אוטובוסים, בנוסף לחניות האוטובוסים הנדרשות לפי התקן לשימושים שבתחום התכנית, תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

המשמעות היא כי התכנית קובעת את 25 האוטובוסים המאושרים + חניות לפי התקן למרכז הכנסים המוצע.

לדחות את ההתנגדות בנוגע לדרישה לקבוע במפורש הוראות מחייבות שיבטיחו פתרון חניה זמני חלופי במהלך בניית מרכז הכנסים. לפי תנאי המכרז, יש חובה לספק פתרון חניה זמני עד להקמת החניון הקבוע. התכנית אינה מחייבת שהחניון התת־קרקעי ייבנה בשלב ראשון, ועלולה להשאיר את המתנגדת ללא מקום חניה לאוטובוסים לאורך זמן הביצוע: התכנית קובעת בשלביות הביצוע את הקמת החניון התת־קרקעי בשלב הראשון ללא הקמת השטחים העילים המוצעים. ביחס לדרישה לספק פתרון חנייה זמני עד להקמת החניון הקבוע – נושא זה אינו קבוע בתכנית המאושרת 4711 ולכן אינו קבוע גם בתכנית זו. תנאי המכרז לא משתנים בעקבות התכנית החדשה.

5.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 525

פרטי התכנית

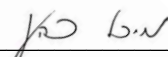
מספר תכנית	525
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי למבנה יביל ברמת אשכול
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

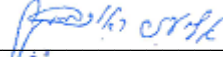
החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. התכנית מוצעת על חלק ממתחם ביעוד של מבני ציבור, מדובר בעתודת קרקע גדולה ומשמעותית, לאור הצורך המיידי בשטחים לטובת בית ספר לבנות, ניתן לקדם את התכנית הבינוי עבור מבנה יביל.
2. תנאי להיתר יהיה תיאום ראשוני עם צוות פארק נחל צופים לשם היכרות עם התכנית הרעיונית, בדגש על השביל המוצע בסמוך לגבול הבינוי.
3. להלן הערות שיקבעו להיתר הבנייה:
 - א. הטמעת פתרונות לניהול נגר ושימור קרקע בתחום התכנית ובקו המגע עם השטח הפתוח.
 - ב. התכנית חלה באתר טבע עירוני נחל צופים, לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי ותמונות. גם אדריכל נוף יכול למלא את טופס הסקר.
 - ג. יש לסמן את גבול החצרות והפיתוח המוצע בכדי לבחון האם יש פגיעה בערכי טבע או תשתית טבעית ולהטמיע הנחיות בהתאם.
 - ד. בשטח התכנית ישנם עצים לכן יש לערוך סקר עצים.
 - ה. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
 - ו. יש לקבוע לשלב ההיתר כי יש צורך בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אוקולוגיים - תכנית גידור, תאורה, מינים פולשים, הגנה על ערכי טבע ככל וקיימים בשטח התכנית ועוד.
 - ז. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
 - ח.

4.	התכנית נמצאת בתחום אתר טבע עירוני, תנאי לקבלת ההיתר יהיה חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה.
5.	הערות גרפיות:
6.	יש לציין את מספר התכנית בגוף ההרמוניקה.
7.	בתכנית העמדה יש להציג גבולות של החצרות.
8.	בתחום התכנית מוצע עץ לעקירה, ייבחן בשלב ההיתר ובכפוף לאישור אגף שפ"ע.
9.	פתרון חניה ייבחן בשלב היתר בניה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

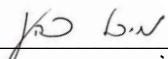
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1535905

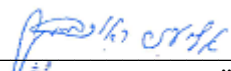
פרטי התכנית

מספר תכנית	1535905
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	וואדי גוי'ז - המתחם העסקי - תוכנית נקודתית למתחם 1561
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

1.	הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית במטרה לאפשר את הסדרת המגרש שנקבע במסגרת תכנית שקימה העירייה לכל המתחם ומותך מטרה לאפשר בנייה של המגרש הראשון מתוך התכנית הגדולה של כל המתחם
2.	לאור השינויים המוצעים בבינוי ולבקשת היזם להציע מסחר בכל קומת הקרקע, יש לאפשר בתקנון שינוי של עד 500 מ"ר משימוש ל תעסוקה לשימוש של מסחר.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

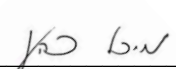
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1359611

פרטי התכנית

1359611	מספר תכנית
הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
הר חומה - מגרש 501 - מתחם מבני ציבור	מהות הבקשה
2026/6	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית שמציעה תוספת זכויות במגרש ציבורי


 מנהל הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1523240

פרטי התכנית

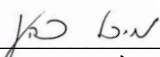
מספר תכנית	1523240
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים/מאושר, רח' בר גיורא 5, ירושלים
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

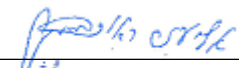
החלטת הוועדה

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

1. חשיבות וערכיות (שימור): המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור ובהם: חזיתות וקירות לשימור, פרטי אבן, מסגרות וכן ריצוף היסטורי. יש להקפיד כי האלמנטים והפריטים האדריכליים המתועדים בתיק התיעוד שנקבעו לשימור במסגרת היתר הבניה התקף- ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה לפיתוח המבנה. יש לסמן את כל חלקי המבנה שנקבעו לשימור כמקובל (סגול) וכן לציין מיקום פרטי הפנים העתידיים (כגון מיקום עתידי לריצוף היסטורי)
2. 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.
3. מרפסות: אין להציע הגדלת שטחי המרפסת באופן שיבלטו יותר מ1.5 מ' מעל לרחוב (רשב"ם)
4. 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.
5. צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע.
6. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה 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.
7. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
8. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים-הבנויים שנקבעו לשימור (ולא רק הוראות לשימור העצים הקיימים).
9. נספח הבינוי: יש לסמן את כלל חלקי המבנה ההיסטורי הקיימים לשימור כמקובל.
10. תנאים להיתר: עדכון 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], העברת ערבות בנקאית.
11. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
14. 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.
15. 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: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1259027

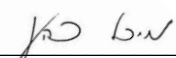
פרטי התכנית

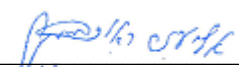
מספר תכנית	1259027
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	פארק מתחם תע"ש, ירושלים
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה, קידום ופיתוח התכנית מותנה בעמידה בהנחיות המשרד ובהטמעתן במסמכי התכנית. בין היתר נקבע כי:
2. פיתוח האתר יתאפשר רק לאחר השלמת פעולות שיקום הקרקע והקרקע-גזים ואישור המשרד להגנת הסביבה כי אין דרישות נוספות ביחס לזיהום הקרקע בתחום התכנית (NFA). תנאי זה יהווה תנאי מקדים לכל עבודות הפיתוח.
3. ניתן יהיה לבצע פיתוח שלב א' מצומצם בלבד, תוך שמירה על גישה לכלים הנדרשים לביצוע פעולות השיקום וגידור השטח למניעת כניסת הציבור לאזורי הטיפול.
4. יש להגיש כתנאי להיתר בנייה תכנית מפורטת לטיפול במי התהום המזוהמים, לרבות לוחות זמנים ליישומה.
5. בתחום התכנית חל איסור על החדרת מי נגר לקרקע; מי הנגר יושהו בלבד וינוקזו למערכת התיעול העירונית.
6. תכנון בריכת האיגום יתבצע כך שלא יתאפשר מגע בין גוף המים לקרקע המזוהמת, לרבות איטום מתאים וניקוז עודפים בצנרת סגורה.
7. יש לצמצם ככל האפשר כריתת עצים ולהטמיע בהוראות התכנית את הנחיות סקר הטבע העירוני.
8. יש להטמיע בהוראות התכנית אמצעים למניעת אבק ומפגעי רעש, וכן להכין נספח אקוסטי כתנאי להיתר בנייה.
9. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת להפקדה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1437904

פרטי התכנית

מספר תכנית	1437904
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת זכויות למעונות בחלקות 60 ו-145 בגוש 30091, ירושלים
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סמכות

התכנית הוגשה בסמכות הועדה המחוזית, מדובר בשטח ביעוד מוסד לפי תכנית מאושרת 4383 (נספח H-8), התכנית דנן קובעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור (שינויי הייעוד הוא טכני בגלל ייעודי הקרקע במבא"ת), מכאן נראה כי התכנית מתאימה למסלול בסמכות מקומית. ככל ויוחלט להתקדם בסמכות מקומית, החלטה זו תהיה תקפה לקידום תכנית בסמכות מקומית.

2. מדיניות

המגרש נמצא בשולי התכנית מע"ר צפון המאפשרת בינוי של 6 קומות. התכנית מציעה בינוי של 7.5 קומות, לכאורה חריגה מהמדיניות, יחד עם זאת מדובר ברחוב ראשי המשנה את אופיו ומאפשר מבנים חדשים של עד 10 קומות ומאחר ומדובר בשימוש למוסד ציבורי, אין מניעה לאפשר את מספר הקומות המוצע.

3. קווי בניין

4. חזית קדמית לרחוב שמואל הנביא – התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה בקו אפס לרחוב ומעליו בינוי לגובה כל הבניין, אין מניעה לאפשר בינוי בקו אפס אשר אופייני לרחוב ומשאר רוחב מדרכה מספק.

5. חזית צידית דרומית לכיוון חלקה 57 ביעוד מגורים, הבניין המקורי אינו שומר על 3 מ' מגבול החלקה, על כן יש לצמצם את הבינוי המוצע בקומות החדשות כלפי חזית זו ולשמור על מינימום 3 מ' כלפי חלקה 57.

6. הכשרת בינוי

מוצע הכשרת קומת מרתף במפלס 6.45-. ככל ומדובר בשטחים בעיקריים מפלס זה, הכשרת הקומה לא מקובלת מאחר ואין לה שום אוורור טבעי, זהו שטח לא ראוי לשימוש עיקרי.

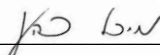
7. כללי

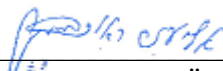
8. יש לציין בהוראות התכנית כי מטרת התכנית בין היתר להכשיר עבירות בניה.

9. יש לציין את השימושים המבוקשים בנספח הבינוי בכל הקומות. ככל ומדובר בשימוש למסחר בקומת הקרקע, יש לציין זאת בהוראות התכנית.

10. יש לציין בהוראות התכנית כי מדובר בבניין בן 7.5 קומות (כלפי רחוב שמואל הנביא) ולא 7 קומות.

