

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/7 מתאריך 15/04/2026 – כח ניסן 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 הוועדה.

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: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1345354

פרטי התכנית

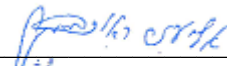
מספר תכנית	1345354
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה בעמודות לשם הרחבת יח"ד ברח שח"ל 73 ירושלים.
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום לאור קבלת מכתב הסרת התנגדות



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1324342

פרטי התכנית

מספר תכנית	1324342
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות ושטחי בניה לשם תוספת גני ילדים ובית כנסת, דרך החורש 1
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים :

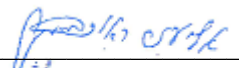
- לדחות את ההתנגדות** כי הפרסום היה פגום מאחר שהשלט לא הוצב בסמיכות לבניינים הגובלים ולכן רוב התושבים לא נחשפו אליו במועד. ומדובר בפגם מהותי בהליך הפרסום - על פי הבדיקה שבוצעה במערכת העירונית, עולה כי הפרסום נעשה בהתאם לנוהל ולהוראות החוק, לרבות פרסום כדן בעיתונות ותליית מודעות בשטח. כמו כן, עצם הגשת ההתנגדות מעידה כי דבר הפרסום אכן הגיע לידיעת הציבור וכי ניתנה אפשרות ממשית לממש את זכות ההתנגדות.
- לדחות את ההתנגדות** שטוענת לחוסר התאמה קיצוני לאופי הסביבה בטענה שהתכנית מציעה תוספת של שלוש קומות לשימושי גן ילדים ובית כנסת באזור המאופיין בבתי פרטיים ללא שימושים ציבוריים אינטנסיביים כמו שמוצע בתכנית - לאור גידול האוכלוסייה והצרכים החסרים בשכונה זו, ועל פי חוות-דעת מנהל אגף מבני דת, התכנית המוצעת מבקשת בניה על גבי גני הילדים ללא פגיעה בגן" ובתוך פרוגרמה מקובלת, ונותנת מענה לצורכי הקהילה כאשר המתפללים הצפויים להשתמש בבית הכנסת הם דיירי הסביבה הקרובה.
- לדחות את ההתנגדות** שטוענת כי אין הצדקה להקמת בית כנסת נוסף למרות קיומו של בית כנסת פעיל סמוך - בהמשך לנ"ל, קיים צורך בהקמת בית כנסת נוסף בהתאם לחוות-דעת אגף מבני דת, שלפיה בשכונה קיימת קהילה גדולה המתפללת מזה תקופה ארוכה בכיתות גן בשל מחסור במבנה ייעודי, והתכנית מבקשת להסדיר מענה לשימוש קהילתי מקומי עבור דיירי הסביבה הקרובה.
- לדחות את ההתנגדות** של עומסי תנועה וחניה וסיכון בטיחותי לילדים ולהולכי רגל - בית הכנסת ישמש את תושבי השכונה שמתגוררים בטווח הליכה ברגל, ולא יזדקקו לחניה בהיקף גדול באופן שיגרום להחרפת מצוקת החניה באזור. בנוסף, נקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הינו מתן מענה למקומות החניה על פי התקן התקף. כמו כן, במסגרת התכנית סומן תא האשפה הקיים בתחום המדרכה להריסה, ובמקומו הוצעו פחים טמונים על מנת לאפשר מעבר רציף ובטוח במדרכה לטובת הולכי הרגל.
- לדחות את ההתנגדות** ששילוב של גני ילדים פעילים לאורך שעות היום, התקהלות הורים, רעש, ותנועת רכבים – יביא לפגיעה קשה באיכות החיים, פגיעה בפרטיות, רעש ולירידת ערך משמעותית של הנכסים הגובלים - התכנית נבחנה מבחינה תכנונית ותואמת

למדיניות. התכנית מאפשרת עיבוי השימושים הציבוריים במגרש ביעוד ציבורי ובהתאם לגידול בצרכי הציבור בשכונה. במקום קיימים ופועלים בית כנסת וגני ילדים. ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

6.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1299031

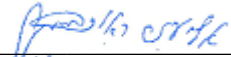
פרטי התכנית

מספר תכנית	1299031
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד, ראשית חכמה 19, ירושלים.
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה ב-15 יום.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1348846

פרטי התכנית

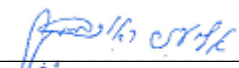
מספר תכנית	1348846
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות, חזון איש 46,48
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הטענה בדבר חסימת אור ואוורור – הוועדה סבורה כי התוספת המוצעת אינה מהווה סגירה מלאה של המגרעת ואינה מביאה לפגיעה בלתי סבירה בתנאי האור והאוורור של דירת המתנגדים. נותר רווח מספק בין הבינוי המוצע לבין דירת המתנגדים באופן המאפשר תנאי אור ואוורור סבירים, יחד עם זאת מכיוון שמדובר על תוספת בעומק של 6 מטרים ויותר יש לצמצם את התוספת לעומק של 4 מטרים ולתקן את המסמכים בהתאם.**
2. **לעניין המרפסות המוצעות בחזית הקדמית יש לבטל את המרפסת המוצעת למתנגדת שאינה מעוניינת במרפסת, המרפסת של מגיש התכנית תצומצם ב כמטר עד לקו החלון ויוצע במסגרת התכנית קיר ללא פתחים לכיוון המתנגדת בגובה של מטר ושמונים. בתיאום עם מחלקת התכנון יש להוסיף סעיף בתקנון לעניין הקיר במרפסת.**
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין טענת היזק ראייה ופגיעה בפרטיות – לא יותר פתיחת חלון או כל פתח אחר בקיר התוספת המוצעת הפונה לכיוון דירת המתנגדים, וזאת לשם מניעת פגיעה בפרטיותם. הוראה זו תבוא לידי ביטוי במסמכי התכנית ובהיתר הבניה מכוחה.**
4. **לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה בדבר שינוי קווי בניין – תכנית תב"ע מהווה כלי סטטוטורי לשינוי הוראות תכנוניות, ובכללן קווי בניין ועיצוב חזיתות. השינויים המוצעים אינם חורגים מהמדיניות החלה במקום ואינם פוגעים בשטחים משותפים, ולפיכך אין בטענה זו כדי להצדיק את קבלת ההתנגדות.**
5. **יש לבחון את הצורך בתוספת שטחים עבור מרפסות מוצעות בתכנית, על פי תקנות חישוב שטחים.**
5. **לדחות יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1277706

פרטי התכנית

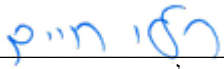
מספר תכנית	1277706
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה למבני ציבור ברח בלבן מאיר, ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

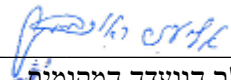
החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף במפורט להלן:

1. **לדחות את ההתנגדות. בעניין שמדובר בפגיעה חמורה ובלתי סבירה באיכות החיים, הכוללת מטרידי רעש צפויים, התקהלות, פעילות בשעות היום והערב, וכן פגיעה ממשית בפרטיות דיירי הסביבה. מיקום זה אינו מתאים לאזור מגורים צפוף ומהווה מטריד מתמשך לדיירים הגרים בסמיכות. . התכנית חלה על מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לייעוד המאושר החלה במקום, ונועדה לתת מענה לצרכי הציבור והקהילה המתגוררת באזור. שימושים מסוג זה הינם שימושים ציבוריים מקובלים במרקם מגורים ומהווים חלק בלתי נפרד מתכנון שכונות מגורים ומתן שירותים לתושביהן.**
בנוסף, באזור הסמוך מקודמות תכניות להתחדשות עירונית אשר צפויות להביא לגידול משמעותי במספר יחידות הדיור ובצפיפות האוכלוסייה, ועל כן הצורך במתן מענה למבני ציבור ושירותים קהילתיים צפוי לגדול. הקמת מבנה הציבור המוצע בתכנית נותנת מענה לצרכים אלו ומהווה חלק מפיתוח עירוני נדרש.
יצוין כי בשכונת נווה יעקב קיים מחסור משמעותי של צרכים לצורכי ציבור שנועד לתת פתרונות פרוגרמטיים לתושבי השכונה, עיריית ירושלים מקדמת בכל התכנית, תכניות במגרשים חומים שמטרתם לנצל בצורה מיטבית את המגרשים לצורכי ציבור גם מבחינת שימושים וגם מבחינת זכויות בניה.
2. **לדחות את ההתנגדות לעניין שמדובר על מרחק של 10 מטרים מבניין המתנגד- רוחב הרחוב בלבד מול בניין המתנגד הוא כ 22 מטרים- מרחק גדול ומשמעותי ומקובל בבניה עירונית. לא נמצא כי התכנון המוצע חורג מהמקובל או יוצר פגיעה תכנונית המצדיקה את דחיית התכנית.**
3. **על פי התכנית מוצע להרוס מועדון נוער קיים. מדובר במבנה ציבורי הנותן שירות קהילתי בשכונה, ולכן חשוב לנו להבהיר את עמדתנו כבר בשלב זה. -ייקבע בצורה ברורה בהוראות התב"ע כי כתנאי להריסה של מועדון הנוער יש להציע פתרון למועדון נוער חלופי באותו הגודל ובאותו היקף שימושים וזאת בתיאום עם אשכול מבנים במינהל תרבות ועם אגף מבני ציבור.**

4. לדחות יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1389022

פרטי התכנית

מספר תכנית	1389022
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הגדלת שטחי בניה, שינוי קווי בניין ותוספת קומות למבני ציבור, מ.פ. שועפט
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

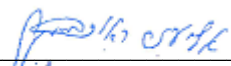
1. **לקבל את ההתנגדות בעניין דרישות נגה לתיקון התכנית ולתקן את המסמכים בהתאם לתיקונים הבאים:**
 2. לסמן בתשריט את מיקום הקו המדויק.
 3. לסמן את תחום המגבלות (20 מ' מכל צד).
 4. להתנות העתקת הקו כתנאי להיתר בנייה.
 5. לחייב תיאום עם חברת החשמל לכל עבודות הפיתוח.
6. **מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.**

לדחות את ההתנגדות של חברת שיכון ובינוי בע"מ לעניין שהחברה מחזיקה בכ-37% מחלקה 104 (23.272 דונם). והתכנית מייעדת את הקרקע למבני ציבור באופן שמפקיע בפועל את זכויותיה.

החברה טוענת כי גילתה רק לאחרונה שתכנית קודמת (101-0703959) כבר ייעדה את השטח לצרכי ציבור- התכנית המאושרת קובעת את ייעוד החלקה לשטח לבנייני ציבור, התכנית קבעה ייעוד קרקע חדש בשטח שהיה ללא תכנון וללא תכנית מאושרת קודמת.
7. **לדחות את ההתנגדות בעניין שאין הצדקה תכנונית או פרוגרמטית להפקעת השטח- מדובר בצורך חיוני בשכונה שחסרה מאוד בשטחים לצורכי ציבור ולכן קודמה התכנית המאושרת.**
8. **לדחות את ההתנגדות בעניין שאין תכנית מתאר שכונתית/רובעית תקפה, ולכן לא ברור על סמך מה נקבע הצורך הציבורי- אומנם אין תכנית סטטוטורית מאושרת לשכונה אך בפועל מתגוררים בה כ-100000 תושבים בשטח הכלול בתחום שיפוט ירושלים ויש צורך לתת להם מענים לצורכי ציבור.**
9. **לדחות את ההתנגדות בעניין שהעירייה לא הציגה מסמך פרוגרמטי המוכיח מחסור במבני ציבור דווקא בחלקה זו- ההתנגדות מוגשת לתכנית שמציעה מספר שינויים קטן בתכנית מאושרת שכבר קבעה את הייעוד לשטח לבנייני ציבור ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית.**
10. **לדחות את ההתנגדות בעניין שניתן היה לבצע איחוד וחלוקה ולשמור חלק מהשטח כסחיר במקום הפקעה מלאה- באמור ההתנגדות אינה רלוונטית לתכנית זו.**

11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מציעה מבנים עד 10 קומות, אך לא ברור מה השימושים – התכנית קובעת את השימושים המותרים והעירייה מקדמת כבר היתרי בניה לביצוע כאשר המטרה היא לנצל את המגרש בצורה מיטבית.
12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים להסיר את מקרקעיה מתא השטח למבני ציבור- כאמור ההתנגדות אינה רלוונטית לתכנית זו מכיוון שהתכנית מציעה מספר שינויים קטנים לתכנית מאושרת שכבר קבעה את הייעוד לבנייני ציבור, ככול שהחברה זכאית יש לפנות למחלקת נכסים לעניין בדיקת זכאות לפיצויי הפקעה ככול ומגיעים.
13. יש לתקן שני שנושאים במסמכי התכנית
14. תקנון התכנית מתנה את הבינוי בהגשת תכנית בינוי ואישורה ע"י משרד הביטחון התב"ע כוללת נספח בינוי מפורט ומתייחר הצורך בתכנית בינוי ולכן יש לבטל את הסעיף.
15. התכנית מגדירה את מיקום המתנ"ס והמרכז הקהילתי בחלק הצפוני של תא שטח מס' 1 רחוק ככל הניתן מגדר הבטיחון- מבקשים להגדיר את מיקום המתנ"ס והפונקציות הקהילתיות בחלק אינטגרלי מהבינוי ולא לחייב את המיקום.
16. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1307255