11. בנספח הבינוי במפלס +18.73 להסיר קו אדום מקווקו.
12. הבינוי החדש בחזית עורפית יסומן בקו אדום רציף ולא מקווקו.
13. בתשריט מצב המוצע לציין להריסה בינוי הגובל עם חלקה 57 כפי שצוין בספח הבינוי.
14. אין לסמן הריסות מחוץ לגבולות התכנית.
15. לתקן בנספח הבינוי במקום "אישור קומה קיימת" ל"הכשרת קומה קיימת".
16. **חוו"ד גורמים**
יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע.
17. 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.
18. 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: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1481928

פרטי התכנית

מספר תכנית	1481928
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות ברחוב עזרת תורה 29, ירושלים
מספר ועדה	2026/6
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 :

- יש לבחון בתיאום עם מחלקת התכנון להכשיר עברות בניה קיימות נוספות ככול והם מקובלות תכנונית.
- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.
- 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.
- 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.

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1382357

פרטי התכנית

מספר תכנית	1382357
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד והרחבת דירות קיימות, רח' אחינועם 18, ירושלים.
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

מתחם היסטורי

התכנית מוצעת עבור מבנה אחד מתוך מספר מבנים במתחם 'שיכון פאג"י' ההיסטורי בשל סיפורו הקהילתי-תרבותי הייחודי. מדובר במבני שיכון טיפוסיים המייצרים חצר/מרחב קהילתי משותף ולכן יש לשמור על עקרונות הייחודיים של המתחם באופן הבא:

1. כדי לשמור על החצרות האופייניות למתחם יש להציע הרחבות מידתיות לכל דירה 25 מ"ר ותוך שמירה על המרחב המשותף בהתאמה לעקרונות הבינוי המקוריים-ההיסטוריים של המתחם (שימור דפוס הבינוי וקווי הבניין הפשוטים ללא בליטות ותוספות למסת הבינוי המקורית ככל הניתן), וקווי הבניין יקבעו בהתאם
2. שמירה על צמחיה הקיימת ככל הניתן.
3. אין להצמיד חצרות ליחידות, להסיר כל חלוקה בין החצרות, החצר תהיה משותפת לכלל הדיירים.

קווי בניין

4. בחזית הקדמית מוצעת הרחבה עבור 3 חדרי מדרגות ופירי מעלית בקרבה יתרה לגבול החלקה, מוצע מופע מאסיבי כלפי חזית קדמית. יש לשקול תכנון פירי מעלית בתחום הקונטור הקיים על חשבון הדירות ולהחזיר שטח הדירות שקוזז במקום אחר.

מדיניות

5. התכנית מציעה תוספת של 2.5 קומות ו15 יח"ד חדשות ללא מקומות חניה, לא מקובל. עפ"י מדיניות לתוספות, ניתן להוסיף 2 קומות מעל הקיים בלבד ובכפוף לתקן חניה. מאחר ולא מוצעים מקומות חניה כלל, יש לבטל קומה אחת. כך שתתווסף קומה אחת בלבד ו6 יח"ד עם פטור מ2 מקומות חניה (עפ"י התקן הנמוך). לחילופין, יש לבחון שימוש בהפרשי הטופוגרפיה ליצירת חניה מתחת לבניין עם גישה מצפון עבור חניון חדש ואז יהיה ניתן לאשר את כל הקומות המבוקשות.

תכנון

6. מרפסות זיז - הבניין כולל מרפסות בחזיתות הצידיות אשר לא נמצא עבורן היתר בניה,
7. כאשר המרפסת בחזית המערבית מחוץ לגבולות החלקה.

ככל ולא יוצג היתר בניה עבור המרפסות הקיימות או ככל ולא יוכח כי הינן היסטוריות יש לסמן להריסה מרפסות מערביות מחוץ לחלקה. מרפסות בחזית המזרחית לסמן להכשרה.

מרפסות חדשות בחזית קדמית בצורת "ר" לא מקובל תכנונית.

כל המרפסות המוצעות יהיו מידתיות ובעומק עד 1.5 מ'.

יש להציע מרפסות באופן מסודר כלפי החזית.

8. קורות הקשר המוצעות בחזיתות הבניין לא מקובלות תכנונית, במידה והן לצורך חיזוק, יש להציע פתרון חיזוק חילופי אשר לא יפגע בחזיתות הבניין.

9. בחלק מהעמודות המוצעות, מוצע שימוש לשטחים עיקריים מתחת לעמודת ממ"דים כהרחבה ליח"ד בקמת הקרקע, ניתן לשקול שימוש לשטחים עיקריים מתחת לכלל העמודות. חצרות אנגליות יהיו בהתאם לתקנות ויבחנו בשלב ההיתר.

10. בקומת המרתף מוצגים חללים גדולים ובתחומם מצוין "מחסן קיים", יש להציג היתר בניה למחסנים הנ"ל, במידה ולא קיימים היתרים למחסנים יש לסמן את החלל להכשרה. בכל מקרה יש לציין חלוקה למחסנים בתחום החלל כמניין יח"ד באותה קומה.

11. פתרון אשפה לא מקובל, יש להציע פתרון אשפה ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות מרחביות.

12. כללי

13. בתשריט מצב המוצע יש לסמן מבן לשימור.

14. יש להוסיף הוראות לשימור מבן. הוראות אלו ישמרו על המרחב ולא על אלמנטים במבנה. יקבע שלט אודות תולדות המתחם.

15. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור תיק תיעוד.

לתקן סעיף 4.1.2 ב ולהסיר את המשפט כי פתרון חניה יהיה ע"י קרן חניה.

16. יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום 1,112 מ"ר בכל הסעיפים.

17. חו"ד גורמים

יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: שפ"ע, כיבוי אש, תושי"ה, תברואה.

18. 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.

19. 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: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1174614

פרטי התכנית

מספר תכנית	1174614
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פינוי בינוי ברחוב צונדק, שכונת רמות, ירושלים
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של מתחם שלם בשכונת רמות, תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, הוספת שטחי ציבור ויצירת חזית מסחרית לאורך רחוב צונדק. ההמלצה מתייחסת לנספח בינוי שנשלח למחלקת תכנון בעיריית ירושלים בתאריך 18.02.2026.
2. במסגרת התכנית מוצעת הריסה של שלושה בניינים והקמה של ארבעה בניינים. שני מגדלים בני 18 קומות ושני בניינים בני 11 קומות בהם מתוכננות 3-4 יח"ד בקומה. כתוצאה מהתכנון המוצע, השטח המשותף בין הבניינים במפלס הפיתוח, אינו מתוכנן בצורה מיטבית וברובו מוצע כרחבת כיבוי אש. על מנת להגדיל את השטחים המשותפים במתחם ולויעל את המרחב הציבורי וכן להציע בניינים בגובה המקובל על תושבי השכונה של עד 12 קומות, יש לבטל בניין אחד קטן ולהציע שלושה בניינים, עם 5 יח"ד לפחות בקומה תוך הקטנת שטחי שרות וגרעינים ויצירת בניינים יעילים יותר ולשפר את המרחב הציבורי, גובה הבניינים ייקבע לעד 12 קומות ממפלס הרחוב.
3. תנאי להפקדה יהיה השלמת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
 1. הגשת עדכון לדו"ח החברתי לפי הנחיות המחלקה לעבודה קהילתית, לצד תוכנית ליווי ומיפוי של האזרחים הותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה כנדרש בשלב התב"ע.
 2. הגשה תוכנית שיתוף ציבור אפקטיבית שנותנת מענה לצרכי בעלי הדירות כפי שזוהו למחלקה לעבודה קהילתית, ומעקב אחר הטמעתה בתיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית.
 3. הצגת תיעוד להסמכת נציגות בבניין צונדק 130 בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
 4. חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

קו כחול וקישוריות

4. מוצע שביל גישה לבניין A בתחום השצ"פ הקיים בצד הצפוני, מחוץ לשטח התכנית. לאחר עדכון התכנית כמבוקש לעיל, ייבחן הצורך בהרחבת גבול התכנית צפונה לצורך יצירת מעבר להולכי רגל בתחום שצ"פ מאושר בחלקה 34. מדובר בשטח של גן ארכיאולוגי, ולכן יש לקבל אישור רשות העתיקות ואישור אגף הנכסים.

5. לאור הגדלת הקו הכחול הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.
6. יש להציג את תכנון המעבר בתכנית הפיתוח ולקבל אישור אגף שפ"ע. יש לוודא שלא ייווצרו חללים כלואים מתחת למעבר. ייקבע בהוראות התכנית כי פיתוח השביל והתחזוקה, יהיו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. תחזוקת השביל תהיה באחריות חברת ניהול של המתחם.
7. על מנת לאפשר גישה מרחוב צונדק אל מבני הציבור הקיימים בסמוך לשטח התכנית, מוצעים גשרים ומעברים לטובת הציבור במפלס הפיתוח ובאמצעות גשרים בין הבניינים, בין המעברים הציבוריים להולכי רגל והמגרשים למבני ציבור ממערב לשטח התכנית. יש להציג בתכנית פיתוח את הגשרים והמעברים, והחיבור אל השבילים המאושרים ומבני הציבור הקיימים בצמוד לשטח התכנית. יש להציג חיבור אל השצ"פ הקיים מצפון לשטח התכנית דרך המתחם המוצע. יש להבהיר לאן כל גשר מוביל, לציין מפלסים בחיבור אל הרחוב והשביל הקיים, מפלס הפיתוח ובחיבורים אל המבנים בצורה ברורה ובאופן שיציג את רשת שבילי ההליכה בהתאמה למגרשים ולחלקות הסמוכותואל הרחוב הראשי ומעברים קיימים.
8. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע, ואגף מבני ציבור. התכנית תכלול העמדת המבנים, מפלסי הפיתוח, מפלסי כניסה למבנים וגשרים ומעברים מוצעים. מיקום הפרשות מבונות לצרכי ציבור ואופן הגישה אליהם, לרבות תכנון החצרות, ונטיעות עצים מחייבות.

קווי בניין

9. לתקן את קווי הבניין באופן הבא: קו אפס לכונן שצ"פ מצפון לשטח התכנית. קו בניין של 4 מ' כלפי המגרש החום ממערב לשטח התכנית ומעבר ציבורי להולכי רגל מדרום לשטח התכנית. קו הבניין המזרחי לכונן רחוב צונדק ייקבע באופן שתישאר רצועת מדרכה שלא תקטן מ- 3.5 מ'.
10. יישמר מרחק מינימלי של 15 מ' בין המבנים. לתקן בהוראות התכנית סעיף 4.1.2(א).
11. לא תותר הבלטה של מרפסות זיז מעבר לגבולות המגרש הוראה זו תהיה סטיה ניכרת.
12. עומק מרפסת זיז לא יעלה על 2 מ', בהתאם לתקנות.