פרטי התכנית

מספר תכנית	1307255
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - נוה שאנן 20 / בורלא
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס למתנגד שהינו בן 86, עיוור וחולה, לוחם בעברו שנפל בשבי המצרי במלחמת יום כיפור, אשתו אף היא נכת צה"ל וסובלת מדמנציה, שנהם תלתיים מאוד בהתמצאות במרחב ומתנגדים לפינויים מביתם שמשמש עבורם עוגן וקושי במציאת דירה חלופית:** הוועדה מבינה את הקשיים של המתנגד אך מודעת לעובדה כי רוב דיירי הבניין מעוניינים בתכנית. על היזם לפעול בהתאם לחוק כאמור בכל הנוגע לטיפול באוכלוסייה הקיימת בעלת מוגבלויות. יחד עם זאת, יש להוסיף כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל. כמו כן, תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תאום עם אגף הרווחה בנוגע לסיוע לקשישים ובעלי מוגבלויות בתהליכי הפינוי והמעבר.
- לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לדו"ח השמאי שהוגש ומבקשים לבחון שוב את נתוני המחירים שנלקחו לדוגמה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.** ואת ההתנגדות ביחס למכפיל שהוצע בתכנית 1: 3.13 : לפי בחינה מוצע מכפיל סביר ביחס לתכנית המקודמות בעיר ובסביבה, יחד עם זאת לאור ההתנגדויות בעניין הדוח השמאי נדרשת בחינה מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית ועדכון המסמכים בהתאם במידת הצורך. כמו כן, מוצעות יח"ד גדולות מהממוצע בעיר, בשטח מוצע של 120 מ"ר עיקרי+ממ"ד, יש לבחון לצמצם את שטחן כמקובל בתכניות התחדשות בעיר ל-100 מ"ר עיקרי + ממ"ד ולתקן בהתאם את התקן השמאי שהוגש.
- לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי הוגשה תכנית פינוי בינוי בניגוד להגדרת השכונה בתכנית מתאר 2000 לאזור שאינו לציפוף, דבר שאינו מתואם מול השכונה ומול הציבור:** תכנית מתאר 2000 אומנם משמשת כמדדיניות הוועדה, אך היא קודמה לפני שנים רבות (החלטה להפקדה אחרונה משנת 2009) בתקופה שהיקפי הפינוי בינוי בעיר היו אחרים לגמרי והמדיניות בעניין הייתה שונה, ולכן התכנית נבחנת לגופו של עניין, לאור העובדה כי בסמיכות לתכנית קיימים מבנים בני 8-9 קומות וכי המבנה הקיים הינו מבנה וותיק משנות ה-70 ללא פתרון מיגון וללא חנייה תת"ק, נקבע כי ניתן להציע במתחם זה התחדשות עירונית וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה. יצוין כי הוועדה הייתה מודעת למדיניות על פי תכנית מתאר 2000 אבל לאור השניים שחלפו מאז ההחלטה להפקדת התכנית ולאור העובדה שמדובר על בניין המצוי בשולי השכונה, סברה הוועדה כי ניתן לשנות את המדיניות ולקדם את התכנית.
- לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לבחינה של השטחים הציבוריים והגדלה של שטחים לצורכי ציבור בשל העדר כאלו בשכונה, עבור שלוחת מנהל שתתן מענה לצורכי השכונה.** ותוספת של חנייה עבור כך: גודל השטחים הציבוריים שמוצעים בתכנית

עומד בדרישות שנבחנו והועברו ע"י הגורמים המוסמכים לכך לרבות מחלקת מדיניות התכנון והתכנית המוצעת.

לעניין שטחי הציבור, קשה להבין ממסמכי התכנית את המפלסים המוצעים לשטחים אלו ואת המוצע ביחס לדרישות הוועדות, הן המקומית והן המחוזית ביחס לאופן הגישור על הטופוגרפיה הקיימת והנגשת השצ"פ הקיים מרחוב בורלא דרכם. במסגרת הליך הרישוי יתואמו המפלסים ויוכחו גישור והנגשת מפלס רחוב בורלא ומפלס הכניסה העורפית הצמודה לשצ"פ קיים ממערב.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לגובה הבינוי המוצע של 12-13 קומות. מדובר על**

חריגה משמעותית בגובה ביחס לתמ"א 38 שיכולה להתאפשר במתחם ומבקשים להציע בינוי של עד 7 קומות מעל מפלס הכניסה: התכנית מציעה 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות נוספות כלפי רחוב יהודה בורלא, כך שמוצעות 11 סה"כ מהמפלס התחתון. כמו כן, התכנית מציעה שיפור ביחס לקיים כאשר מדובר על חלקה הנמצאת בחלק החיצוני של השכונה ומשני צידיה קיימים כיום בניינים בגובה של 8-9 קומות עם קיר תמך גבוה כלפי רחוב יהודה בורלא ולכן ניתן לאפשר את קידומה של התכנית לאור האמור לעיל בנוסף לתועלות הציבוריות המוצעות ולחשיבות של קידום התחדשות המבנה. יחד עם זאת יש ליישם את החלטות הוועדות ביחס לגובה הקומות המוצעות ולהציע לעד 3 מ' ברוטו, בביצוע הנמכה זו יתקבל מבנה נמוך יותר מהמוצע בכ- 4 מ'.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לבטל את שטח גינת הגג שהינו שטח פרטי**

לדיירים ללא כל תועלת לשכונה ומחייבת את הגדלת מספר הקומות, בהתאם להגדיל את תכנית הבינוי ומילוי המרווחים בין חלקי המבנה ובכך לצמצם את הקומות:

הוועדה בחנה את הצעת המתנגדים להקטנת הקומות ויצירת בנין אחד רציף בגובה נמוך יותר, הוועדה סבורה כי מדובר בחלופה תכנונית פחות טובה מהחלופה שנבחרה המציעה בניין עם מספר אגפים בגובה שונה בתכנון טוב יותר.

התכנית מציעה חלוקה של מסת הבינוי ל-2 חלקים שמחוברים בגג ירוק פעיל במפלס +748.00, שטח גג במפלס זה אינו ברור ממסמכי התכנית והמופע שלו רעיוני בלבד כלפי החזיתות, הוא מוצג בעומק של קורה בלבד ללא קונסטרוקציה ועומק שתילה, סכימה זו אינה מציגה באופן ראוי את כוונת העורך, יש לבחון ביטול גג זה מול אדריכלית העיר. בנוסף ביחס לשטח הירוק המוצע במפלס +734.40 – לא ברור ממסמכי התכנית מהיכן הכניסה אליו ומה מטרתו. נדרש לחבר שטח זה ממפלס השביל האורכי (צפ' דר') המוצע בזיקת מעבר מערבית לשצ"פ קיים. יש לקבוע שטח זה אף הוא בזיקת מעבר לשימוש הציבור ולבחון הצרחת שטחי הציבור המוצעים לסמוך לשטח זה לטובתם.

7. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לכריתת כל העצים בתחום התכנית שהינם עצים**

בוגרים כולל עצים שבגבול התכנית ולא בתחומה. דורשים לבחון את הנושא ולשמר 50% מהעצים ולשמר את כל העצים בהיקף החלקה: מס' 10,11,12,13,15,19,21,22,23:

התכנית מציעה לכריתה את כל העצים בתחומה, יש לבחון לשמור את העצים הבוגרים בחזית המבנה הקיים לרבות עצים מספר 10,21,22,23. כמו כן, יש לעדכן את סקר העצים על גבי התשריט המוצע כמקובל. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי, בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בפרט במפלס +734.0, בתיאום אגף שפ"ע ואדריכלית העיר.

8. **לקבל חלקית את הטענות בנושאי תנועה וחנייה כתוצאה מהתכנית:** התכנית נבחנה

ע"י תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. במסגרת התכנית מוצעים פתרונות לרבות חנייה תת קרקעית עבור מגוון השימושים שהתכנית מציעה, יחד עם זאת ביחס לכניסות לחניון תת"ק- נדרשת בחינה מול אדריכלית העיר ומול תושי"ה לתכנון המוצע לצמצום הכניסות לחנייה תת"ק, לא ברור מדוע מוצעת כניסה ויציאה לחניון המוצע במרכז המבנה ולא מוצעת כניסה ויציאה אחת בדרום התכנית בחלקו הנמוך טופוגרפית של המגרש, תכנון זה פוגע בהליכתיות של הרחוב ובמופע המבנה כלפי הרחוב.

9. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לכך שדורשים כי כל פגיעה בגדר ברחוב שמי תחויב**

בתיקון מידי ושיקום מלא של מצב קיים אם ייפגע וביחס לטענה למניעת יצירת דרך עוברת בין נווה שאנן לשמי, היום קיים מחסום פיזי (גדר + מתקן אשפה) המונע מעבר כלי רכב בין רחוב נווה שאנן לבין השצ"פ והדרך המשולבת המובילה לרחוב שמי.

המחסום הוקם בהתאם לתב"עות תקפות האוסרות מעבר של כלי רכב בין הרחובות: הנושא יבחן בהליך הרישוי, יחד עם זאת יש להוסיף הוראה במסמכי התכנית כי ידרש 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.

10. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות לחריגה קיצונית בפרמטרים תכנוניים-צפיפות מוצעת: 34.30 יח"ד לדונם נטו – פי 5.2 מהמותר במדיניות (6.53 לדונם) ולהתנגדות ביחס להיקפי הבנייה המוצעים: אחוזי בנייה 507% – חריגה דרמטית מהמאושך וביחס לתכסית בנייה 83.8% – לעומת כ" 16% בבניינים סמוכים: - התכנית נבחנה בפרמטרים של פינוי בינוי כפי שמקובל בתכניות מסוג זה ומבוססות על בדיקה שמאית ולכן ההשוואה לבניינים אחרים בשכונה אינם נכונים ואינם רלוונטיות.**
11. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה לפגיעה באופי וצביון השכונה: התכנית הינה התכנית להתחדשות עירונית היחידה המקודמת בשכונה ומאפשרות את חידוש המרקם הבינוי תוך הכנסת שירותי ציבור ומסחר בקרבת הבית דבר שצפוי לחזק הליכתיים ולהפחית את השימוש ברכב, זאת תוך יצירת מערכת מעברים חדשה בשילוב הנגשה לשצ"פ פנימי ולא נגיש. מרקם החיים בשכונה צפוי להתחזק תוך הכנסת אוכלוסייה מגוונת לרבות זוגות צעירים, זאת תוך שימור הירוק והטבע בקרבת התכנית ובשכונה ככל הניתן, הבינוי המוצע אינו חורג באופן משמעותי מהבניינים הקיימים על הרחוב ואין בו שום שינוי לאופי או צביון השכונה.**
12. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות לפגיעה ישירה בדיירים ע"י חסימת נוף פתוח ועירוני לכיוון דרום ומערב, פגיעה באור שמש, בהצללה ובאיכות החיים וירידת ערך משמעותית לדירות ומחסור בחניות: התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.**
13. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות השונות בנוגע להיעדר מגבלות על כלי עבודה עלול לגרום לחסימות כביש תכופות ולאי הגעה של רכבי חירום: בכל הנוגע לתנועת כלי עבודה במהלך תקופת הבנייה יתקבלו האישורים הרלוונטיים במהלך הליך הרישוי ובכל אופן, העבודות ייעשו בהתאם לתקנות.**
14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות לפגיעה סביבתית: תכנית בהיקף ובגובה המוצע אינה כוללת בדרך כלל בחינות סביבתיות ולכן התכנית אינה כוללת נספח סביבתי, מעבר לכך הנושא ייבחן בהליך הרישוי מול הרשות לאיכות הסביבה כמקובל וייתנו מענים בנושא בהתאם לצורך.**
15. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לפגיעה קניינית - התכנית קובעת מעבר לתחום הבניין דרך חלקת המתנגדים (חלקה 65): טענה זו אינה ברורה כיוון שחלקה 65 אינה בקו הכחול של התכנית, ככל ומוצעת פגיעה קניינית הנושא יבחן מול הלשכה המשפטית של הוועדה המחוזית ויקבעו הוראות בנושא בהתאם.**
16. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות לפגמים מהותיים בהליך קבלת ההחלטה ע"י מוסדות התכנון: הנושא יבחן על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.**
17. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות לפגמים מהותיים במסמכי התכנית: טשטוש מספר הקומות האמיתי כאשר בטקסט 4 קומות. בטבלה 9 קומות, בפועל 12 קומות, מדובר בהטעה חמורה של הציבור. בנוסף נקבע מפלס כניסה "קובע" שאינו קבוע- התכנית מאפשרת בפועל להגביה את מפלס הכניסה ב" 4.5-8 מטרים. תכנית וגבולות בניין אינם מחייבים—פותח פתח לחריגות עתידיות. היעדר פירוט של שטחי ציבור מוגדרים "שטחים לצורכי ציבור" ללא פירוט שימוש המשמעות בעתיד ניתן להציב שימושים מטרידים—גן ילדים, מוסדות טיפוליים, פעילות מסחרית—בלי התנגדות מוקדמת. ותשריט העצים מטעה- כמעט ולא מוצגים עצים בתשריט. התכנית נבחנה ע"י הגורמים המוסמכים של הוועדה המחוזית ונמצאה ראויה להפקדה- יש להבהיר באופן ברור במסמכי התכנית את מספר הקומות ואת גובה הבניין ואת השימושים בשטחים הציבוריים בהתאם להחלטה עבור.**
18. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי נספח הבינוי בעייתי ואינו מחייב ומציג בינוי סביר יותר, אך אינו מחייב, בהליך הרישוי היזם יוכל לבקש בינוי גבוה/צפוף יותר ללא צורך בפרסום חדש. דורשים לקבוע נספח בינוי מחייב, לסמן קווי בניין מדויקים ולמנוע גמישות תכנונית יתר: נספחי בינוי בתכניות הם מנחים ולא נכון לקבוע אותם כמחייבים יחד עם זאת יש לקבוע במסמכי התכנית כי עקרונות הבינוי המוצגים לרבות גובה המסד ושני האגפים הגבוהים הם מחייבים ובהתאם יקודם היתר הבניה.**
19. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות מתנגדים לתכנית בשל תכנון חניה אחת בלבד לדירת תמורה ואת הטענה ביחס לדו"ח השמאי שאינו תואם את ההסכם מול הדיירים עצמם ואת ההתנגדויות בנוגע לטענות כי הוצג מידע חלקי ושגוי לדיירים, היזם ועוה"ד הציגו חניה אחת כמקובל ללא גילוי תקן העירייה המחייב שתי חניות לדירות בגודל**

130 מ"ר. מדובר על התנהלות בלתי תקינה של היזם מול הדיירים: יצוין כי התכנית מציעה חנייה על פי תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר בניה וזאת מכיוון שהתכנית אינה ממוקמת בצמידות לקו רכבת קלה, לעניין ההסכמים והחוזה מול היזם - מדובר בנושא קנייני והסכמים פרטיים של הדיירים מול היזמים ואין מסמכות הוועדה וגורמי התכנון המקצועיים לטפל בנושאים אלו, תקן החנייה ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקן בחניה התקף והדירות יוצמדו בהתאם לדירות על פי גודלם ועל פי התקן..

20. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי לבניין הנוכחי יש "תשתיות לקויות" המתנגדים סותרים זאת והטענה כי אין חניון תת־קרקעי אך הבניין נהנה ממגרש חניה פרטי ומוסדר עם 15 מקומות חניה. החניה הנוספת מתוכננת להיבנות רק באופן חלקי ולכן מצוקת החניה לא תשתפר: התכנית מציעה התחדשות עירונית לבניין ישן שאינו מחוזק כנגד רעידות אדמה ולא כולל ממדים כמקובל.**

21. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי "יש בניינים גבוהים סמוכים ולכן אפשר לבנות לגובה" הבינוי המוצע גבוה 4-5 קומות יותר מהבניינים "הגבוהים" (7 קומות) המשמשים כטיעון. גם הבניינים הגבוהים בנויים כיחידות עצמאיות עם ריווח — לא כמסה עצומה ורציפה. התכנית מחליפה תבנית בינוי פתוחה במבנה עצום היוצר "קיר בנוי" רחב ומתמשך לאורך הרחוב. ההדמיות שהוצגו לוועדה מטעות — הן ממעוף ציפור ולא ממבט הולך רגל: התכנית מציעה שני מבנים המחוברים בקומת הקרקע ליצירת חזית המשכית ובשאר הקומות מציעה 2 מסות נפרדות בעלות נסיגות. בנוגע לטענה בדבר הגובה המוצע ביחס למבנים הסמוכים- קיימים בסמיכות לתכנית מבנים בני 8 קומות, חלקם מעל קירות תמך של 1-2 קומות, כך שהתכנית מציעה מבנה הגובה בקומה אחת או שתיים מהקיים, מדובר בגובה סביר ביחס לקיים ברחוב וביחס לתוצאה המתקבלת של בניין חדש על כל המשתמע מכך.**

22. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי המגרש נמצא "בשולי השכונה"- התושבים מפריכים זאת לחלוטין: המגרש נמצא במפגש הרחובות המרכזי שמי-בורלא-נווה שאנן. הרחוב אינו רחוב היקפי אלא רחוב פנימי בשכונה. מדרכת העץ החדשה ושביל האופניים יוצרים חיבור ויזואלי ישיר בין הרחוב לבין לב השכונה — ולכן אין אפשרות לטעון שמדובר ב"שוליים": התכנית נמצאת ברחוב בורלא, כאשר רחוב בורלא הינו הרחוב המערבי ביותר בשכונת ניות ולא רחוב פנימי בשכונה.**

23. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מעניקה "תועלת ציבורית"- השטח הציבורי המוצע הוא חלל תת־קרקעי קבור בתוך המבנה — עם ערך תפעולי נמוך. לא ברור מה ייעודו. הוא עלול לגרום למטרדים לדיירים. המיקום אינו תואם את מוקדי הפעילות הציבורית הקיימים (מנורה, עמק המצלבה). המעלית הציבורית לא הכרחית — קיימים כבר 2 מעברים נגישים טובים בהרבה: התכנית מציעה הפרשה ציבורית בהתאם לפרוגרמה הנדרשת שהתקבלה ע"י הגורמים המוסמכים, כמו כן מציעה מעברים נוספים לרווחת התושבים, בנוסף על אלה הקיימים והטובים ואין בכך סתירה.**

24. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית יוצרת תקדים מסוכן לשכונה כולה: התכנית מקודמת באופן נקודתי בהתאם למיקומה והנתונים הספציפיים שלה ונבחנה ע"י הגורמים המוסמכים לרבות הוועדה המחוזית ונמצאה ראויה, אין בטענה זו קביעה לגבי העתיד לבוא, ככל ויקודמו תכניות אחרות הם ייבחנו לגופו של עניין.**

25. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית אינה עומדת בתנאים הדרושים להתחדשות עירונית באזור שלא לציפוף התושבים משווים את המקרה למקרה היחיד שבו קודמה התחדשות עירונית באזור "לא לציפוף" בשכונת ארנונה, לעומת ניות אין תכנית אב, אין הגדרה של אזורי שינוי, אין שיתוף ציבור, ואין תכנון רחב — ולכן, לטענת התושבים, אישור התכנית מנוגד לנוהל תקין. המתנגדים מבדילים בין תכנית כזו לבין תמ"א 38- תמ"א הוסיפה 4 יח"ד בלבד בבורלא 21 — תוספת מינורית. מדובר בתוספת של 64 יח"ד בבניין אחד מדובר על שינוי מרחבי מהותי: התכנית קודמה בהליך תקין וקודמה באופן שהחוק מאפשר, כאמור ההחלטה על אזורים לא לציפוף נקבעה לפני שנים רבות ולאור המדיניות הקיימת בעיר של העדפה של התחדשות עירונית על פני יציאה לשטחים פתוחים, המדיניות נבחנת כל הזמן ויש תכניות מנוספות המקודמות בשכונות שהוגדרו בתכנית מתאר 2000 כאזורים ללא ציפוף כגון גבעת מרדכי והר נוף.**

26. **לדחות את ההתנגדות ביחס למסחר ברחוב בורלא כיוון שרחוב בורלא אינו רחוב מסחרי. הכנסת מסחר תייצר עומסי תנועה, פריקה טעינה, ותיצור תקדים לשינוי ייעודי הרחוב. וכי לא נערכה בחינה המעריכה את השינוי בשימושי קרקע ובאופי**

- השכונה: התכנית מציעה מסחר בהיקף מקומי בלבד, כאשר מעבר לכביש קיים מרכז מסחרי פעיל.
27. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה לסתירה בנתונים הכלכליים- השמאי מטעם היוזם מציג בדוחותיו שתי חניות לדירה, אך ההסכם מול הדיירים מבטיח חניה אחת בלבד. מדובר בסתירה מהותית המשפיעה על אמינות הבדיקה הכלכלית של הוועדה. – כאמור התכנית קובעת כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה וכך ייעשה במסגרת ההיתרים וההסכמים מול הדיירים צריכים לשקף זאת.
28. לדחות את ההתנגדות בעניין היעדר בדיקה תחבורתית מספקת- רחוב בורלא עמוס מאוד בשעות השיא. לא נערך סקר תנועה, לא נבדקה השפעת המסחר, השטח הציבורי, יחידות הדיור הנוספות או שינוי זרימות התנועה: הנושא נבחן ע"י הגורמים המוסמכים לכך ונמצא ראוי, עוד יצוין כי מדובר בתכנית נקודתית שאינה צפויה להשפיע באופן משמעותי על הקיים בפועל בנושא המסחר, התנועה והשטח הציבורי.
29. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לתיקון טעות תכנונית-הדרך ממזרח לשמי 10 היא דרך פרטית, לא ציבורית – בניגוד לטענת היוזם: מבדיקה, מדובר בדרך משולבת בבעלות עירונית, בכל מקרה הנושא נבחן ע"י הגורמים המוסמכים לרבות אגף הנכסים.
30. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לאיסור מוחלט על כניסת רכבי עבודה דרך רחוב נווה שאנן, קיימות החלטות תכנוניות ושיפוטיות מחייבות שקבעו שרחוב נווה שאנן אינו מסוגל לשאת תנועת כלי רכב כבדים: הנושא יבחן וינתן מענה בהליך הרישוי.
31. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי בהחלטות אלו נקבע כי למגרש 3 בתכנית 5662 (שמי 10) אסור לאפשר גישה דרך הרחוב ולכן יש להחיל היגיון תכנוני זה גם כעת. חוות דעת מקצועיות של יועצות תנועה מטעם הרשויות הצביעו על סכנות ממשיות להולכי הרגל ברחוב ופגיעה בחיי היום יום של התושבים. דורשים הוספת סעיף מחייב לתקנון התכנית איסור כניסה מוחלט של רכבי עבודה ומשאיות דרך רחוב נווה שאנן בכל תקופת הבניה: הנושא יבחן וינתן מענה בהליך הרישוי.
32. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי לפי התכנון החדש, כניסת הולכי הרגל לבניין המוצע ממוקמת בדיוק במיקום של הגדר ומתקן האשפה. המשמעות הינה פירוק מתקן האשפה, פגיעה אפשרית בגדר ופתיחת מעבר חדש בין הרחובות – בניגוד לתכנון המאושר: תכניות הבינוי המוצעות אינן מחייבות, הנושא יבחן בהליך הרישוי וינתנו מענים בהתאם לצורך.
33. התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפיכך יש לתקן את סעיפי הרישום וההפקעה כדלקמן:
34. סעיף 4.1.2 ה 4 יוחלף בסעיף:
35. רישום שטחים מבונים
36. תנאי למתן היתר בניה 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.
37. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
38. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
39. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
40. סעיף 6.3.1 (1) יוחלף בסעיף הבא:
41. הפקעה
42. 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.
43. תחת סעיף 6.2.1 תנאים בהליך רישוי יש להוסיף:
44. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
45. יש לקבוע את השימוש בשטחים הציבוריים עבור מועדון קשישים.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1374511

פרטי התכנית

מספר תכנית	1374511
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה בקומה 1- לשם תוספת שתי דיוריות ברחוב אל סלודור 20 ו221.
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

התקבלה חוות דעת הנדסית של מגיש התכנית, יש להעביר אותה למתנגד ולאפשר תגובה של המתנגד תוך 14 יום מיום שתישלח אליו.
התכנית תובא לאחר מכן לדיון פנימי בוועדה המקומית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1519016

פרטי התכנית

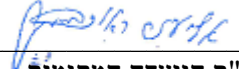
מספר תכנית	1519016
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת חצי קומה מעל בניין קיים בשכונת שועפאט, ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