צרכי ציבור

13. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון, התכנית תציע שטח בנוי במבנים עבור:
 1. אשכול מעונות יום (3 כיתות) - 510 מ"ר בנוי עיקרי במפלס אחד + 305 מ"ר חצר. יש להוסיף שטחי מבואות, מדרגות וכניסות נפרדות וכן שטח למחסן עגלות למעון.
 2. 2 כיתות גני ילדים – כ"א 130 מ"ר בנוי עיקרי + 175 מ"ר חצר. (סה"כ 260 מ"ר בנוי עיקרי + 350 מ"ר חצרות).
 3. 2 בית כנסת בגודל 250 מ"ר עיקרי כל אחד.
 4. יש להבליט קווי בניין לארון קודש.
 5. 250 מ"ר עיקרי עבור חברה/קהילה/תרבות ופנאי.
14. השטחים עבור מעון היום וגן הילדים יהיו בכניסה וגישה נפרדת מהמגורים. החצרות יוצעו ברובן ללא קירוי קבוע.
15. יש להראות פתרון זמני לגישה ברכב לגני הילדים במבנה הציבור ממערב לתכנית בזמן ביצוע הפרויקט.

16. השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ללא תמורה ויתוכנו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
 17. יש להותיר בהוראות התכנית גמישות למיקום הבינוי המיועד למבני ציבור. המיקום יתואם בשלב תכנון המפורט בשלב ההיתר בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
 18. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
 19. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
 20. התכנית מציעה גני ילדים ומעונות יום בשלושה מבנים שונים במיקומים לא מיטבי ועם חצרות מקורות חלקית.
 - הגישה אל שטחי הציבור ממפלס הרחוב אינה ברורה ולא ברור אם ישנה הפרדה בין הכניסות למגורים לבין שטחי הציבור. יש להבטיח כי גני ילדים ימוקמו בקומות קרקע בלבד, עם חצרות פתוחות, ושטח חצרות תקני, מוארות ונגישות. תנאי להפקדה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של כל השטחים הציבוריים, לשביעות רצון אגף מבני ציבור.
 21. יש לתכנן מפרצי הורדה והעלאה עבור גני הילדים ומעונות היום בתאום עם אגף תושבי"ה.
 22. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 23. יש להוסיף להמלצות הוועדה כי בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
 24. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
 25. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
 26. להוסיף להוראות התכנית סעיף - לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
 27. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
- בינוי**
28. התכנית תיתן מענה למרפסות סוכה לכול הדירות בפרויקט ככול הניתן
 29. מספר הקומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית. גובה הקומות הטכניות ייקבע בשלב ההיתר הבניה למימיון הנדרש.
 30. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
 31. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות, לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים.

32. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה נכרת בנושא.
33. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. יש להשמיט סעיף 4.1.2(3) המתיר גמישות של עד 2 מ' במפלס הכניסה אל המבנים.
34. גודל ממוצע של יח"ד יהיה 100 מ"ר (כולל ממ"ד) כמקובל
35. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר כולל ממ"ד.
36. לא תותר הקמת קומות גלריה למגורים. יש להשמיט סעיף 4.1.2(4). גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ'.
37. להשמיט סעיף 4.1.2 ד' (2) עיצוב אדריכלי. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עיצוב המבנה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

מסחר

38. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
39. חצר הפריקה והטעינה של כלל השימושים המסחריים תהיה בחניון בתת-הקרקע.
40. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
41. יש להפריד בין שטחי המסחר והכניסות למגורים ושטחים למבני ציבור. יש לתקן סעיף 4.1.2 ח'(1).

תנועה וחניה

42. הכניסה אל החניון התת קרקעי מתוכננת מול צומת קיים. יש להציע פתרון להסדרת הצומת ולוודא שדה ראייה תקין, מפרצי העלאה והורדה, רוחב מדרכות וכד'.
43. תנאי להפקדה יהיה אישור תושי"ה לנספח התנועה שיכלול תכנון החניה המוצעת, מספר מקומות החניה, מפרצי העלאה והורדה, מיקום רמפת חניה, רוחב מדרכות, שביל אופניים.
44. החניה תוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. יש לתקן סעיף 4.1.2(ג).

עצים

45. התכנית מציעה כריתה של כל העצים בתחום המגרש. יש להשמיט סעיף 6.1.3 הקובע כי יותר שינוי של עד 10% מהעצים בסקר והפיכתם מעצים שסומנו לשימור כך שיהיו לעקירה באישור פקיד היערות. אין סיבה לעקור עצים מחוץ לגבולות התכנית.
46. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
47. 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 ובחצי מ' לגינון).
48. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

49. על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

איכות סביבה

50. יש להשלים נספח סביבתי כתנאי להפקדה הכולל את השפעות התוכנית והסביבה על מוסדות החינוך (בתי ספר וגנים).

51. יש להשלים כתנאי להפקדה דוח מיקרו-אקלים בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה ואישורה. דו"ח מיקרו-אקלים יכולול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.

52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה (לתקן סעיף 6.1.1 (1)).

53. הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

54. גג המבנים יהיה גג מועיל וישמש עבור גג כחולים - להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,

55. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

56. 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.

57. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

58. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

59. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.

60. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.

שלביות ביצוע

61. במסגרת התכנית מבוקש לאפשר הקמה של כל בניין בנפרד. יש לקבוע בשלביות הביצוע שבשלב הראשון יוקם החניון התת קרקעי עבור כל שלב שייבנה

62. במסגרת התכנית מוצעים שטחים לצרכי ציבור רק בשלושה מבנים מבין ארבעה מתוכננים. יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תיאום השטחים לצרכי ציבור ומיקומם בכל המבנים. תנאי לטופס אכלוס לבניין הראשון יהיה הקמת השטחים למבני ציבור בתחום המבנה המוצע. בכל מקרה, לא יינתן טופס 4 לבניין ללא הקמת השטחים לצרכי ציבור והעברתם לידי עיריית ירושלים. ככל ויתוכנן בניין ללא שטחים לצרכי ציבור, הוא יהיה הבניין האחרון שייבנה.

כללי

63. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור המובילה ממדרכה או משביל נגיש אל הכניסה הראשית לבניין.
64. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מינהל התכנון.
65. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
66. להשמיט סעיף 4.1.2(א6) לעניין החדרת עוגנים במהלך הבניה למגרשים גובלים.
67. 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.
68. 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
69. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
1. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 2. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 3. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 4. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 5. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
70. תנאי להיתר בניה תיאום שיטת פינוי האשפה מול אגף התברואה.
71. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
72. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
73. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
74. להשמיט סעיף 7.4.1.ד: שטח מרפסות זיז יהיה בהתאם לתקנות, השטח העודף יחושב כשטח עיקרי.
75. יש להשמיט את כל ההערות מתחת לטבלה 5. כל השטחים עבור חדרי אשפה וחדרים טכניים כגון חדר טרנספורמציה ותקשורת וחדרים ומתקנים טכניים בגג יוצעו במסגרת תכנית זו.
76. תנאי להפקדה יהיה קבלה והטמעת חוות דעת הבאות: בבאות, חברת החשמל, אגף תושי"ה המחלקה להסדרי תנועה, אגף מבני ציבור, רשות העתיקות ארכיאולוג מרחב ירושלים, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים, המחלקה להיטלי השבחה.
77. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
78. 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.

הוראות התכנית

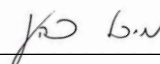
79. סעיף 3.2 מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח 4284 מ"ר.

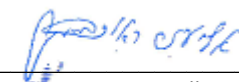
תשריט

80. בתשריט המצב המוצע יש לציין מידות בין קווי הבניין מעל הקרקע כדי להציג מרחק בין הבניינים במתחם.
81. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 06.03.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה .

נספחים

82. להגיש נספח בינוי מובן לרבות מפלסים, קישורים, כניסות, מידות, תכנית פיתוח, חתכים וחזיתות ברורים ולהשמיט צבעים מיותרים.
83. להציג בנספח התנועה היכן יהיו מקומות החניה עבור שטחים לצרכי ציבור והמסחר והגישה להולכי רגל ממבני הציבור ומפלס הפיתוח לחניות הנ"ל.
84. יש להציג חזיתות וחתכים שמציגים את הבינוי במגרשים הסמוכים לשטח התכנית.
85. לציין את מספר הבניין באופן ברור בחתכים וחזיתות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1453257

פרטי התכנית

מספר תכנית	1453257
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, קומות ויח"ד רחוב עין יעקב 81, ירושלים
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

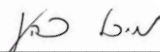
- יש לצמצם את הגבהת הגג לכיוון רח' מאה שערים ל- 1.20 מ' בקצוות בהתאם למדיניות של מע"ר צפון החלה על המגרש.
- יש לסמן סימוני הכשרה והריסה בכל השרטוטים בנספח הבינוי לרבות בחזיתות.
- תנאי לתחילת עבודות של מגיש בקשה להיתר תהיה הריסה בפועל של עברות הבניה בדירת המבקש.
- יש לבטל את הגבהת הגג של חדר המדרגות, מדובר על בינוי חריג ולא אופייני למקום. ככל שהמטרה היא לייצר גישה למרפסת סוכה על הגג, ניתן יהיה לתכנן נסיגה באגף המזרחי לכיוון המערבי על מנת לייצר מרפסת גג ועד גבול קו גג הרעפים באגף המערבי.
- יש לסמן את שתי החזיתות לשימור בכל מסמכי התכנית ולהכניס הוראות מתאימות בתקנון בתאום מול מח' שימור.
- גגות הרעפים יהיו בתאום מול מח' שימור לעת מתן היתר בניה.
- לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר במח' לרישוי יהא קבלת אישור מחלקת השימור לבקשה המוצעת.
- יש לתקן סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש ל"לא מוסדר".
- לקבוע בהוראות התכנית סטייה ניכרת לעניין הגובה, מספר הקומות, והמסחר בקומת הקרקע.
- העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
- תנאי לתחילת עבודות עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
- תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

13. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
14. יש לקבוע בהוראות התכנית 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".
15. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: שימור, כבאות, תברואה, תושייה.
16. 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 108, 106, בגוש 30063.