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

1. התכנית מציעה תוספת יחידת דיור באמצעות השלמת קומה וכן הרחבת קומת המרתף לצורך תוספת מקומות חניה, בתחום מגרש בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. בשכונה קיימת מדיניות מאוד ברורה שקובעת את המדיניות לעניין מגרשים קטנים ואף אושרה תכנית תקנונית שקובעת את זכויות הבניה ומספר הקומות בהתאם כדי לאפשר להגיש היתר בניה בלבד ללא צורך בהגשת תכנית.
3. התכנית חורגת ממדיניות זו, לעניין היקפי הבנייה המוצעים.
4. בהתאם לבדיקה תכנונית, זכויות הבנייה המותרות על פי המדיניות והתכנית המאושרת החלה במקום מוצו במלואם, ועל כן אין מקום לאשר תוספות בנייה או יחידות דיור נוספות מעבר לכך.
5. לא הוצגה הצדקה תכנונית לחריגה מהמדיניות כאמור


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1497809

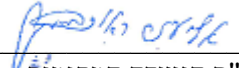
פרטי התכנית

מספר תכנית	1497809
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' יאנוש קורצ'אק 23, קרית יובל, ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1500610

פרטי התכנית

מספר תכנית	1500610
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחי בניה להרחבת ביה"כ וגני ילדים ברחוב מנחת יצחק 4, ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. ההמלצה מתייחסת לנספח בינוי שנשלח למחלקת תכנון ב 24/03/2026 שמוסיף עוד כיתת גן ילדים בקומת קרקע על פי בקשת עורכת התכנית והאגף לחינוך חרדי:
2. במסגרת התכנית מבוקשת תוספת שתי כיתות גן ילדים חמישית ושישית והרחבת בית הכנסת בבניין הדרומי בחלקה, בניין א במגרש 4 בתכנית 3813ד'.
3. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום גני הילדים המוצעים וחצרותיהם עם אגף מבני ציבור.
4. יש להוסיף לתקנון שהמעבר הציבורי הקיים בתחום המגרש ומדרום לו יישמר במהלך העבודות ולאחר הקמת המבנה.
- 5.
6. בהמשך לנ"ל, יש לתקן את ציון שם הבניין ל – א', בכל מסמכי התכנית, היות ומדובר בבניין מאושר בהתאם לתכנית 3813ד'.
7. מוצעת מרפסת קונסולית בקומה א לשם הגדלת חצר גן הילדים. תנאי בהיתר הבניה יהיה אישור קונסטרוקטור למרפסת. במידת הצורך, יש להוסיף עמודי תמיכה בהיתר הבניה.
8. הרחבת גני הילדים בקומת הקרקע חוסמת חלון ופתח מילוט ממ"מ של כיתת גן קיימת. יש לקבל אישור הג"א לתוספת זו כתנאי להפקדת התכנית. ככל ולא תתקבל, יש לבטל את התוספת המוצעת ולתקן את מסמכי התכנית בתיאום מול מחלקת התכנון.
9. יש להציג את הכניסות אל המבנה והשימושים השונים באופן ברור בתכנית פיתוח שמציגה את המפלסים וחיבור אל המדרכה הקיימת.
10. התכנית המוצעת מסמנת לביטול את מקום החניה לנכים שאושר בהיתר ותוספת שני מקומות חניה במקומו. במסגרת התכנית מבוקש פטור מחניה עבור בית הכנסת. לא ניתן לתת פטור מחניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. תנאי להפקדה יהיה אישור תושי"ה לחניה בהתאם לתקן. יש לתקן בהתאם סעיף 4.1.2ד(2).
11. לתקן סעיף 4.1.2 א' בינוי – בהתאם למוצע במסגרת התכנית.
12. לתקן שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא – תוספת קומת הגלריה בתחום הבניין המאושר תהיה ללא תלות בתוספת הבניה המוצעת לגן ילדים ומעליו. הרחבת בית הכנסת מעל תוספת גן הילדים תתאפשר רק לאחר הקמת גן הילדים.

13. תנאי בהיתר בניה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון גני הילדים והחצרות, והרחבת בית הכנסת.
14. תנאי בהיתר בניה יהיה תיאום תכנון בית הכנסת מול אגף מבני דת .
15. יש להחזיר את סביבת גן הילדים לקדמותה עם תום תקופת הבנייה ולצמצם ככל הניתן את השפעת הבנייה על סביבת גן הילדים. במידה ויש תלמידים הלומדים בגנים במקביל לזמן הבניה, יש לוודא כי הבנוי ילווה ע"י יועץ בטיחות.
16. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
17. להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה.
18. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
19. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף התברואה.
20. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
21. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
22. 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.

הערות טכניות

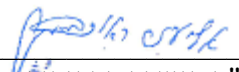
הוראות תכנית

23. דברי ההסבר לתכנית – יש להשמיט כי למגיש התכנית יש הקצאה במקום.
24. סעיף 1.2 שטח התכנית -אינו תואם לשטח התכנית בטבלה 3.2 מצב מוצע, יש לוודא התאמה בשטח התכנית בכל הסעיפים 1.2, 3.2 וטבלה 5.
25. סעיף 2 : להבהיר שמדובר בבניין א בלבד.
26. סעיף 4.1.1 – לציין שימושים לבית כנסת וגני ילדים.
27. טבלה 5: זכויות והוראות בניה – לציין שמדובר בבניין א.
28. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.
29. לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט. קווי הבניין יהיו בהתאם למאוסר בתכנית 743369.

נספח בינוי

30. יש לתקן בתכניות את סימוני המרפסות ולתקן את הגרפיקה בתיאום עם מחלקת תכנון.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1494814

פרטי התכנית	1494814
מספר תכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מגדל ליפמן - רחוב התעשייה 3 ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית המוצעת נמצאת באזור תעשייה תלפיות, כאשר בשנת 2021 קידמו עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים תכנית אב שמטרתה היתה קידום פיתוחו של מרכז עירוני ראשי נוסף בדרום העיר ירושלים.
תכנית האב קבעה כי תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים תכלול שטח שלא יפחת מ-4 דונם (שאינו בייעוד ציבורי מאושר). במקרים חריגים תתאפשר הגשת תכנית בשטח של לפחות 2.5 דונם בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובכפוף להבטחת המענה הציבורי נדרש.
התכנית מוצעת על חצי מחלקה ארוכה וצרה בשטח של 1969 מ"ר, מדובר בשטח קטן שאינו מאפשר שמירה על העקרונות שקבעה המדיניות ומייצרת העמסה על המרחב ואינה משתלבת עם החזון העתידי של האזור ונראה כי במתווה המוצע אין אפשרות לקידום התכנון המוצע. ככל והחלקה תצטרף לחלקות מצרניות יהא ניתן לקדם תכנית מפורטת בכפוף להתאמה לעקרונות תכנית האב.
2. התכנית אינה מציעה הפרשת קרקע לצורכי ציבור – כאשר אחת מאבני היסוד של תכנית האב בהפיכת השטח מאזור תעשייה/תעסוקה למגורים היא יצירת השלד הציבורי שיוכל לתמוך פרוגרמתית בשכונה החדשה.
3. בניגוד לתכנית שקודמה ממערב (על שטח שגם אינו תואם לתכנית האב) והציעה בניין חדש למלונאות שאינו מייצר צורך בפרוגרמה , התכנית המוצעת מציעה ברוב שטחי הבניה מגורים.

רפ"י ח"י
 מנהלת הוועדה המקומית

אילן נאמן
 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1565324

פרטי התכנית

מספר תכנית	1565324
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי ייעוד משצ"פ לבתי עלמין בהר הרצל
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר בתכנית חשובה להרחבת בית העלמין הצבאי בהר הרצל לצורך הקמת חלקות קבורה חדשות, הסדרת דרכי גישה, מקומות חניה, נגישות ושירותים.
2. יצויין כי הבקשה תואמת לחלוטין היתר בניה שקודם ונבחן על ידי עיריית ירושלים והצוות המקצועי ואושר במסגרת הוועדה המקומית.

הערות טכניות

3. יש להשלים את הנדרש בתקנון התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1510106

פרטי התכנית

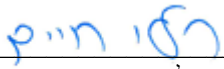
1510106	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
מבנים ומוסדות ציבור, בית חנינא	מהות הבקשה
2026/7	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

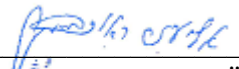
החלטת הוועדה

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

1. לאור הצורך במגרשים גדולים למבני חינוך וציבור בשכונת בית חנינא, איחוד המגרשים והגדלת זכויות הבנייה מכ- 70% ל-170% בניה במתחם זה מקובלים תכנונית.
2. מכיוון שמדובר בקרקע לא מוסדרת לא ניתן להציע במסגרת התכנית איחוד וחלוקה.
3. יש לעדכן את הוראות התכנית, ובעיקר את טבלה 5, כך שתפורטנה באופן ברור זכויות הבנייה המוצעות, לרבות שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, וכן מספר הקומות וגובה הבינוי המוצע.
4. יש לקבל חוות דעת של תכנית אב, וזאת לאור מיקום המגרש על ציר תחבורתי ראשי בו מתוכנן מעבר קו רכבת קלה, הקו החום, ככול ויש צורך בהרחבת זכות הדרך יש לסמן זאת במסמכי התכנית כהרחבת דרך.
5. יש להשלים מידות לקווי הבינוי בתשריט המצב המוצע, על מנת לאפשר בחינה תכנונית מלאה.
6. יש להגיש נספח תנועה וחניה שיבחן את מערך הגישה למתחם, פתרונות החניה, אזורי מפרצי חניה ככל שיידרש, והסדרת תנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש ובסביבתו, בתיאום עם אגף תושיה.
7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נגישות ובכלל זה קביעת דרך נגישה בתחום המגרש המובילה מהמדרכה או משביל נגיש אל הכניסה הראשית למבנה, התקנת שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין בהתאם להנחיות מחלקת הנגישות, וכן קביעה כי ככל שיבוצעו שינויים בתכנון הנגישות ביחס לגרסה שנבחנה – יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת הנגישות.
8. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראה לעניין שלביות ביצוע, לפיה ניתן יהיה לבצע את הבינוי בתחום התכנית בשלבים, ובלבד שכל שלב ביצוע יאפשר תפקוד עצמאי של המבנה והשימוש הציבורי המוצע, לרבות הסדרת גישות, חניה, פיתוח ותשתיות הנדרשות לשלב הביצוע.
9. יש להוסיף בהוראות התכנית, הוראה כך שהשטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

10. יש לרשום בסעיף 7.2 – זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנה
 11. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 12. 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.
 13. 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 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: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1491000

פרטי התכנית

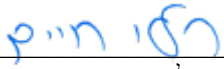
מספר תכנית	1491000
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ברוכים 6- תוספת שטחים וממ"דים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

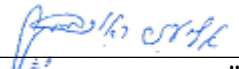
החלטת הועדה

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

1. התכנית מציעה תוספות בנייה בבניין ב' בלבד. יש להציג בנספח הבינוי את כלל קומות בניין א' בהתאם למצב הקיים, אף שאינו מקבל תוספות בנייה במסגרת תכנית זו, ולא תותר השמטתו ממסמכי התכנית. (סימון בנספח בינוי – אינו כלול בבקשה אפשרי במסגרת היתר בנה ולא במסגרת תב"ע חדשה).
2. בתשריט המצב המוצע חסרות מידות המאפשרות בחינה של המרחקים מקווי המגרש. יש להוסיף מידות ולוודא קביעת קו בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים והתוספות המוצעות ושלא יפחתו מ-3 מ' מגבולות המגרש, למעט עבור עמודות ממ"דים. יש לתקן זאת בכל מסמכי התכנית.
3. לאור החשיבות בתוספת ממ"דים - יש להציע פתרון מיגון לכלל יחידות הדיור בבניין, לרבות בקומות העליונות, כולל קומות ה' ו'ז', בהתאם להוראות פיקוד העורף.
4. בנספח הבינוי לא ברור אופן הגישה והתמרון לחניה בקומת הקרקע בגלל השינוי המוצע בכניסה לחניה זו. תנאי להפקדה יהיה הצגת נספח תנועה לאישור אגף תושייה והתאמה בנספח הבינוי, בתיאום מחלקת תכנון.
5. נראה מצילומי אוויר כי הכניסה לחניה חסומה ולמעשה לא קיימת קומת החניה בבניין, יש לסמן להריסה את הפיתוח החוסם את הכניסה ולסמן להריסה את השימושים הקיימים בפועל בקומה זו במסמכי התכנית.
6. קיימות בחלקה עבירות בניה רבות שאין מקבלות התייחסות במסמכי התכנית, יש לסמן בנספח הבינוי את כלל עבירות הבנייה הקיימות ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל בתיאום עם מחלקת התכנון.
7. יש לוודא התאמה מלאה בין טבלה 5 של הוראות התכנית, לטבלאות המופיעות בנספח הבינוי.
8. יש להשמיט את ההערות המופיעות מתחת לטבלה 5. לא תותר ניוד שטחים בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך, יש לציין זאת במפורש בהוראות התכנית. לא תותר חריגה מקווי הבניין שייקבעו בתכנית זו. קומת החניה, גם אם מפלסה 0.00, תיחשב כקומה תת-קרקעית.
9. הבניה תהיה בצמיחה מלמטה למעלה לכל דייר. זמן מימוש התכנית ייקבע ל-7 שנים.