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: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1443027

פרטי התכנית

מספר תכנית	1443027
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ישא ברכה 39 שינוי תקנון
מספר ועדה	2026/6
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:

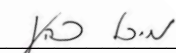
1. ייקבע בשלביות הביצוע שלא תותר בניה על עמודים בדילוג על קומה אלא רק מלמטה למעלה.
2. יש לוודא כי השימוש העירוני בנכס, לרבות גישה בטוחה, יתאפשר לאורך תקופת העבודות.
3. תנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות.
4. יש לצרף תשריט מצב מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך עדכני ומתוקן.
5. בעת 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.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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

יש לציין מס חלקה בהוראות התכנית סעיף 1.5.5.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1479872

פרטי התכנית

מספר תכנית	1479872
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחמי אגד גבעת שאול
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית כוללת 2 מתחמים נפרדים בבעלות אחת.
2. בשני המתחמים מוצעים שימושים שונים בהתאם לאפשרויות התכנון השונות בכל מתחם.
3. במסגרת התיאום עם מהנדס העיר הוחלט כי ניתן לאפשר במתחם הדרומי מגורים וזאת מכיוון שהוא נמצא מחוץ לתחום תכנית האב של אזור התעשייה וממוקם בצמידות למגרשים ציבורים ומצפון אושרה תכנית לשימושי מעורבים הכוללים מגורים על פי מדיניות רק"ל.
4. במגרש הצפוני מוצעים שימושים בהתאם לשימושים המוצעים במסגרת תכנית האב של גבעת שאול והם לא כוללים שימושים למגורים.
5. במסגרת התיאום הוחלט כי ניתן להציע הפרשת קרקע לצורכי ציבור במקום במתחם הדרומי שהוא קטן יחסית, במתחם הצפוני.
6. יצוין כי ההפרשה לצורכי ציבור שהיה ניתן להציע במתחם הדרומי שגודלו כ 3.4 הוא כ 1360 מ"ר (40 אחוז) ובמקומו מוצעת הפרשה גדולה יותר במתחם הצפוני בהיקף של כ 2600 מ"ר.
7. בשני המתחמים מוצעת הפרשה בנויה לצורכי ציבור.
8. המתחם הצפוני :
9. על פי מדיניות תכנית האב ניתן להציע 500 אחוזי בניה עבור תעסוקה ותעשייה, התכנית מציעה כ 660 אחוז בניה מעל לקרקע + 5000 מ"ר מסחר מתחת לקרקע, אונם מדובר על חריגה מתכנית האב אבל לאור גודל המתחם ולאור ההפרשה הגדולה לצורכי ציבור המוצעת בתכנית ניתן לאשר אחוזי בניה אלה.
10. יש לאפשר במסגרת השימושים את כל השימושים שנקבעו במסגרת תכנית האב: משרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה קלה ותעשייה זעירה, מסחר נלווה עד 5% משטח הקרקע, מכללות עם דגש על טכנולוגיה, מעבדות רפואיות,
11. יש לסמן את כל השטחים המוצעים בין הבניינים כשטחים עם זיקת הנאה לציבור באופן שיובילו את הציבור לשטח הציבורי הפתוח המוצע.
12. ממערב לשטח הכלול בתכנית קיים מדרון של שפיכת עודפי עפר – יש לטפל במסגרת התכנית במדרון זה ולפנות אותו ולהציע קירות מדורגים בחזית זו עם גיבון ביניהם כדי להסתר את קומות החנייה שייחשפו מערבה בגלל הטופוגרפיה.

13. לאור העובדה שנספח הבינוי מנחה יש לקבוע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות מהנדס העיר המציג את כל הבינוי המוצע, מפלסי הפיתוח והחיבור לשטחים הציבוריים שמסביב.
14. ניתן יהיה להציע בינוי עד לגובה של 25 קומות.
15. יש לשנות את קו הבניין ל 6 מטרים לפחות לכיוון המגרש הציבורי ממערב, ו 3 מטרים לפחות לכיוון השצ"פ.
16. יש להרחיב את המדרכה הקיימת ברחוב נחום חפצדי למדרכה של 3.5 מטר לפחות כפי שמקובל בבנייה בגובה כפי שמוצע.
17. מכיוון שהמגרש כולל שימושים ציבוריים יש לסמן בברור את הרדיוס של מרחק מתחנת הדלק הקיימת מדרום גם עבור מבני ציבור – 80 מטר או 72 מטר אחרי הקלה ולמקם את שטחי הציבור מעבר למגבלה זו.
18. היקף השטח הציבורי המבונה יהיה בהיקף של 5 אחוז משטחי הבניה המוצעים במגרש כפי שמקובל בתכניות באזור התעשייה – כלומר כ 3300 מ"ר.
19. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לתעסוקה יהיה בניית החניון עבור אוטובוסים.
20. יש לבחון את האפשרות לתוספת קומה נוספת עבור חניון אוטובוסים בתת הקרקע, הצורך ייבחן בשלב היתר הבניה.
21. התכנית מציעה מסחר בהיקף של 5000 מ"ר מתחת לקרקע- יש להבהיר את היקף המסחר המוצע בתת הקרקע ואת הנגישות אליו.
22. המתחם הדרומי:
23. התכנית מציעה שינוי ייעוד של כל המגרש למגרש מגורים.
24. לאור מיקום המתחם בסמוך לשכונת הר נוף ולאור האוכלוסייה הקיימת בשכונה יש לצמצם את הבינו המוצע ולהציע בניינים בגובה של עד 12 קומות בלבד בכל חתך.
25. ההפרשות לצורכי ציבור בקרקע ושטחי התעסוקה ניתנים במתחם הצפוני ולכן במגרש מוצע שימוש למגורים בלבד.
26. התכנית מציעה קו בניין אפס לכיוון צפון דרום ומערב וקוו בנין של 3 מטרים לחלקה בייעוד שטח לבנייני ציבור ממזרח- יש להציע קוו בניין של לפחות 6 מטרים לכיוון השטח לבנייני ציבור ממזרח, יש לקבוע קוו בניין מינמלי של 3 מטרים לבניינים ליתר הכיוונים, ניתן לקבוע קומות מסדק בקוו בניין אפס.
27. קווי הבניין יהיו לאחר הרחבת המדרכות הקיימות בשלושה כיוונים לשלושה וחצי מטר לפחות כפי שמקובל בבניה בגובה כזה.
28. יש לערוך תיאום עם התכנית המקודמת ממזרח ומדרום – גבעת שאול ד.
29. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה ופינוי חניון האוטובוסים יהיה בניית החניון החליפי במתחם הצפוני.
30. השטח הציבורי המוצע כהפרשה מבונה אינו מוצע בצורה מיטבית וכולל 2 קומות נפרדות כאשר הקומה התחתונה היא רצועה צרה וארוכה המתאווורת באמצעות חצר אנגלית- השטח הציבורי צריך להיות במיקום מיטבי בתיאום עם אגף צבני ציבור ועל פי הפרוגרמה של המחלקה למדיניות תכנון.
31. לאור העובדה שנספח הבינוי מנחה יש לקבוע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות מהנדס העיר המציג את כל הבינוי המוצע, מפלסי הפיתוח והחיבור לשטחים הציבוריים שמסביב.

32. סעיף 4 מתחת לטבלה 5 יבוטל- כל שטחי השרות המבוקשים גם עבור ממדים מוגדלים בהתאם לתיקון 163 יוצגו בטבלת הזכויות.
33. תקן החניה למגורים יהיה מקום חניה אחד לכל דירה ולא על פי התקן התקף כפי שרשום בתקנון וזאת בעקבות הקרבה לציר הרק"ל.
- פרוגרמה וצרכי ציבור**
34. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:
35. בתא שטח 103, בצד מערב יש למקם:
36. 4 כיתות גני ילדים: כל כיתה בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 520 מ"ר שטח בנוי ו- 700 מ"ר חצר.
37. 2 בתי כנסת, כל אחד בגודל של 350 מ"ר, (שטח עיקרי) – תותר הבלטת ארון הקודש לכיוון העיר העתיקה ומחוץ לקווי הבנין - יש לתאם מול אגף מבנה דת.
38. אשכול מעון יום 3 כיתות 441 מ"ר וחצר 305 מ"ר
39. פרוגרמה זו ניתנה להיקף המגורים המוצע בתכנית ככול ותתקבל ההמלצה לצמצום מספר יחידות הדירה והקומות יש לצמצם את הפרוגרמה בהתאם בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.
40. בהתאם למדיניות של הפרשות לצורכי ציבור בשטחים באזור התעשייה יש להפריש 5 אחוז משטחי הבניה עבור שטחים ציבוריים מבונים, בהתאם לכך יוקצו בתא שטח 100 3300 מ"ר הפרשה מבונה, יש ליעדם לשימושי חברה/ תרבות/ פנאי/ קהילה/ רווחה.
41. ניתן לאפשר שימוש של בית כנסת פרטי בבניין התעסוקה לטובת העובדים.
42. השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבונות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות.
43. בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין כי כל השטחים בתב"ע יצוינו כשטחים עיקריים. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות.
44. 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.
45. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
46. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
47. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

48. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

49. השטחים המבונים לצורכי ציבור ייחודו וימסרו לעירייה במסגרת איחוד וחלוקה, עליהם להופיע בטבלאות האיוון והם ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף לזכות עיריית ירושלים

בינוי, אדריכלות ופיתוח

50. מרפסות סוכה יינתנו לכל הדירות ככול הניתן.

51. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים :

1. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

2. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

3. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

4. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

5. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

52. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

53. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.

54. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים

55. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

56. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

איכות הסביבה

57. התכנית נמצאת באזור תעשייה גבעת שאול. על פי תכנית האב לגבעת שאול הפולגון הצפוני בתכנית נמצא במתחם C המאפשר שימושי תעסוקה ותעשייה והפולגון הדרומי סמוך למתחם D המתאים עצמו לתכניות המאפשרות החלות במקום.

58. הפולגון הדרומי שמתוכננים בו שימושי מגורים וציבור, סמוך לתעשייה מזהמת במרחק של כ-70'. יש לבחון את שימושי התעשייה ואת ההשפעות שלהם על התכנית המוצעת וכן לקחת בחשבון כי הצבת שימושים רגישים במיקום זה תטיל מגבלות על התעשייה הקיימת. על אף שבצמידות לתכנית קיים ייעוד למוסד מתכנית ישנה, אין היתר קיים למוסד.

59. בסמיכות לתכנית קיימת תחנת דלק והתשריט סימן גבול מגבלות בנייה מתחנת הדלק שנוגע בתא שטח 102. יש לדייק את גבול המגבלות ולסמן מגבלות גם עבור מבנים ומוסדות ציבור ברדיוס של 80 מ'

60. תנאים להפקדת התכנית

61. השלמת המסמך הסביבתי והכנת סקר שימושים אשר יסקור את כלל הייעודים והשימושים באזור תעשייה גבעת שאול ופוטנציאל השפעה שלהם על התכנית.

62. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

63. התכנית חלה באזור הנדרש בבדיקות קרקע. לתכנית הוגש סקר קרקע לבדיקת המשרד להגנת הסביבה שאושר בכפוף לתיקונים בתכנית החקירה. יש להשלים.

64. לתכנית הוגש מסמך סביבתי על ידי חב' WAWA להלן ממציא המסמך והערות הרשות לגביו:

65.	אקוסטיקה ואיכות אוויר
66.	המסמך מציין כי מדובר באוטובוסים חשמליים ולא נותן התייחסות נוספת לנושאי אקוסטיקה ואיכות אוויר. יש להשלים את ההתייחסות לנושאים אלה ולתת דגש על הקרבה לאזור התעשייה אשר מייצרת זיהום אויר ובעלת פוטנציאל לפגיעה בתכנית וכן לרעש הקיים בסביבת התכנית מכל פעילות אזור התעשייה.
67.	מיקרו-אקלים הצללות- מתחם המלמד
68.	המסמך הציג את ההצללה העתידית על גגות וחזיתות המבנים הסמוכים לפולגון המוצע וממנו עולה כי קיימת השפעה רק על מבנים של חברת חשמל מצפון לתכנית שאינם רגישים להצללה.
69.	בתוך התכנית צפויה הצללה על חלק מהחזיתות הדרומיות המוצעות, המסמך לאבחן את ההשפעה על ההצללה על השצ"פ המוצע בתכנית יש להשלים.
70.	מיקרו-אקלים הצללות- מתחם בית הדפוס
71.	המסמך מציג הצללה חזויה על גגות מבנים עתידיים (ומאושרים) מצפון לתכנית : גג קומת מסד וגג מבנה ציבור מתכנית 1361286.
72.	מיקרו-אקלים רוחות- מתחם המלמד
73.	על פי בדיקת המסמך צפויה התגברות של רוחות הן במפלס הולכי הרגל והן בקומת המסד. על פי המלצת המסמך יש ליישם אלמנטים ממתני רוחות באזורים הרגישים במפלס הולכי הרגל וכן יש להציב מעקות ו/או אמצעים קונסטרוקטיביים בקומת המסד.
74.	מיקרו-אקלים רוחות- מתחם בית הדפוס
75.	על פי המסמך צפויה התגברות של רוחות בחזית הכניסה במפלס הולכי הרגל ובקומת המסד. על פי המלצת המסמך יש ליישם אלמנטים ממתני רוחות באזורים הרגישים במפלס הולכי הרגל וכן יש להציב מעקות ו/או אמצעים קונסטרוקטיביים בקומת המסד.
76.	זיהום קרקע ומים
77.	לא ברור מדוע המסמך מתייחס לנושא זיהום קרקע פוטנציאלי, למכלי תדלוק, מאצרות, נזילות שמן, שפכים וכו', אם התכנית מציעה אוטובוסים חשמליים בלבד וללא תעשייה.
78.	לתכנית הוגש נספח ניהול נגר מאת רזאור
79.	על פי מחשבון מנהל התכנון, התכנית נדרשת לנהל מעל 1,000 מ"ק. תכנית ניהול מי הנגר כוללת שימוש בגגות עבור השהייה, השהייה בשטחי הפיתוח והגינון, מאגרי השהייה וכו'.
80.	הערות אקולוגיות לנושא הנגר :
81.	בכדי להבטיח מערכת ניקוז המותאמת לשטחים הטבעיים של הוואדי, יש להוסיף פתרונות הניקוז השמורים על כיווני זרימה טבעיים ככל האפשר במגע עם השטחים הפתוחים (תאי שטח 101 ו-103), ולשקול הטמעה מתקני שבירת אנרגיה על מנת למנוע מזרימה מרוכזת בעלת פוטנציאל לשחיקה או לגרימה סחף קרקע.
82.	יש להימנע מזרימת זיהומים או תשטיפים אל המערכת הטבעית.
83.	יש להתייחס לניהול סחף בזמן העבודות ולאחר מכן על מנת להבטיח ניהול מוקפד של סחף, פסולת ושפכים, כך שלא יוזרמו אל הוואדי או למדרונות הרגישים. שליטה נאותה במקורות זיהום אלו תבטיח שמירה על איכות הקרקע, המים והצומח המקומי לאורך זמן.
84.	הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
85.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
86.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
87.	יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
88.	יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
89.	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, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים,
90.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי לחדרי הנהגים בתת הקרקע, המופיעים בהוראות התכנית בסעיף 4.4.1 (ס"ק 3), יהיה פיר כניסת אוויר צח המרוחק ממקור זיהום אוויר ובגובה מעל 2

- מ' ממפלס הולכי רגל. כנו כן יש לקבוע כי חדר הנהגים יהיה מרוחק מחדרי השנאים ומקורות הקרינה בחניון.
91. 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.
92. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
93. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
94. 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.
95. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרטי"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקת קיימות
96. בכדי למנוע יצירת מוקד משיכה לבעלי חיים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים, מניעת בעיות סניטציה יהיה על ידי שימוש בפחים חסיני נבירה בשטחים במגע עם השטחים הפתוחים (פחים ביתיים כמו גם פחים בגנים ציבוריים).
97. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תאורת הגובלת בשטחי שימור וחיץ בשצ"פ (תאי שטח 101 ו-103) תהיה ממוקדת לאזורים הנדרשים ולא תאיר את השטחים הטבעיים. לכן תאורת Full Cutoff. גוף התאורה יבטיח כיווניות ומיקוד אלומת האור לפי דירוג G-6 בת"י 13201. גוון התאורה החיצונית לא יעלה על K2700. עוצמת התאורה המרבית במרחק של 10 מ' מגבולות היתר הבניה לכיוון השטח הפתוח לא תעלה מעל 0.3 לוקס ומעבר למרחק זה המרחב יישאר חשוך.
98. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי יעשה שתילת צומח מקומי בשצ"פ (תא שטח 101) הקרוב ככל הניתן במיניו ובהרכבו לצומח שגדל באזור.
99. יש להגיש דוח אקוסטי אשר יכלול התייחסות לכלל השימושים המוצעים בתכנית.
100. 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.

תנועה וחניה

101. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תוש"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
102. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים במתחם הדרומי.
103. במסגרת התיאום מול תוש"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לשימושים הציבוריים.
104. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
105. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
106. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

תשתיות

107. 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.
108. 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 (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

109. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

110. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

111. 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.

עצים

112. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

113. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.

114. 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 ובחצי מ' לגינות).

115. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

כללי

116. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.

117. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.

118. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

119. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות המציעות מגדלי מגורים.

120. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.

121. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

122. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

123. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

124. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

125. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

126. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.

127. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים הציבוריים השונים.

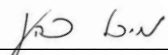
128. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והמרחב הציבורי לשביעות רצון אגף שפ"ע

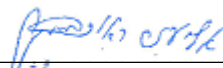
129. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

130. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה

131. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: , צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גנות.

132. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
133. 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: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1534551

פרטי התכנית

1534551	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
שינוי יועד חלקה בשכ' שועפט, ירושלים	מהות הבקשה
2026/6	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

שינוי ייעוד ושימושי קרקע

1. התכנית מציעה שינוי ייעוד מקרקע המיועדת למגורים, מסחר ותעסוקה לייעוד מגורים ב'.
2. לאור מיקום המגרש על רחוב פנימי צר יחסית, ובהתחשב בכך שבקרבת התכנית קיימים צירים ראשיים שבהם מאושרים שטחי מסחר ותעסוקה בהיקפים משמעותיים, לא נמצאה מניעה תכנונית עקרונית לביטול שימושי המסחר והתעסוקה במגרש זה.
3. לפיכך אין התנגדות עקרונית לשינוי הייעוד המוצע למגורים, בכפוף לעמידת התכנית בכלל התנאים המפורטים להלן- יש לציין כי התכנית אינה תואמת למדיניות בנושא של הפרשות לצורכי ציבור ואחוזי בניה.

התאמה למדיניות התכנון וזכויות הבנייה

4. התכנית מציעה היקף בנייה של כ-11,867 מ"ר, המהווים כ-419% בנייה בממוצע בתחום התכנית, כאשר בתא שטח 1 מוצעים כ-399% בנייה ובתא שטח 2 כ-459% בנייה.
5. היקפי בנייה אלו חורגים באופן משמעותי מהמדיניות התכנונית החלה במקום.
6. בהתאם למדיניות התכנון החלה באזור:
 1. במגרש ששטחו בין 1-2 דונם ניתן לאשר עד 250% בנייה ועד 8 קומות.
 2. במגרש ששטחו קטן מ-1 דונם ניתן לאשר עד 180% בנייה ועד 6 קומות.
7. לפיכך, יש להתאים את היקפי הבנייה ומספר יחידות הדיור המוצעים למדיניות התכנון, כך שכל אחד מתאי השטח ייבחן בנפרד בהתאם לשטחו:
 1. תא שטח 1, ששטחו בין 1-2 דונם, יעמוד במדיניות של עד 250% בנייה מירביים, עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, והפרשה של 20% משטח המגרש לצרכי ציבור.
 2. תא שטח 2, ששטחו קטן מדונם, יעמוד במדיניות של עד 180% בנייה מירביים ועד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, כאשר היקף ההפרשות לצרכי ציבור ייבחן במסגרת התכנית.
 8. יש לעדכן את תשריט המצב המוצע, נספח הבינוי והוראות התכנית כך שישקפו בינוי התואם את היקפי הזכויות והקומות בהתאם למדיניות זו.

קווי בניין ובינוי

9. קווי הבניין בתא שטח 1 יהיו 4 מטרים מכל גבולות המגרש, בהתאם למדיניות החלה על מגרש בגודל 1-2 דונם שבו יותרו עד 8 קומות.
10. קווי הבניין בתא שטח 2 יהיו 3 מטרים מכל גבולות המגרש, בהתאם למדיניות החלה על מגרש ששטחו קטן מדונם שבו יותרו עד 6 קומות.
11. יש לעדכן את תשריט המצב המוצע ואת נספח הבינוי כך שישקפו קווי בניין בהתאם לאמור לעיל.

הפרשה לצרכי ציבור

12. בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות תכנון, יש להפריש שטח ציבורי פתוח בהיקף של 560 מ"ר לפחות. זה תואם להפרשה של 20 אחוז ממגרש 1?
13. מיקום השטח הציבורי יתואם עם אגף שפ"ע וומחלקת תכנון עיר.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השטח הציבורי המוצע יופקע ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה.
15. במסגרת נספח הבינוי והפיתוח יוצג תכנון מפורט של השטח הציבורי הכולל שבילי הליכה נגישים וחיבור למרחב הציבורי.
16. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים.
17. חלוקה ו/או רישום
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. הפקעה
22. 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.

תכנית תת-קרקעית וניהול מי נגר

23. התכנית התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש, בהתאם למדיניות העירונית.
24. במסגרת נספח הבינוי והפיתוח יוצגו פתרונות לניהול מי נגר הכוללים חלחול והשהיית נגר.

תנועה וחניה

25. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח תנועה וחניה לבחינה ואישורו של אגף תנועה ותשתיות (תושייה).
26. הנספח יבחן את התאמת פתרונות החניה לתקן החניה העירוני, את תכנון הרמפות והגישה לחניון התת-קרקעי ואת התאמת המערך התנועתי למגרש ולרחובות הסמוכים.

27. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף תושייה.

הוראות מפלסיות ונגישות

28. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות שיבטיחו תכנון מפלסים התואם את דרישות הנגישות, ובכלל זה:

1. הפרש הגובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 50 ס"מ, אלא אם יוצג פתרון נגישות תקני.
2. המרחב הציבורי והשטח הציבורי המוצע יתוכננו כך שיכללו שבילי הליכה נגישים וחיבור נגיש בין מפלס הרחוב לבין המבנים והשטח הציבורי.