10. יש לבדוק מול מחלקת מידע את השינוי המוצע בשטח התכנית בין מצב קיים למצב מוצע ולתקן בהתאם.
11. סעיף 4.1.2.1- התכנית מציעה בינוי בקנ"מ של 1:100 לא ניתן לשנות את המיקום של הממ"דים בשלב היתר הבניה לאור דרישות של פיקוד העורף בגלל סימון קווי בניין – יש לבטל את הסעיף.
12. יש לבטל את הערה מתחת לטבלה לעניין הגדלת הממ"דים – ככול ומבקשים להגדיל את הממדים יש להציג זאת במסמכי התכנית כדי שניתן יהיה לבחון זאת.
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 הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.
- הערות טכניות**
- הוראות התכנית**
17. יש להשמיט סעיף 2.ד.4.1.2.
- נספח הבינוי**
18. ההערה כי קומת הקרקע אינה כלולה בבקשה אינה ממוקמת במקום הנכון. יש להבהיר כי ההערה מתייחסת לבניין א' שאינו כלול בתכנית. יש לציין זאת במדויק לכלל הקומות של בניין זה.
19. יש להבהיר את מעמדה של קומה ו' המופיעה בנספח הבינוי.
20. יש לתקן את מספור יחידות הדיור (חסרה יחידה 9).
- תשריט מצב מוצע**
21. יש להוסיף מידות לקווי הבניין בנקודות בהן המרחק הקטן ביותר מגבולות החלקה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 – כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 617134

פרטי התכנית

מספר תכנית	617134
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מלון המלכים- המלך ג'ורג' 60
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום לבקשת היזם


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 – כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1442375

פרטי התכנית

מספר תכנית	1442375
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תלפיות, קמפוס אדמונד י' ספרא, האוניברסיטה העברית, ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

תכנון

1. גבול התכנית – יש לצמצם את הקו הכחול בהתאם לסיכום שנערך עם אדריכל התכנית ולסקיצה שהועברה מתאריך 25/3/2026. גבולותיו יהיו: ממזרח – שטח הדרך עד הגבול הצפוני, מדרום וממערב – המבנה השכן, ומצפון – ייכלל המבנה הצפוני נוכח הצעת התכנית להתחברות אליו באמצעות גשר חיצוני.
2. התכנית מבטלת שטח לדרך ו/או חניה הנקבע בתכנית המאושרת מס' 4622, יש לבדוק מול היועצת המשפטית אם ניתן לעשות זאת בסמכות הוועדה המקומית. ככל שלא, יש לסמן שטח מאושר זה במיקום אחר ובתאום מול מחלקת תכנון העיר.
3. קווי הבניין – יש לסמן שני קווי בניין נפרדים על גבי התשריט: קו בניין רגיל יסומן בהתאם למרחקים המבוקשים: 14 מ' מהגבול המזרחי הכולל את הדרך, 14 מ' מגבול המבנה הדרומי (כך שתישמר הדרך ביניהם), 8 מ' מגבול המבנה המערבי ו-6 מ' מגבול המבנה הצפוני.
- קו בניין עילי, יסומן בנפרד עבור הגשר המוצע בחזית הצפונית, והקומות העליונות המציעות בינוי זיזי מעל הדרך בפינה הדרום מזרחית.
4. יש להציג בנספח הבינוי את הבינוי המוצע בתכנית כבניה חדשה ולתחם בקו אדום רצוף. יש להציג באופן ברור את הגשר המוצע לחיבור בין הבניין הקיים והבניין החדש.
5. התכנית מציעה כריתת עצים רבים. ככל שישנם עצים בוגרים, יש להציע נטיעות חדשות שוות ערך ובתאום מול אדריכל העיר ואגף שפ"ע מחלקת הגננות. עצים שאינם בתחום הבינוי המוצע, לא יסומנו לעקירה.
6. יש להתאים בין מספר הקומות המופיע בנספח הבינוי לבין טבלה 5 בהוראות התכנית.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי עיצוב המבנה, החומרים והחזיתות ותכנית הפיתוח יתואמו מול אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

איכות הסביבה

8. יש להציג סקר היסטורי ותכנית דיגומים לאישור המשרד לאיכות הסביבה
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר בבניין שימוש של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוזר מנכ"ל המשרד להגנ"ס.
10. המבנה יידרש לעמידה ב-2 כוכבים לבנייה ירוקה.
11. גג התכנית יהיה מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' או/ו עבור גגות חיים וירוקים.
12. עבור שימושי המלאכה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה, תנועה וחניה
14. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
15. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ועפ"י מידות תקניות.
16. יש לתקן סעיף 6.1.2(ג) חניה ולקבוע כי החניה תינתן בתחום הקמפוס, ובאישור אגף תוש"ה.

כללי

17. יש לקבוע בניה בהינף אחד בשלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית.
18. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
19. יש לציין בהוראות התכנית כי כל יתר ההוראות בתכנית 4622 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול ללא שינוי.
20. בתיאום מח' מידע תכנוני ייקבע הצורך ברישום תצ"ר בשטח התכנית, בשלב הוצאת היתר בניה.
21. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: שימור, כבאות, שפ"ע גננות.
22. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

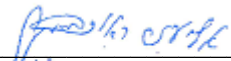
הוראות התכנית

- 24. סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית – לתקן בהתאם לגבול התכנית המתוקן.
- 25. סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפופות".
- 26. סעיף 1.8.4 יש להוסיף את יועץ התנועה לתוכנית.

נספח בינוי

- 27. להציג מפלסי הקרקע בשטחים הגובלים בשטח התכנית ובבניין בתכנית, חתכים וחזיתות.
- 28. לציין גובה אבסולוטי של המבנים הקיימים בסמוך למבנה המוצע.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 – כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1015908

פרטי התכנית

1015908	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
מנווה האקדמיה ללשון העברית	מהות הבקשה
2026/7	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

התכנון המעודכן בו צומצמה תכסית הבניה באופן משמעותי באופן שלא יפגעו שדרות רופין והפארק שהוקם לאחרונה, וצמצום משמעותי של העצים המוצעים לעקירה מקובלת, בכפוף לתנאים הבאים:

1. ההמלצה נכתבה על בסיס מצגת. יש לערוך את התכנית עפ"י העקרונות שנקבעו במצגת לתכנון המעודכן. תנאי להפקדה יהיה הצגת מסמכי התכנית לאישור מהנדס העיר.
2. שטח הפארק הקיים כיום יקבע בייעוד שצ"פ, התכנית תאפשר בינוי מעל כפי שמוצע. יש לתאם את התכנית כתנאי להפקדה, למתן תוקף ולהיתר עם מחלקת נכסים.
3. תותר פתיחת פתחים במבנה לכוון השצ"פ, לרבות דלתות.
4. הבינוי המוצע ייגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע מכל כיוון. לא יוצעו גדרות החוצצות בתחום הבינוי למרחב הציבורי, כדוגמת הבינוי של הספרייה הלאומית.
5. יש לקבוע הוראה מחייבת לנטיעה של עצים בוגרים ותיקים, מספר העצים סוגם ומיקומם יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
6. מיקום רחבות רכב חרום יוצעו ברחובות ההיקפיים בעדיפות על שדרות המוזיאונים ולא על שדרות רופין, ובכל מקרה לא בתחום השצ"פ.
7. בתחום התכנית קיים חדר מכונות ומשאבות. יש לתאם את העתקתו עם אגף שפ"ע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר. תנאי להיתר יהיה תיאום מיקום העתקתו, תנאי לטופס אכלוס יהיה הקמתו בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
8. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקב"מ 1:200 לכל שטח התוכנית (כולל הקשר תכנוני מעבר לגבולות התב"ע). התוכנית תכלול: פירוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי (כולל פרטים טיפוסיים) ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים + לחניונים, תכנון של כל מתקני התשתית (כולל חדרי שנאים ופירי איורור למיניהם לדוג'), פתרונות פריקה, טעינה ואשפה, תכנון עקרוני של חניות, עומק אדמה לנטיעות עצים וכו'. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

9. הבקשה להיתר תכלול כל אלמנט עיצוב לרבות סגירות חורף מבוקשות, עפ"י כל הנהלים העירוניים, בתאום אדריכל העיר.
10. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר יהא תכנון מפורט אשר יכלול: הסדרי נגישות, רוחב מדרכות, נטיעות, גינות, מפרצי חניה, מפרצי העלאה והורדה, תחנות אוטובוסים, שבילי אופניים, פחי אשפה, עמודי תאורה ריצוף וריהוט רחוב בתאום ואישור אגף שפ"ע ותושי"ה ואדריכל העיר.
11. תנאי לטופס 4 יהיה שיקום ופיתוח כל השטחים העירוניים בתחום שטח העבודות, השצ"פ והרחובות המקיפים, לשביעות רצון אגף שפ"ע.
12. הגג יפותח כגג "מועיל", המאפשר התכנסות, גג ירוק, אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית וכדומה. התכנון יקח בחשבון בתי גידול לעצים וצמחייה על הגג. בתאום המחלקה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
13. מדובר על אזור רגיש בחשיבותו ונראותו, המערכות יתוכננו כך שיוצגו בבינוי וככל הניתן לא ימוקמו על הגג הירוק.
14. כל המערכות והתשתיות -אשפה, חשמל (כולל השנאה), פריקה וטעינה וכו'. כל שטחי החניות ושטחי השירות (מחסנים וכד') יהיו תת קרקעיים במלואם, מכל כיוון של חתך קרקע.
15. 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). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד או בתחום שטח ציבורי אלא כמבנה טמון בתת הקרקע בלבד, ובתחום הבינוי.
16. בסעיף 4.1.1 ג נכתב שעיצוב המבנה יותאם לאופי המבנים בסביבה מבחינת חומרי גמר. יש להסיר סעיף זה ולאפשר גמישות בעיצוב האדריכלי לשלב התכנון המפורט להיתר, בתאום אדריכל העיר.
17. יש להוסיף בנספח בינוי חתכים עירוניים שיציגו הקשר סביבתי רחב יותר (הספריה הלאומית מצפון וכד') להצגת השתלבות נפחי הבינוי המוצעים בהקשר רחב.
18. **שלביות ביצוע**- תתוקן לבניה בהינף אחד- לרבות חפירה ודיפון. וזאת על מנת להמנע ממצב בו יוותר בור חפור באזור כל כך חשוב ברמה העירונית ללא בניה.
19. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
20. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות סביב המגרש עפ"י הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה
21. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש. תקן חניה מופחת בשל קירבת המגרש לאזור עתיר תח"צ, כמקובל.
22. קביעת יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.
23. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר יהא תאום ואישור לתכנון ופיתוח המגרש עם אגף שפ"ע.
24. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר יהא אישור חיבור של כל התשתיות החדשות עם תשתיות עירוניות, לשביעות רצון אגף שפ"ע.
25. בהתאם להחלטת פורום נכסים מיום 11.8.25, יש לרשום בטבלת ההקצאה כי המקרקעין הועברו לבעלות המדינה בכפוף לבניית האקדמיה ללשון וכי במידה ומטרות ההקצאה השתנו יש להשיב הקרקע לעיריית י-ם או לקבל הסכמתה בעניין.

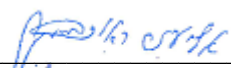
- יש לעדכן טבלת הקצאה(גירסת 26/6/26), ולהוסיף עליה ההערה בהתאם.
26. **איכות הסביבה:** יש לתאם על מחלקה איכות הסביבה את גרסת התכנון המצומצמת המעודכנת.
27. הידרולוגיה- פתרונות של איגום השהייה וחלחול לא יוצעו בתחום שצ"פ- אלא בתחום הבינוי בלבד.
28. תנאי להפקדה יהיה תאום היבטי הניקוז בגרסת התכנון המעודכן בהיבטי הניקוז, החלחול ומיקומי הצמ"גים והקידוחים עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
29. יוטמעו פתרונות הניקוז בהוראות התכנית, בתאום המחלקה לאיכות הסביבה
30. תנאי עבור שימושי המסעדה בתכנית, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
31. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיו מעל גגות המבנים.
32. להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 35-41, לרבות שמירה על קישוריות, מניעת התנגשות ציפורים בקירות זכוכית, פיתוח קירות וגגות חיים בעלי מורכבות מבנית, הנחיות לשלב העבודות ועוד- בתאום המחלקה לאיכות הסביבה.
33. תנאי להפקדה יהיה ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור, בתאום החלקה לאיכות הסביבה. יש לקבוע בהוראות כי טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
34. להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות.
35. יש לקבוע בהוראות כי אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר ו/או תחום העבודות.
36. תנאים להיתר בנייה:
37. העסקת אקולוג לליווי ולפיקוח בשטח העבודות.
38. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
39. אישור תכנית התאורה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
40. אישור דגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
41. אישור סקר עצים בוגרים על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים.
42. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים (ככל ונדרש לאחר צמצום שטח התכנית).
43. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני בבירה לבעלי-חיים.
44. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום, בתאום המחלקה לאיכות הסביבה.
45. תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת קיימות לתכנית קירות חיים וגגות חיים (מומלץ גג חום/אקסטנסיבי) וכן את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.

46. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי לחפירה ראשונה יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
47. רשימת הצמחייה ותוכנית השיקום יתואמו עם אקולוג אשר ילווה את התכנון והביצוע. מומלץ כי הצמחייה לשתילה תילקח ממשתלות המתמחות בצמחי האזור.
48. ייעשה שימוש בבולדרים ובגושי סלע גדולים שנמצאים בתחומי שטח העבודה על מנת לשחזר את הנוף הטבעי.
49. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מ' מפרטים של מינים פולשים.
50. תכנית ועבודות השיקום יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג.
51. טיפול במינים פולשים ומתפרצים:
52. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.
53. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') בקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטיפול בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.
54. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
55. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם.
56. ניהול מי נגר – יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר.
57. בחירת העצים לשתילה, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי ההנחיות המקובלות של משרד החקלאות ובתיאום עם אקולוג מלווה התכנית. מומלץ להשתמש בעצים מקומיים המאפיינים את השטח הטבעי.
58. תאורה- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושא זה.
59. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 – כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1224898

פרטי התכנית

מספר תכנית	1224898
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לבניין מגורים ברחוב ענתבי 4, ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

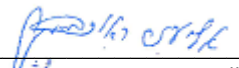
1. אין להציע בינוי מעבר לקו הבניין שסומן בתשריט ועומד על 3 מ', לרבות מרפסות. בהתאם לכך, יש לבטל את המרפסות המוצעות בחזיתות המזרחית, הדרומית והמערבית.
2. התכנית המוצעת מבטלת את החניות התת קרקעיות המאושרות ומציעה במקומן שתי חניות עיליות הממוקמות בנפרד לאורך החזית, באופן היוצר שתי קטיעות ברצף המרחב הציבורי ועל חשבון חניות ציבוריות על הרחוב, בנוסף לצמצום האדמה הגננית בחזית המבנה. לפיכך, יש להציע פתרון חניה הכולל כניסה אחת בלבד לשתי החניות ובהתאם למצב המאושר.
3. בהמשך לנ"ל ניתן יהיה לבחון מספר חלופות ובהן: הצעת מתקן חניה, או חניה כפולה בטור, או להציע גם שתי חניות צמודות לכיוון הרחוב.
4. יש לשמור על הנסיגה המאושרת בקומה החמישית, העומדת על 2.5 מ', ולא לצמצם אותה.
5. הבינוי המוצג בנספח הבינוי אינו תואם את היתר הבנייה שהופק מכוח תמ"א 38, והשרטוטים בנספח אינם משקפים את השינוי המבוקש. בין היתר קיימת אי התאמה במיקום המבנה במגרש, במרחקי הבינוי מגבולות המגרש, וכן בפתחים ובמרפסות. לפיכך, יש להתאים את נספח הבינוי להיתר הבנייה הקיים ולסמן את השינויים המוצעים בהתאם ובסימונים המקובלים.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית יחס כפיפות לתכנית 5166ב.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי עיצוב החזיתות, חומרים ותכנית פיתוח השטח יתואמו עם אדריכל העיר לעת מתן היתר בנייה.
8. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

9. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: שימור, כבאות, תברואה, חשמל, תושייה, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, עתיקות.
 10. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 – כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1241785

פרטי התכנית

מספר תכנית	1241785
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- הנוטרים 20-22
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התקבלה פניה בעניין היתר בניה שנמצא בפרסום מספר 2026/0150.00 ומבקשים לאפשר לה להתקדם למרות קידום פינוי בינוי – הוועדה סבורה כי ניתן לאשר לקדם את ההיתר.
2. תנאי להפקדה עריכת מפגש דיירים פרונטלי והגשת עדכון בנושא דיירים וותיקים.
3. תכנית האב של השכונה ציינה חלוקה לאזורים שונים וקבעה כי כל האזור הפנימי של השכונה יהיה מיועד לבנייה של 10 קומות בלבד.
4. מדובר על מגרשים הנמצאים אחד מעל השני, הנמוך על רחוב דב הוז והגבוה על רחוב הנוטרים בפערי טופוגרפיה של כ 20 מטר בין הכבישים.
5. במסגרת התיאומים שנעשו עם מגישי התכנית ולאור העובדה שבחלק הנמוך של הרחוב קודמו מספר תכניות למגדלים הוחלט כי ניתן לבחון חלופה של בינוי שמציעה 2 בניינים בלבד, מגדל בחלק הנמוך של התכנית ובניה של בניין של 10 קומות בחלק הגבוה המתאפיין בבניה של עד 10 קומות.
6. חלופה זו גם אפשרה להגדיל בצורה משמעותית את השטחים לצורכי ציבור ויצירת כיכר עליונה שמתחברת לכיכר הקיימת וכיכר עליונה שמוצעת במפלס הרחוב העליון.
7. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 5 במספר יחידות הדיור שאינו מכפיל אופייני בשכונה בתכניות שמתקדמות בימים אלו. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית וצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם, צמצום הזכויות ייעשה באמצעות הורדת קומות מהמגדל.
8. יש לציין כי בתכנית צמודות לתכנית מוצע מכפיל משמעותית נמוך יותר- תכנית מספר 565317 הצמודה לתכנית ממערב הציעה מכפיל של 3.46.
9. מסמכי התכנית שהוגשו תוכננו באופן שאינו מיטבי מבחינת העמדת המבנים ואי ניצול מיטבי של הפרשי הטופוגרפיה לטובת גני הילדים וההפרשות המבונות. לאחר בחינה מחודשת של מספר חלופות להעמדת המבנים ומיקום השצ"פ העליון והתחתון, וכן מיקום ההפרשות לצרכי ציבור, הוצעה תכנית העמדה מיטבית המציעה את מבני המגורים בצורה רגולרית כאשר המגדל מוצע מצד צפון מערב וכן מבנה בן ה-10 קומות מוצע מצד דרום מערב התכנית. כמו"כ, מוצע שצ"פ במפלס רחוב דב הוז אשר מתחבר לכיכר העירונית המוצעת בפרויקט סן מרטין 3. וכן מוצע שצ"פ במפלס העליון הפונה לרחוב הנוטרים עם חיבור מכני בין השצפיים ומדרגות מ-2 צידי התכנית. תוך ניצול מיטבי להפרשי הטופוגרפיה על ידי תכנון מדורג להפרשות הציבורית הנ"ל. -תכנון זה תואם מול מחלקת תכנון העיר והינו מקובל.
10. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.
11. יש לבחון ולהתאים את הממשקים בין התכנית שבנידון לתכניות אשר בשלבי ביצוע ממערב לתכנית -תכנית מס' 565317. ותכנית 1166586 אשר נמצאת בשלבי תכנון סופיים, בדגש על המעברים הציבוריים.

12. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור בהתאם לנהלים של מנהל התכנון.

13. יש לבחון הגדלה של הקו הכחול על מגרשים ציבורים סמוכים במטרה להגדיל את זכויות הבניה במגרשים אלה כמקובל בתכניות חדשות למבני ציבור- חלקות 18, 20 ממזרח- יש לקבוע בחלקות אלה אחוזי בניה של 240 אחוז בשש קומות.

בינוי ופיתוח:

14. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה ביחס לרחובות דב הוז והנוטרים, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

15. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.

16. קווי הבינוי יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות ניתן להציע מרפסות סוכה שיבלטו מעבר לקו הבינוי בעומק של 1.5 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד. בהתאם לאמור יש להסיר את סעיף 4.1.2, א, ס"ק 3.ב.

17. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.

18. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.

19. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.

20. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

21. יש לשקם מדרגה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. תנאי לטופס 4, יהיה ביצוע הנ"ל.

22. ככל וידרשו חדרי שנאים צוברי גז וחדרי טרפו, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע ובתיאום מול חברת חשמל, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

23. מבחינת נתוני התכנית ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרש הפרשות ציבוריות, יש להציע בשטח התכנית אשכול מעון יום בשטח בנוי 510 מ"ר וחצרות 305 מ"ר. כיתות גני ילדים, כל כיתה שטח בנוי 130 מ"ר וחצר 200 מ"ר, סה"כ בנוי 260 מ"ר וחצרות 400 מ"ר וכן בית כנסת בגודל 350 של מ"ר.

24. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף, תנאי להיתר חפירה ובניה למגורים יהיה מציאת פתרון לגני הילדים בגוש 30169 חלקה 18 מבחינת פינוי/מיגון הנדרשים ויש לקבל על כך אישור מנח"י ואיכות הסביבה.

25. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבינוי ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

26. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ואגף מבני דת, ובהתאם למפורט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.

27. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

איכות סביבה:

28. התוכנית צמודה לקריית חינוך ומגרשי ספורט, תנאי להפקדה יהיה השלמת נספח סביבתי מלא בתיאום מול אגף איכות הסביבה.

29. יש לצמצם ככל הניתן את הבינוי התת"ק מתחת לשצ"פים ע"מ לאפשר חלחול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים ופיתוח שצ"פים איכותיים.

30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים

32. יש לקבוע כי תנאי עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין ותוצג תשתית מתאימה להתקנת מערכת מפריד שמנים.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
34. יש לתכנן פרט לפינוי גז ראדון בשלב בקרת התכן לכל החללים הנמצאים במגע עם הקרקע ואינם מאווררים באופן מאולץ.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
36. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. דו"ח מיקרואקלים יכלול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
37. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.
38. 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.
39. יש להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה.
40. יש לתקן ולהשלים את מסמך הסביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית.

עצים:

41. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפי"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
42. בשצ"פ אשר ממוקם מעל מפלסים תת קרקעים יש להשאיר עומק קרקע מספק לשורשי עצים וצמחייה. עומק מינימלי של מטר וחצי.
43. נראה כי קיימים עצים רבים לעקירה בתחום התכנית. יש לבחון את שימור העצים ככל האפשר.
44. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפי"ע.
45. תנאי למתן היתר, יהיה הגשת סקר עצים ונספח מחייב מעודכן.
46. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע הנ"ל בפועל.

תנועה וחניה:

47. הכניסה לחנייה מוצעת מרחוב דב הוז אשר כיום הינו רחוב חד סטרי. בתיאום מול אגף תושבי"ה ניתן לאפשר את הפיכת רחוב זה לתנועה דו סטרית כך שהכניסה לחניון תתאפשר ישירות מרחוב סן מרטין ללא צורך בעיקוף וכניסה לתוך השכונה, ובכך למנוע עומס תנועתי על השכונה.
48. יש להציע מפרצי העלאה והורדה לטובת גני הילדים המוצעים בתכנית בתיאום מול אגף תושבי"ה.
49. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

נכסים:

50. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
51. יש לשנות נוסח סעיף תחת סעיף 4.4 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, לא יופקע אלא יירשם ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות רישום הבית המשותף, ולהסיר המילים ברמת המעטפת מסעיף 6.2.1.
52. סוג היקף ומיקום הפרשות מבונות יהא בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש עריית ירושלים במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
53. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים
54. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
55. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.

נגישות:

56. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
57. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
58. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
59. יש לשמר מדרכה רציפה ברוחב של כ-3 מ' לאורכו של רחוב הנוטרים.