הוראות לפיתוח נופי ועצים

29. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות שיבטיחו פיתוח נופי מתאים, ובכלל זה:

1. נטיעת עצים בתחום המגרש ובתחום השטח הציבורי המוצע.
2. שמירה על מרחב התפתחות תקין לעצים.
3. יצירת הצללה במרחב הציבורי באמצעות עצים.

הוראות סביבתיות בהוראות התכנית

30. יש להוסיף בהוראות התכנית את ההוראות הבאות:

1. התכנית תחויב בעמידה בתקן בנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות.
2. הדירוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B, והדירוג המינימלי ליחידת דיור יהיה C.
3. גגות המבנים יהיו גגות מועילים שישמשו לגגות חיים, ירוקים או כחולים להשקיית מי נגר, מערכות פוטו-וולטאיות או שימושים קהילתיים וציבוריים,
4. פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון ימוקמו מעל גג המבנה.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי האחריות למניעת מפגעים סביבתיים ולשמירה על בטיחות הסביבה בזמן ביצוע עבודות הבנייה תחול על מגיש הבקשה להיתר ועל המבצע.

חדר שנאים

31. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות בעניין חדר השנאים, ובכלל זה:

1. לא תותר הקמה של מבנה שנאים נפרד מעל הקרקע.
2. חדר השנאים יהיה טמון בקרקע או משולב במבנה.
3. לא יותר מיקום חדר השנאים בתחום השטח הציבורי הפתוח.

גדרות וקירות תמך

32. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות בעניין גדרות והפרשי טופוגרפיה, ובכלל זה:

1. לא יותרו גדרות בין המרחב הפרטי לבין המרחב הציבורי.
2. הפרשי הטופוגרפיה יוטמעו ככל האפשר באמצעות הבינוי והפיתוח.
3. לא יותרו קירות תמך שגובהם עולה על 3 מטרים.

כללי

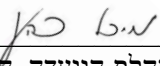
33. יש להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן: תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף תושייה, אגף שפ"ע.

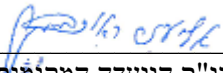
34. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
35. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1325810

פרטי התכנית

מספר תכנית	1325810
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות, משעול הוותם 20
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית נמצאת באזור ללא ציפוף על פי תכנית מתאר 2000 לפי המדיניות, שטחי הבניה המוצעים בתכנית חורגים מהמדיניות. ככל שיוחלט בוועדה המחוזית לקדם את התכנית על פי המדיניות התכנית תוכל להתקדם בסמכות הוועדה המקומית, והחלטה זו תיחשב כהמלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית.
2. על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. במסגרת התכנית מוצעים 260 מ"ר שטחי בניה כוללים בחריגה מהמדיניות. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יודגש כי מדובר במחצית משטחי הבניה שניתן להוסיף במגרש עם בית דו משפחתי. בהמשך לנ"ל, יש לצמצם את שטחי הבניה על פי מדיניות אזור ללא ציפוף.
3. קוי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית. יש לתקן סימון קווי הבניין בתשריט.
4. על פי נספח הבינוי, לא ברור מהו המצב הקיים בפועל, מה מוצע להכשרה ומה מוצע כחדש. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות. שטחים המיועדים להכשרה יסומנו בקווקו אדום, ושטחים המוצעים כחדשים יסומנו באדום מלא. יש לוודא התאמה מושלמת בין המצב הקיים והמוצג בתכנית כקיים.
5. עבירות בניה שלא ניתן להכשיר במסגרת התכנית יסומנו להריסה ויתווסף סעיף הריסה בתקנון.
6. יש להציג בנספח הבינוי חישובי שטחים נפרדים עבור השטחים המוצעים בתוכנית ועבור השטחים המוצעים להכשרה.
7. בטבלה 5 מצוינות שתי יחידות דיור, אולם הן אינן מסומנות בנספח הבינוי. לא ברור כמה יח"ד מוצעות בתכנית. אם מדובר בתוספת יחידת דיור, יש להציע פתרון חניה בתחום המגרש בהתאם. אם מדובר רק בהרחבת יח"ד הקיימת ללא תוספת יח"ד, יש לתקן את טבלה 5 כך שתשקף את המצב הנכון.

8. קומת המרתף המוצעת להכשרה או הרחבה היא מעל הקרקע. השרטוט אינו תואם את המצב הקיים וגם חישוב השטחים. על פי GIS נראה שקיים שטח לשימוש עיקרי. בנוסף, לא ברור מדוע מוצעים מעל 52.24 מ"ר עבור מחסן וחדרי שירות בקומת המרתף וקומה שלמה עבור מערכות טכניות בגג. לא ניתן להציע מחסן או חדרי שירות מעל פני הקרקע כל השטחים מעל הקרקע ייחשבו כשטח עיקרי. יש לצמצם ולתקן את שטחי הבניה המוצעים בתכנית בהתאם.
 9. בהמשך לנ"ל, לא יוצעו שטחי שירות מעל הקרקע. שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד, כולל שטחים מאושרים. חדר הסקה, מערכות טכניות וכד' יוצעו על פי הצורך ובתת הקרקע או עליית גג שגובהה לא יעלה על גובה 2.20 מ'.
 10. גובה חלל קומת הרעפים הוא כגובה קומה רגילה ולכן שטחים אלו ייחשבו כשטח עיקרי. ניתן לראות שיש חלונות ושחלל זה משמש בפועל כשטח עיקרי. יש להציג את עבירות הבנייה כפי שהן, כולל הפתחים, ולכלול שטח זה במסגרת השטחים המבוקשים.
 11. מוצעת בריכת שחיה מעל הקרקע בחזית הדרומית של המבנה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת בריכה, בחזית האחורית בלבד, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 3 מ' מגבול מגרש צידי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות. הבריכה תהיה ללא קירוי. התכנון יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.
 12. מוצע קירוי חניה בחזית הצפונית של החלקה. בהתאם לתכנית החלה במקום, ניתן להוסיף חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר. לא ברור שטח החניה המוצע. יש לציין מידות ומ"ר מבוקש. יותר קירוי חניה עד 15 מ"ר בהתאם לשטחי הבניה המותרים בתכנית החלה במקום.
 13. לא יותר ניוז שטחי בניה בין הקומות. יש להשמיט הערה מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית.
 14. בהוראות התכנית סעיף 4.1.1 יש לציין שימוש למגורים.
 15. יש לקבל אישור מודד מעודכן לשנה האחרונה.
 16. ככל והתכנית תעבור לסמכות הועדה המקומית, יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 17. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד 'לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 18. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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

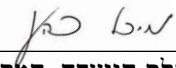
תשריט מצב מוצע

20. יש לסמן מידות על גבי התשריט.

הוראות תכנית

21. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

22.	סעיף 1.8 – יש להוסיף מספרי טלפון של כל בעלי העניין.
23.	יש להשמיט הערות מתחת לטבלה 5.
24.	סעיף 7.1 – יש להוסיף שלב ביצוע עבור הריסת/הכשרת עבירות בניה.
25.	לתקן סעיף 7.2 מימוש התכנית: זמן משוער למימוש תכנית זו - 5 שנים.
נספח בינוי	
26.	יש לסמן גבהים ומידות על גבי תכניות, חתכים וחזיתות.
27.	חישוב השטחים לא תואם את טבלה 5. יש לוודא התאמה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1518596

פרטי התכנית

מספר תכנית	1518596
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ויח"ד ברחוב אורי בן ארי 13 ירושלים.
מספר ועדה	2026/6
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 של יחידות דיור באזור שמוגדר לא לציפוף על פי תכנית מתאר 2000. מאחר ומדובר באזור בינוי חדש ועפ"י מגמות התכנון בנוגע לציפוף העיר, ניתן לאפשר תוספת יח"ד והרחבות דיור במסגרת התכנית, בתנאי שיוצע מתן פתרון חניה מקובל בתחום המגרש.
2. החניה המוצעת בנספח הבינוי אינה מאפשרת תמרון תקין ונחסמת בפועל על-ידי מקום חניה מאושר, מאחר והיא ממוקמת בניצב לחניה המאושרת ובמרחק שאינו מאפשר תנועת רכב תקינה. הוצג בפני הוועדה פתרון חליפי לשינוי מקומות החניה שנראה מקובל השטח של החניה המבוטלת יוכל לשמש כמחסן.
3. תנאי להפקדה יהיה הצגת פתרון חניה במגרש באישור מחלקת התכנון.
4. תנאי לטופס 4 ליח"ד חדשה יהיה הקמת תוספת החניה הנדרשת בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף, באישור אגף תוש"ה.
5. קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת בנספח הבינוי. יש לתקן את סימון קווי הבניין על גבי התשריט כולל קומת החניה והמחסנים.
6. יש להציג את המערכות והמתקנים המשותפים בקומת גג הרעפים בנספח הבינוי, והגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים למתקנים
7. לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספת הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יתאפשר שגמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תתאפשר הקמת תוספת הקומה החדשה בנפרד מהרחבות הדיור בבניין. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתם בשלבים. פיצול יח"ד יתאפשר בלי תלות ובנפרד מתוספת הבניה המוצעת. תוספת החניה בקומת החניה תהיה בהינף אחד עם תוספת יחידת הדיור בהתאם לתקן.

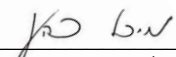
8. התוכנית מציעה בקומה שניה מפלס 3.12+ יחידת דיור מוצעת (יחידת דיור 3), יש לסמן את היחידה כמוצעת ולא כקיימת.
 9. יש לסמן בתשריט ובנספח הבינוי בצורה גרפית ומילולית את עבירות הבניה הקיימות להריסה או להכשרה, ולהוסיף הוראות בתקנון. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות של מגיש הבקשה להיתר.
 10. יש לסמן בכל החתכים את תוספות הבניה בצורה ברורה וקריאה.
 11. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף 7.2, זמן משוער למימוש התכנית ל-7 שנים.
 12. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
 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 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.

הוראות תכנית

17. דברי הסבר לתכנית – לתקן יעוד הקרקע במצב המאושר. לציין שמוצעת תוספת קומה, כולל הגבהת חלל גג רעפים.
18. סעיף 4.1 – יש לציין את השימושים למגורים.
19. סעיף 4.2 – יש לציין את השימושים המאושרים ע"פ תכנית 7928.
20. טבלה 5 – יש לציין גודל מגרש בהתאם לכל יעוד בתכנית ולציין את כל היעודים בנפרד. (שורה למגורים ב' ושורה ליעוד מאושר בתכנית אחרת)

נספח בינוי

21. לתקן שטחי בניה מאושרים בטבלה בדיקת סמכות בהתאם לשטחים המאושרים בהיתר הבניה. יש לתקן את שטחי הבניה המוצעים בהתאם למפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית. לתקן בהערה מתחת לטבלה את אחוז השטחים המוצע בתכנית ביחס לשטחי הבניה המאושרים.
22. יש לתחם בקו אדום השטחים המוצעים בחתך 1-1.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1447903

פרטי התכנית

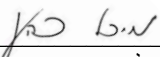
מספר תכנית	1447903
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומת ויח"ד ברחוב מיכלין 4, בית וגן, ירושלים
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

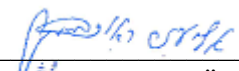
החלטת הוועדה

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

1. מוצעת תוספת בניה שחורגת מהמדיניות לפי תוכנית מתאר 2000 לעניין מספר הקומות והיקפי הבניה.
2. מוצעים 347% אחוזי בנייה מרביים מעל הקרקע בניגוד למדיניות שקבעה עד 240% אחוזי בניה מרביים בשש קומות.
3. מבוקשת תוספת של 9 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה במגרש. לא ניתן לאשר תוספת של יח"ד ללא מתן פתרון חניה בתחום החלקה.
4. הוועדה תאפשר תוספת של 2 קומות מעבר למדיניות במגרשים קטנים באזור זה רק עבור דירות להשכרה וזאת לאור החשיבות של דירות להשכרה.
5. ת'ופת ההשכרה תהיה ל 15 שנה לפחות, הנחיות בהתאם יתווספו למסמכי התכנית.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב - 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C .
8. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו- וולטאים, עבור גגות חיים וירוקים.
10. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
11. 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 .
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
- 13.
- 14.

15. למרות שרוב יח"ד המוצעות הן יחסית קטנות (ב-45 מ"ר), לא ניתן להעניק להן פטור מחניה, מאחר שמדובר באזור לא נגיש ולא סמוך לתחבורה ציבורית. יש להציע פתרון חניה במגרש בהתאם לתקן.
16. 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.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקר ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
18. 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.
19. 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: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1429083

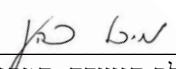
פרטי התכנית

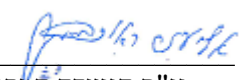
מספר תכנית	1429083
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - מתחם ריינס, קרית משה
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. לא ניתן לוותר על השצ"פ הקיים
2. הבניין פוגע בנצפות לכיוון בניין דיסקין הסמוך שהוא מונומנט וזאת בהתאם לדיונים שהיו בתכנית סמוכה של מתחם דיסקין..


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 829713

פרטי התכנית

מספר תכנית	829713
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מלון פארק- הריסה ובינוי
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הריסה של מלון קיים ומתפקד ובנייה של בניין חדש הכולל עירוב שימושים כולל מגורים וזאת במטרה להציע תכנון של בניין חדש.
2. מכיוון שהבניין הקיים בנוי במפלסים שלא תומכים במרחב הציבורי ולא נותן דפנות פעילות לרחוב – נכון להציע אותו להריסה.
3. המדיניות הקיימת של היקף מגורים במתחמי מלונאות מאפשרת היקפי מגורים של 20 עד 25 אחוז מגורים בלבד- מכיוון שמדובר על הריסה של מלון גדול קיים ומתפקד ניתן להציע היקף מגורים גדול יותר של כ 40 אחוז כפי שמוצע בהתבסס על בדיקה כלכלית המציגה את הצורך בכך.
4. יש לקבל את אישור משרד התיירות לתכנית.
5. התכנית מציעה בתשריט קו בניין אפס לכיוון רחובות שדרות יצחק רבין ושדרות הרצל- יש להרחיב את המדרכות הקיימות בשני הרחובות לרוחב של 3.5 מטר כמקובל בבנייה חדשה על ציר רק"ל בבניה של מגדלים.
6. הגובה המוצע של 40 קומות מקובל ותואם לתכניות הכניסה לעיר הסמוכות ולגובה של המלון מדרום.
7. בחלק המזרחי של המגרש וממזרח למגרש קיים מקבץ גדול של עצים בוגרים – יש לבחון צמצום קווי הבניין באופן שיישמרו כל העצים הקיימים.
8. במסגרת תכנית הפיתוח יש להציג תכנון של כל השטח הזה לטובת הציבור כולל ייצירת חיבור רגלי בין שדרות יצחק רבין לרחוב זאב וילנאי להולכי רגל.
9. יש לייצר בדרום המגרש מעבר ציבורי להולכי רגל שיחבר בין ציר הרכבת הקלה לרחוב זאב וילנאי ויאפשר מעבר נוח של הולכי רגל בין הרכבת לכל בתי המלון.
10. יש לתאם את התכנית עם תכנית אב לתחבורה.
11. במסגרת התכנית המאושרת של שני בתי המלון מתוכננת חניה תת קרקעית משותפת מדרום לתכנית עבור חניה פרטית וחניית אוטובוסים משותפת לבתי המלון- התכנית המוצעת לא מתייחסת לחניון זה ולא מציגה אותו בנספח התנועה של התכנית- יש להציג בצורה ברורה את החניון הנמצא בביצוע ולבחון את האפשרות להתחבר דרך החניון הזה לחניון תת קרקעי במלון

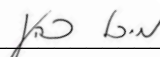
- המוצע ולא כפי שמוצע ברמפה נוספת מוצעת שפוגעת במרחב הציבורי בכל המתחם). (וזאת כפי שמסומן בתכנית התקפה).
12. לא יותר ניווד שטחי מסחר, מלונאות או שטחים עבור צרכי ציבור לטובת מגורים. מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע בחזית הפונה כלפי רחוב הרצל הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת. יובהר כי לעת היתר הבניה תותר התאמה של מיקום שטחי המסחר לתצורת הבינוי הסופית ובהתאם לתכנון המפורט, כל עוד ישמר העיקרון של הפניית חזית פעילה כלפי שדרות הרצל.
13. 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.
14. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר ציבורי, יקבע לעניין זה סעיף סטייה נכרת.
15. תובטח גישה לשימושים המלונאים ממפלס שדרות הרצל. כמו כן תובטח גישה נפרדת לשימושי המגורים ממפלס שדרות הרצל.
16. לא תותר בניסת רכב מכיוון שדרות הרצל. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
17. לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.
18. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה.
19. על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל שלא יפחת מ- 500 מ"ר לצרכי חברה, תרבות, ספורט וקהילה. ובית כנסת בגודל של 400 מ"ר
20. השטח הציבורי העירוני ימוקם בחזית הקדמית של הבניין על רחוב הרצל, בכניסה נפרדת ועצמאית.
21. יש לתקן נספח הבינוי ולסמן את מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה.
22. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.
23. באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הציבוריים
24. יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין:
25. השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
26. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב ויייוחד לרשות המקומית. . עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
27. יש להוסיף להוראות התכנית בסעיף 4 את ההוראה הבאה: תכנון השטח הציבורי יהא באופן כזה שיאפשר נגישות לרחוב להפעלה אוטונומי, מעלית משא ונגישות לרחוב, אזור פריקה וטעינה מחובר לחללי אחסנה ושרות, כניסה משנית להפרדת תנועת שחקנים לקהל.
28. יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהא נגישות לכל חלק מהשטח הציבורי על ידי מעלית.
29. יש לציין בהוראות התכנית כי בהפרשה מבונה השטח הציבורי לא יהיה מתחת לקרקע וכי השטח הבנוי יכלול גם חלונות.

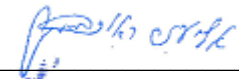
30.	יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי להפרשה הציבורית יוקצו חניות ציבוריות לפי תקן החנייה.
31.	בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.
32.	הפרשות המבנות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה
33.	יקבע בהוראות התכנית כי חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין ולא כמבנה נפרד וימוקם בחניון בתת הקרקע, לא כלפי המעבר הציבור בחלקה 81 ותוך עדיפות לשמירת מרחק רב בכל האפשר משימושים ציבוריים. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר הבניה יהא תיאום מיקום חדר השנאים בהתאם לאמור עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
34.	יש לקבוע קוו בניין נפרד למגדל שיהיה לפחות 10 מטרים מגבול החלקה לכיוון דרום למלון הסמוך.
35.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על ידי אדריכלית העיר המציג את הבינוי המוצע, מפלסים, פיתוח קירות תמך וכו..
36.	יש לקבוע בסעיף 1.6 כי התכנית משנה את כל התכניות המאושרות כולל תכנית 549295.
37.	לא ברור מה כוונת התקנון בשני סוגים של מלון יש לקבוע כי המלונאות תוצע על פי התקנים של משרד התיירות ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
איכות סביבה:	
38.	יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
39.	דו"ח ניהול מי נגר: יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.
40.	נספח סביבתי: פרק אקוסטיקה ופרק המיקרו אקלים יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.2 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.
41.	דו"ח ניהול מי נגר- במחשבון יעד נגר לתכנון יש צורך במתקן ל-271 מ"ק, אך מאגר ההשהיה שמוצג כפתרון אינו עומד בדרישת הניהול. יש צורך להציג פתרון לכלל הנפח הנדרש לניהול.
42.	פרק אקוסטיקה- הדו"ח התייחס למקורות הרעש וקבע כי לעת מתן היתר בניה יוגש דו"ח אקוסטי בהתאם לדרישות הרשות. יש להטמיע את המלצות הדו"ח בהוראות התכנית.
43.	דו"ח מיקרו אקלים- לרשות הוגש לבדיקה מסמך סביבתי של חברת esd להלן השלמות נדרשות למסמך:
44.	הצללות: חישוב ההצללות נערך לפי הנחיות הרשות.
45.	לפי תוצאות הבדיקה 3 מבנים מגורים מצפון-מערב לתכנית מושפעים מהתכנון ברמה של פגיעה קשה בזכויות השמש הן על גגות המבנים והן על חזיתות המבנים.
46.	המסמך אינו מציע פתרונות למפגע זה.
47.	רוחות:
48.	תכנית הבינוי שהוזנה למודל אינה תואמת את נספח הבינוי המוצג בתב"ע. לכאורה נראה במודל סוג של במה למרגלות הבנין בחזית רבין ובחזית הרצל שאינה מתקיימת כלל לפי נספח הבינוי. יש לדייק את העמדת הבניין בהתאם למפלס המדרכה כך שמשטח הבדיקה יהיה למרגלות החזית.
49.	יש להשלים בדיקות למפלס מרפסת קומה 14 (בר יין מוצע) ומרפסת קומה 18 (גג דיירים מוצע).
50.	יש להציג את שושנת הרוח מתוך ה- tim שהוזן למודל.