כללי:

60. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני.
61. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירותים, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע. בהתאם לכך, סעיפים ו', ח', ט' שבטבלה 5 מתייתרים. יש להסירם.
62. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
63. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
1. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 2. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 3. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 4. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
 5. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 6. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
64. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
1. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
 2. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 3. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
 4. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
 5. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 6. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 7. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 8. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 9. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
65. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
66. יש להציע מרפסות סוכה ככול הניתן.
67. לא יותר ניוז משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
68. יש להוסיף סעיפים לעניין תוספת יחידות דיור מותנות עבור קרן תחזוקה לטווח ארוך
69. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבנינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
70. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
71. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
72. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.

73. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : תברואה, מנח"י, חשמל, היטלי השבחה, שפי"ע עצים, כבאות, ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
74. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
75. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה :

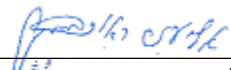
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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

הערות טכניות

76. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
77. בהוראות התכנית במסגרת שלביות הביצוע לתכנית יש לציין כי תנאי לטופס 4 למגורים, יהיה השלמה של בינוי השטחים הציבוריים והעברתם לבעלות עיריית ירושלים.
78. יש אי התאמה בין שטח המגרש בטבלה 3.2 לטבלה 5, יש לתקן בהתאם לנכון.
79. שטחי המיגון יחושבו בהתאם לתקנות ופטרונות המיגון הנדרשים, בהתאם לכך, יש להסיר את סעיף ז' שבהוראות לטבלה 5.
80. יש להסיר את הסעיפים ז'-ט' שבהוראות לטבלה 5. שטחים אלו יוכללו בסך השטחים שבטבלה 5.
81. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות.
82. יש להוסיף לסעיף 1.7 נספח איחוד וחלוקה, ועל ה'תחולה' להיות מחייב.
83. יש לתקן בסעיפי התכנית את השטח הקיים בהתאם לרשום בנסח : 5211 מ"ר, ובהתאם לכך לתקן את החלוקה לתאי השטח 1-3.
84. יש לכלול בסעיף 4.1 בכותרת – מגורים, ומבנים ומוסדות ציבור. כמו"כ, תחת שימושים נדרש לפרט את כלל השימושים הציבוריים.
85. בנספח הבינוי יש לתקן את שמות הרחובות בחתך 1-1.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1296284

פרטי התכנית

מספר תכנית	1296284
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין הקרן לירושלים-מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תחילה יצוין כי מדובר בתכנית המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית. בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע ולצורך קבלת שצ"פ מיטבי יש לבחון חלופות תכנון לכניסה לחניון התת"ק המוצע, חלופה מיטבית תהיה בחינת כניסה לחניון דרך רמפת כניסה למבנה מצרני מדרום (חלקה 47) ומעבר נקודתי מחניון תת"ק מתחת לשצ"פ מוצע, חלופה נוספת הינה הטמעת הרמפה המוצעת בתוך מסת הבינוי המוצע, מדובר על מגרש פרטי ויש לתאם זאת עם בעלי הקרקע.
2. שתי חלופות אלו עשויות לייצר חזית מסחרית מיטבית ופעילה לכיוון השצ"פ המוצע ורציפות הליכתית הן ברחוב יד חרוצים והן בכניסות המוצעות מדרום לבינוי המוצע. - יש לבחון הצעה זו מול בעלי הקרקע במתחם הקיים מדרום.
3. היקפי הבנייה המוצעים בתא שטח 1 סה"כ 870% בנייה, חורגים מתכנית האב ב200%, בתא שטח 2 מוצעים סה"כ 670% בנייה בהתאם לתכנית האב. המדיניות קבעה תמריצים לתוספת זכויות במקרה של הריסה של מבנים גדולים בכפוף להצגת דוח שמאי - יש לבחון מול השמאי של הוועדה המחוזית ניתוח שמאי והמלצה/הסבר לתוספת 200% בניה ביחס לתכנית האב למגורים, ככול והדוח יצביע על הצורך השמאי היחידות יינתנו כדירות סחירות, ככול ולא, ניתן לשקול לתת את יח"ד הללו (200% שחורגים מהמדיניות) כיח"ד להשכרה ארוכת טווח נוספות כפי שמצע בת.ש 2.
4. בת.ש 1 מוצע שימוש תעסוקה, לא ברור היכן מוצע שטח לתעסוקה המופיע בהוראות התכנית, יש לבטל,
5. יש לקבוע קו בניין של 3 מ' כלפי רחוב אשריאל בוזגלו ולא קו בניין 0 כפי שמוצע בתכנית, זאת בהתאם לעקרונות תכנית האב, ככול ותוצאה מכך יש צורך בתוספת קומות יש להציג זאת במסמכי התכנית בהתאם.
6. יש לקבוע כי גג המסד יהיה גג פעיל ככל הניתן ושטחו יתחלק בין המגורים לבין הדיוור המיוחד. מתקנים טכניים יוקמו על גגות המגדלים. בגג המסד יתוכננו פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחיה, תוך שימוש בפתרונות של גגות ירוקים או גגות חומים. לגגות יהיה תפקיד נוסף למתן את אפקט 'אי החום העירוני'. בשל כך, 30-40% משטח הגג יהיה מכוסה בצמחיה. מומלץ שהגגות יכללו שימושים וטכנולוגיות "ירוקות" נוספות.
7. יש לקבוע הפרשה מבונה של שני גני ילדים כל אחד בשטח של 130 מ"ר + חצר צמודה בתיאום עם אגף מבני ציבור.

8. גני הילדים לא יינתנו בקומת הקרקע וניתן יהיה לקרות חלק מהחצרות הנדרשות.
9. המיקום הסופי והתכנון יתואמו בשלב היתר הבניה עם אגף מבני ציבור.
10. שטח גני הילדים יהיו מעבר לזכויות הבניה הסחירות.

בינוי ואדריכלות:

11. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה ביחס לרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציע כניסות למבנים מהמפלסים הציבוריים שסמוכים אליהם.
12. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
13. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
14. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
15. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
16. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות בקומת הפנטהאוזים.
17. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
18. יש לקבוע בהוראות התכנית תמהיל דיור התואם את תכנית האב: 15% יח"ד קטנות עד 55 מ"ר, ולכל הפחות 30% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) ולא יותר מ-60% דירות קטנות, תינתן גמישות בעניין התמהיל בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר.
19. ניתן להציע הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית.
20. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

תנועה וחנייה:

21. יש להשלים חוות דעת אגף תושבי"ה והטמעתה במסמכי התכנית כתנאי להפקדתה.
22. יש להסיר את סעיף 6.1.2. ס"ק 2 הקובע כי ניתן לאפשר חנייה עילית עבור כלי רכב תפעוליים ומסחריים, יש לקבוע כי כל החנייה תוצע בתת הקרקע, יקבע מיקום לרכב תפעולי באופן שלא יפריע לרחוב בתחום ת.ש 1 או 2 בלבד.
23. יש לקבוע תקן חניה של מקום חניה אחת לכל דירה על תכנית שממוקמת בקרבה לציר רקל + 10 אחוז עבור חניות אורחים.

עצים:

24. בתחום התכנית קיימים 35 עצים בוגרים, כאשר 11 מהם בערכיות גבוהה ו-24 בערכיות בינונית, 7 עצים מסומנים לשימור, אחד להעתקה ו-27 עצים מסומנים לכריתה. יש לבחון לשימור את עצים מספר 28+29 שנמצאים בתחום השצ"פ המוצע. כמו כן באם תוטמע הרמפה המתוכננת מכיוון רחוב יד חרוצים למסת הבינוי כמצוין בסעיף 1 לעיל, יש לבחון שמירה על עצים מספר 24 ו-29.
25. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר פנוי מבינוי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

איכות הסביבה:

26. התכנית חלה באזור מחלחל ובתחום הזנת מעיינות לכן יש לצמצם את קו בניין תחתית/תת קרקעי וכך יהיה אפשר לשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים.
27. בתחום השצ"פ ישנם עצים המוצעים לכריתה (מספר 24, 29, 39, 28), יש לבחון את שימורם. אין סיבה לכרות עצים קיימים ביעוד שצ"פ. עץ מספר 12 המיועד לכריתה ממוקם בגבול המגרש לכן יש לשמרו. לעצים ישנה חשיבות רבה על הצללה, קירור ושמירת טבע העירוני, לכן הם חשובים ובעיקר בתקופת משבר אקלים.
28. יש לקבוע כי תנאי להפקדת התכנית יהא:

1. השלמת דו"ח מיקרו אקלים לפי הערות הרשות לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 4.

2. סקר היסטורי נדרש באישור המשרד להגנת הסביבה.
3. 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.
4. על פי דו"ח תחזיות התנועה צפוי עמוס תחבורתי על רחוב רבקה ועל פי נספח הבינוי חלק מהמגורים בקומה השנייה יפנו לרח' רבקה יסבלו ככול הנראה מרעש. לכן מבקשת הרשות כתנאי להפקדת התכנית יהיה חיזוי הרעש במגורים ובמידת הצורך ימליץ המסמך על העלאת קומת המגורים לגובה רב יותר.
5. יש צורך בהשלמת סקר שימושים מטרדיים ומחזיקי חומ"ס לפי סעיף 4.3 כתנאי להפקדת התכנית.
29. הצללות -יש טעות סופר בהגדרת הקריטריון לאזור א' ולא לאזור ג'- יש לתקן.
30. יש לקבוע כי תנאי לדיון בהפקדת התכנית יהיה אישור הרשות לחוות דעת מיקרו אקלימית מלאה, בה יוצגו חישובי מודל רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024. לאור גובהם של המבנים המתוכננים והפרש הגבהים בינם לבין הבינוי בסביבתם.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית תנאי כי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
35. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בהתאם לנספח הבינוי כי הקומה הראשונה החשופה לרעש וזיהום תהיה למסחר ותעסוקה.
37. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
38. 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,
39. יש להוסיף לסעיף 6.1.1.3 שמתקן האשפה ימוקם בתת הקרקע.
40. הוראות התכנית מאפשרות בריכה, לכן יש להכניס להוראות התכנית כי במידה ותוקם את הדברים הבאים:
41. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.
42. המחלקה מבקשת כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז ושהייה של הדיירים.
43. נבקש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.
44. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
45. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
46. 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.
47. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
48. לעת היתר יהיה צורך בתיאום עם מחלקת איכות סביבה וכן לבצע סקר שימושים מעודכן.

49. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
50. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.

פיתוח ותשתיות:

51. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
52. 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.
53. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
54. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינני אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון, שיפועי הרמפה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.
55. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (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.
56. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט 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.
57. 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.
58. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

נגישות:

59. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
60. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
61. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
62. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
63. לאורך רחוב יד חרוצים וכן רחוב רבקה תישמר מדרכה רציפה.

כללי:

64. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות במגדלים כמפורט להלן:
1. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 2. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 3. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 4. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.

5.	דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
6.	חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
65.	יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :
1.	יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
2.	החדר לא יהיה מרחב מוגן.
3.	בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
66.	יש להציע תכנון 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.	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.
67.	לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
68.	לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
69.	לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
70.	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
71.	יש לצרף לתקנון סעיף איחוד וחלוקה : השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
72.	יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
	השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד.
73.	יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע :
א.	ביצוע השטח הציבורי הפתוח ואישורו ע"י אגף שפ"ע יהוו תנאי למתן טופס 4.
74.	יש לקבוע הוראה לפקיעת תוקף לפיה לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות התכנית הקודמת, ניתן יהיה להאריך את התקופה בסמכות הוועדה המחוזית.
75.	תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
76.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : תושי"ה, אדריכלית העיר, מחלקת תועלות ציבוריות, כבאות והצלה, מבני ציבור, עדן, המחלקה להיטלי השבחה, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות.
77.	בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בחלקות המצרניות.
78.	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.