51.	כל התוצאות יוצגו ב- local mode בלבד.
52.	לאור ההערות המהותיות סעיף א' ו- ב' הרשות לאיכות הסביבה מבקשת שדוח עדכני יובא לאישורה כתנאי לדיון בהפקדת התכנית.
53.	הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
54.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
55.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
56.	יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
57.	יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
58.	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, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
59.	יש להטמיע את המלצות המסמך הסביבתי בהוראות התכנית.
60.	ציר בגין, שדרות הרצל ושדרות יצחק רבין הינם צירים מרכזים אשר יוצרים זיהום אוויר ורעש לכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגורים והשימושים הנלווים למגורים יהיו מקומה 16 ומעלה כמפורט בנספח בינוי. כל שינוי יצריך נספח זיהום אוויר ורעש.
61.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר משק/אזור תפעול יהיה בתת הקרקע כמפורט בנספח בינוי.
62.	מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.
63.	נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הברכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה.
64.	יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר והמלון יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
65.	הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
66.	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.
67.	תנאי עבור שימושי המסחר והמלון יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האווריר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
68.	תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
69.	תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
70.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
71.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
72.	בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. למגורים עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
73.	פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

74.	יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
75.	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.
76.	יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
77.	ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
78.	יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
79.	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 ובחצי מ' לגיבון).
80.	יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
81.	בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
82.	יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות למגדלי מגורים.
83.	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
84.	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.
85.	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).
86.	תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
87.	תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
88.	תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
89.	תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
90.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים הציבוריים השונים.

91. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
92. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
93. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
94. 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
95. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, ואשר הנהנה העיקרי ממנה הוא היזם, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
96. תנאי להפקדה יהא אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.
97. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 3 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.
98. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצריות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
99. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1335496

פרטי התכנית

מספר תכנית	1335496
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הפיכת שטח שרות לעיקרי רח' עמק רפאים 13, ירושלים
מספר ועדה	2026/6
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 הרחבת יחידת דיור במפלס תת הקרקע על חשבון שתי חניות מאושרות, וכן כוללת כניסה נוספת לדירה מתוך החניון. לא ניתן להציע כניסה נוספת לדירה, ולכן נדרש להסירה ולהותיר קיר אטום הפונה לחניון. בנוסף, יש לסמן בתכנית את כיוון העלייה במדרגות לצורך הבנת התכנון.
2. בכל הנוגע לבינוי בקומת המרתף יש לוודא עמידה בתקנות בנושא אוורור בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.
3. מבדיקת התכנית נראה כי מדובר בהכשרת עבירה, ובנוסף קיימת פרגולה בחצר הדירה המצוינת כעבירת בנייה במערכת העירונית, וכי אינה מוצעת להכשרה. - נדרש להכשיר זאת במסגרת התכנית ולסמן את כלל ההכשרות הנ"ל בנספח הבינוי. כמו"כ, יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
4. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות.
5. התכנית מבטלת 2 חניות לטובת הבינוי יש להציג באופן ברור במסמכי התכנית מיקום של תוספת 2 מקומות חניה תקינים מעבר לחניות שניתנו בהיתר ההבניה
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד אגף תוש"ה לחניות המוצעות .
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד מחלקת מידע תכנוני.
8. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
10. 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.
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 והבניה.

הערה :

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

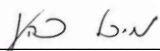
בהתאם

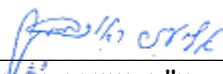
להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן

לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

הוראות התכנית :

- 12. יש להשלים את סעיף 6 – הוראות נוספות.
- 13. יש להשלים את סעיף 7.2 – ממוש התכנית.
- 14. מפת המדידה בתשריט מצב מוצע אינה בתוקף. יש לצרף הצהרת מודד בתוקף בתיאום עם מחלקת מידע תכנוני.
- 15. יש לסמן בתשריט מצב מוצע את קו הבניין מסביב לתוספות המוצעת כמופיע בנספח הבינוי.
- 16. יש להוסיף תחת סעיף כפיפות את תכנית רק"ל 666289


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1448166

פרטי התכנית

מספר תכנית	1448166
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב בורוכוב - תוספת קומות
מספר ועדה	2026/6
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 לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על תכנית שאושרה לאחרונה בוועדה המחוזית עבור פינוי בינוי, בבדיקה של מסמכי התכנית במסגרת קידום היתרי בניה הסתבר כי לא ניתן לממש את זכויות הבניה המאושרות על פי התכנית.
2. מכיוון שהתכנית שאושרה מבוססת על התחדשות עירונית ותקן שמאי, כדי לממש את התכנית יזם התכנית מבקש לנצל את כל זכויות הבניה המאושרות.
3. לאור עובדות אלה יותר להוסיף קומות על הבניינים כדי למצות את זכויות הבניה המאושרות.
4. יש לבחון בתיאום עם מחלקת התכנון לא להוסיף קומה על הבניין הנמוך עדי להותיר אותו כבניין לא גבוה בהתאם לתקנות ולהוסיף את הקומה במגדל.
5. התכנית מציעה שטחי שרות מאוד גדולים בתת הקרקע – יש להבהיר את הצורך בתוספת כל כך משמעותית בתיאום עם מחלקת התכנון.
6. התכנית מציעה הקטנת שטחי שרות מעל לקרקע- יש להבהיר האם מדובר בטעות, ככול ונכון יש לרשום בתקנון העברת שטחי שרות מעל לקרקע אל מתחת לקרקע.
7. מכיוון ששטחי הדרכים כבר מאושרים יש לסמן אותם בתשריט כביש קיים.
8. יש לסמן בברור קווי בניין כולל עבור מרפסות בתיאום עם מחלקת התכנון.
9. יש לתאם את נושא הרישום בתת מימד עם מחלקת נכסים.
10. יש לסמן בנספח הבינוי בצורה ברורה את התוספות המוצעות בתכנית.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות לבעלי העניין בבניינים הקיימים בתחום התכנית והבניינים מדרום וממזרח.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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

מ.ל. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

אליזב וליסלב
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1476944

פרטי התכנית

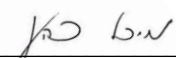
מספר תכנית	1476944
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	כתב סופר - תוספת
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

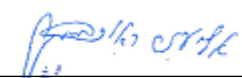
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית המאושרת קודמה בהתאם למדיניות של השכונה שהיא שכונה החסרה מאוד בשטחים לצורכי ציבור .
2. התכנית קבעה בגובה של 8 קומות ו 280 אחוז בהתאם למדיניות.
3. התכנית החדשה מציעה תוספת של 3 קומות ו 8 יחידות דיור חדשות ללא הסבר או תרומה לשכונה.
4. לאור נתוני התכנית, מדיניות אגף תכנון עיר וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:
דירת 85 מ"ר בנוי + 30 מ"ר חצר עבור שימוש חברה/רווחה/קהילה , כגון דירה אנשים בעלי מוגבלות או מעון למגורי אנשים עם מוגבלות " , השימוש יקבע לעת מתן היתר.
5. יש לעגן בתקנון התוכנית בסעיף 4.1 את שטחי כיתת הגן ל 130 מ"ר כיתת גן וחצר צמודה בגודל של 175 מ"ר
6. השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבונות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות.
7. בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין כי כל השטחים בתב"ע יצוינו כשטחים עיקריים. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות.
8. 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
9. התכנית מציעה הגדלה של מספר הקומות ל 11 והופכת את הבניין לבניין גבוה על פי התקנות ללא שינוי של גרעין בבניין- יש לבחון זאת.

10. על פי מטרות התכנית נראה כי ניתן קדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62,א,א,13 – יש לבחון את הנושא על ידי הוועדה המחוזית.
11. ככול ויוחלט בוועדה המחוזית כי ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית החלטה זו תהיה גם החלטה להפקדה של התכנית בסמכות הוועדה המקומית.
12. לא ברור בנספח התנועה היכן מוצעות תוספת מקומות חניה עבור יחידות הדיור החדשות – יש לסמן בברור.
13. היות ולא נרשם עדיין האיחוד וחלוקה שבתכנית המאושרת יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול בו את כל תחום התכנית המאושרת.
14. תקנון התכנית יכלול את כל ההוראות של התכנית המאושרת ויבטל אותה על פי המדיניות של תכנית אחת שכוללת את כל ההוראות.
15. תנאי להיתר אישור הנכסים
16. חלוקה ו/או רישום
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. הפקעה
21. 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.
- 22.
23. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות לבעלי העניין בבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות.
24. 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.
25. הערה:
26. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
27. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

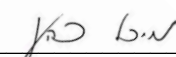
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1540558

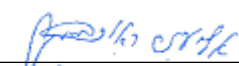
פרטי התכנית

מספר תכנית	1540558
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניית בית מגורים ברח' דסקל 16, ירושלים
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

התכנית יורדת מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/03/2026 - כט אדר תשפ"ו
תכנית מספר 27 : 1528512

פרטי התכנית

מספר תכנית	1528512
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	עזכון לתכנית מאושרת 101-0761346 למגרש למב"צ מספר חלקה 147
מספר ועדה	2026/6
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. תוכנית לשינוי קו בניין עילי במגרש למבני ציבור לצורך הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין ועד לגבול מגרש מזרחי בלבד לכונן הרחוב, לצורך הגדלת מרפסות גני ילדים בהתאמה לתקנים, ביחס לתוכנית המאושרת מס' 761346 .
 2. התכנית משנה קו בניין עילי בלבד לכונן מזרח לתחום הדרך. יש להשמיט סימון קו בניין וקו בניין תת קרקעי מתשריט התכנית, מאחר ואין בהם שינוי. או לציין בהוראות התכנית כי מדובר בקו בניין מאושר.
 3. קו בניין עילי המסומן בתשריט הוא ללא שינוי ביחס לתכנית המאושרת. יש לתקן את קו הבניין העילי המסומן על גבי התשריט בהתאם למטרות התכנית המוצעת.
 4. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט.
 5. יש לציין כמגיש התכנית את אגף מבני ציבור עיריית ירושלים ולהוסיף את חברת קרית חלב ודבש בע"מ, היזם של התוכנית המאושרת 761346 אשר מתכנן ומקים את המבנה עבור עיריית ירושלים.
 6. תנאי לטופס 4 יהיה אישור אגף מנח"י וואגף מבני ציבור בעיריית ירושלים.
 7. יש לתאם את צורת המרפסת ואת עיצובה הכללי ביחס להיתר המקודם. 2023/0313.0 מול אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.
 8. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים .
 9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית
- הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הוראות התכנית

10. דברי הסבר לתכנית – יש לפרט מי מגיש את התכנית, ומדוע מבוקש שינוי קווי הבניין העיליים.

11.	סעיף 1.5.4 לציין כתובת המקום.
12.	להשלים סעיף 7.1 שלבי ביצוע – בהתאם למאושר בתכנית 761346.

מ.ל. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

אליס נאליס
יו"ר הוועדה המקומית