נחמי חיים
מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1336551

פרטי התכנית

מספר תכנית	1336551
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש- שכונת שיאח-ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **דרך וגישה למגרש- מוצעת כניסה מוטורית למגרש מדרך סטטוטורית מערבית לתכנית**
אשר לא מפותחת בפועל. על כן יירשמו התנאים הבאים:
2. תנאי להיתר- תכנון מפורט של דרך זו.
3. תנאי לקבלת טופס 4- הסדרת דרך סטטוטורית מאושרת.
4. **הקו הכחול יורחב ויכלול את כביש הגישה הקיים בפועל ממזרח ותוצע כניסה ממנו לחניה.**
5. **יש לקבל את ההסכמה של בעלי הקרקע להסדרת הכביש כאמור בסעיף 3.**
6. **מדיניות-** בהתאם לתכנית אב ראס אל עמוד, ניתן לבנות בניין של 4 קומות בהיקף של 110% בניה. התכנית מציעה בינוי של 6 קומות כלפי חזית מערבית ובכך חורגת מהמדיניות לעניין הקומות. כמו כן, חורגת מהיקפי בינוי- ומציעה בינוי מירבי של 180% במקום 110% כמותר במדיניות. לאור האמור יש להתאים את מספר הקומות ל 4 קומות בכל חתך ולצמצם את הקיפי הבינוי ל110%.
7. **בינוי:**
8. מדובר במגרש בעל שיפוע תלול מאוד. ע"מ לנצל את הקרקע, הבינוי ילווה את הטופוגרפיה. יש לשקול בינוי מדורג אשר יצמד לקירות התמך ולא ישאיר מרווח בין קירות התמך
9. התכנית מציעה שתילת עצים מעל חניון תת קרקעי. יש לצמצם את החניון בתחום העצים או לחלופין להציע עצים במקום אחר בתחום קרקע טבעית.
10. התכנית מציעה חניון אשר בחלקו בולט מעל הקרקע. (ראה חתך א-א) יש להציע חניון תת קרקעי במלואו.
11. כניסה לחניון נראית תלולה מאוד. יש לתאם שיפועי הרמפה עם אגף תושי"ה.
12. רמפת כניסה לחניה תהיה מתוך מסת הבינוי ע"מ לא לבזבז שטחי חצרות, חלחול מי נגר וכדומה.
13. כניסה הראשית לבניין לא נגישה ומסורבלת. יש לתכנן כניסה במפלס הרחוב, נגישה ללא גרם מדרגות. מדובר בבניין חדש יש לתכנן בצורה מייטבית ואיכותית תוך ניצול השטחים

הלא מבונים לפיתוח וחלחול מי נגר. כמו כן, יש להציג מפלסי פיתוח בתחום המגרש. לרבות שיפועים בחניה מפלסי רצפות וגדרות.

14. עצים-

התכנית מציעה העתקה של עצים שבכל הנראה נמצאים מחוץ למגרש התכנית המוצעת. יש להבהיר את הנושא ולבחון האם העתקתם נחוצה מאחר והם רחוקים מספיק מהבינוי המוצע.

כאמור בסעיף 3ב, עצים חדשים יוצעו בתחום קרקע טבעית ולא בתחום בינוי תת קרקעי. יש לדאוג להשארת 20% שטח פנוי מבינוי לטובת חלחול מי נגר.

15. הוראות- כללי

16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכובב אחד לתקן בנייה ירוקה.

17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.

18. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

19. במידה ויש צורך בשנאי יש לקבוע בהוראות התכנית כי 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.

20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

21. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תצ"ר לרבות התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

22. חוו"ד גורמים- יש להשלים חוו"ד גורמים של המחלקות הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, בבאות, תברואה, חשמל, ראשות העתיקות, אגף שפ"ע- המחלקה לתחזוקת בבישים ומדרכות וגננות, אגף תושי"ה

23. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

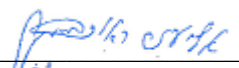
24. גובה הגדר כלפי הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.

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

26. 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: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1506476

פרטי התכנית

מספר תכנית	1506476
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים ברחוב יהודה המכבי 16, מקור ברוך, ירושלים.
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

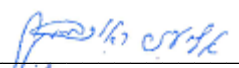
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. חשיבות וערכיות לשימור : המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות גבוהה כמבנה מודרניסטי והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור. בתיאום עם עורכי הבקשה מוסכם כי במבנה החדש המוצע ישוחזרו וישולבו האלמנטים הבאים בחזיתות ובחדר המדרגות:
א. חזית קדמית-מערבית: פירוק והרכבה של החזית והאלמנטים בה: פתח הכניסה למבנה וכן חלון 'תרמוסטר' כולל מסגרות/משקופי האבן סביבם. כן ישומרו חלקי החזיתות בעיבוד אבן ייחודי המשלב טובזה ותלטיש.
2. ממדים : יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית ניתן להציע פתח מאורך או דמה.
3. גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
4. צמחיה בוגרת : יש לעשות מאמץ לשימור הברושים ההיסטוריים בשילוב חוות דעת אגרונום ככל ולא ניתן יינטעו נטיעות של עשר שנים.
5. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשה להריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסתתרות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בנייה 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 ראשית 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.
6. תשריט: יש לסמן את חלקי המבנה הרלוונטיים לפירוק והרכבה ולא לסמנם להריסה. יש לסמן העצים לשימור ככל ויקבעו לשימור.
7. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות ברורות בפירוק והרכבת האלמנטים המפורטים לעיל, לשמירתם ואחסונם מהלך העבודות וכן הוראות לשמירת שורת הברושים הקיימת ככל ויקבעו לשימור.

8. נספח הבינוי: יש לסמן באופן ברור ובהיר את החזיתות המקוריות לפירוק ובנייה מחדש (ולא לסמנם להריסה) וכן יש לסמן על גבי החזיתות החדשות המוצעות את מיקום האלמנטים המקוריים שישולבו בהם- בתכניות ובחזיתות. יש לעדכן את החזית המערבית בהתאם למידות האלמנטים המקוריים (כניסה למבנה, חלון תרמוסטר, מרפסות עגולות). יש לסמן העצים לשימור כראוי ככל ויקבעו לשימור.
9. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדריכל שימור מלווה (ייתכן ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורף להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור), הטמעת חוזר מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
10. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
11. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרש: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה.
12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הערות טכניות**
- הוראות התוכנית**
14. טבלה 5 – יש לתקן מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת ולכתוב 1.
15. סעיף 1.2 יש לתקן את השטח בהתאם לרשום בנסח 0.399 דונם.
16. סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לשטח רשום: 399 מ"ר.
17. סעיף 5 גודל מגרש מוחלט יש לתקן את בהתאם לשטח הרשום.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1350800

פרטי התכנית

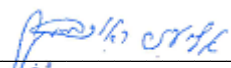
מספר תכנית	1350800
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הכשרת עבירות בנייה ותוספת בנייה חדשה בשכונת מלחה ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התוכנית ממוקמת במרכז גרעין הכפר מלחה, מדיניות התכנון במקום היא לשמר ככל הניתן את אופי המקום - טיפולוגית בניה מלווה טופוגרפיה והמרקם הקיים, גם עקב יחודיות המקום, וגם לאור חשיבות לשמור על מקומות יותר "מאוזרים" לנוכח תנופת הבניה ועליה לגובה בפרויקטים פינוי בינוי בשכונות הסמוכות.
2. לצורך התחדשות ושיפור תנאי המחיה, ניתן להוציא היתר מכוח התכנית החלה במקום תוכנית 3718.
3. מוצעת בתוכנית תוספת שטחי בנייה עבור הכשרת עבירות בנייה, סה"כ 273 מ"ר שטחי בנייה, מעבר למדיניות שקבעה 175 מ"ר, ובהיקפי בינוי שלא מתאימים לאופי המקום ומדיניות השימור.
4. הבינוי אינו שומר על דירוג, בהתאם למדיניות. מוצע בתוכנית לאטום את הקומה התחתונה וחלק מהקומה שמעליה, סה"כ 3 קומות, בגובה מעבר למדיניות שקבעה בנייה עד 2 קומות (עם קומה שנייה בנסיגה) עד 7 מ'.
5. היקף השטחים המוצע להריסה / אטימה גדול מאוד ביחס למבנה הקיים. מוצעים שטחים לאטימה בתחום קונטור המבנה ובתוך הדירה, בשלוש קומות ובאופן שמטיל בספק את ישימות האטימה מכיוון שמדובר על שטחים משמעותיים ומעל לקרקע.
6. נקבעו בשטח עובדות ופלישות לשטחי ציבור (הקמת מדרגות וגשר מעל מעבר ציבורי לכניסה ליחידה נפרדת). השפה של הגשר וקירוי המעברים אינה מאפיינת את המרקם ההיסטורי.
7. בהמשך לנ"ל, הגשר אינו נחוץ עבור נגישות לדירה מכיוון שכבר קיימת כניסה ישירה לדירה מרח' יציאת אירופה.
8. קיימים הליכים משפטיים לאורך שנים, תוך התעלמות של הבעלים מביצוע גזר הדין. ככל הנראה נוספו יח"ד, בניגוד למדיניות שקבעה יח"ד אחת.
9. מוצע מחסן מעל הקרקע עם פתחים בניגוד למדיניות שמחסנים צריכים להיות בתת הקרקע ולא מעל לקרקע.
10. מוצעים שטחים להכשרה מחוץ לגבולות התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1442326

פרטי התכנית

מספר תכנית	1442326
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שימושים למרפאות קופ"ח כללית ברח' אלעזר המכבי 1, לאורך ציר רק"ל
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

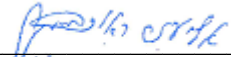
1. מדובר על מגרש הכולל קופת חולים גדולה ומרכזית בשכונה, יזם התכנית מבקש להגדיל את שטח קופת החולים בצורה משמעותית לצורך מתן מענה לגידול האוכלוסייה בשכונה ובעיר בכלל.
2. ייעוד הקרקע המאושר הוא ייעוד של מוסד פרטי, אך מכיוון שמדובר על מגרש יחסית קטן ולא מוצע להרוס את הבניין הקיים לא ניתן ליישם את המדיניות של שינוי ייעוד ממוסד למגורים, לאור החשיבות של קופת חולים יש מקום לקדם את התכנית המוצעת המבקשת להגדיל בצורה משמעותית את קופת החולים ולצורך כך לאפשר תוספת של מגורים בחלקה.
3. התכנית שהוגשה ועמדה בתנאי סף ביקשה להקים מגדל בגובה של 17 קומות שלא בהתאמה למדיניות בשכונה ולכן הוצגה חלופה מצומצמת הכוללת בניה של 11 קומות בלבד באמצעות הגדלה של נפח הקומות הקיימות- יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה זו.
4. רחוב יהודה המכבי כולל מדרכה צרה לאורך הבניין יש להציע הרחבה של המדרכה למקסימום שניתן כדי לתת שרות טוב למגיעים למרפאה.
5. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים שאינו מבקש תוספות בתכנית.
6. יש לשנות את ייעוד הקרקע בהתאמה לשימושים המבוקשים- מגורים ובניין ציבור.
7. בהתאם לחוות דעת של מחלקת השימור הבניין אינו מיועד לשימור ולכן יש לבטל את הסימון בתשריט ובהוראות לשימור הבניין.
8. יש לצרף לנספח התנועה והחניה טבלת מאזן חניה – לא ברור ממסמכי התכנית מה תקן בחניה המוצע ונראה כי התכנית לא נותנת מענה לכל יחידות הדיור המוצעות.
9. יש לקבוע תקן חניה של מקום חניה אח לכל דירה וחניות ציבוריות לקופת החולים בהתאם לתקן.
10. נספח הבינוי מציג קברים בקומת החניון ומוצעים מתחתיו קומות חניה בקונטור מלא- יש לתת טיפול לנושא בשלב היתרי הבניה בתיאום אגף מבני דת.
11. יוצעו מרפסות סוכה לכל הדירות.
12. קווי הבניין לכיוון מזרח ישמור על 5 מטר לבניין החדש.

13. התכנית מציעה קומות להרחבת המרפאה ב 2 הקומות הראשונות של הבניין החדש, יש להציג בצורה ברורה את החיבור בין קומות המרפאה הקיימות לקומות באגף החדש בהתחשב בהפרשי המפלסים בין הקומות.
1. יש לשקול חזית מסחרית בבניין החדש לכיוון רחוב מלכי ישראל שהוא רחוב ראשי.
2. יש לקבוע תמהיך מגוון של יחידות דיור, 10 אחוז דירות עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז עד 80 מ"ר ויתר הדירות בממוצע של 100 מ"ר פלדת.
3. פרוגרמה :
4. יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה עבור חברה, תרבות, פנאי ורווחה, בגודל של 550 מ"ר.
5. יש להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) גם את השימושים הבאים: חברה, תרבות, פנאי ורווחה כגון, מועדון צמיד ומרכז הכשרה.
6. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים, לסמן את מיקום ההפרשה תוך ציון מפורש " חברה/ תרבות/ פנאי/רווחה", ואת גודל שטח ההפרשה.
7. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
8. בסעיף 4 בהוראות התכנית יש לציין בני תנאי למתן היתר בנייה יהא נגישות לכל חלק מהשטח הציבורי על ידי מעלית.
9. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור.
10. בנוסף בהוראות הטבלה יצוינו כל השטחים כשטחים עיקריים תוך ציון בהערה כי ניתן להמיר שטחים עיקריים בשטחי שרות.
11. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
12. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנבסים.
13. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
14. להוסיף סעיף להוראות התכנית, לפיו השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה בעת רישום בית משותף.
15. "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.
16. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן ב נספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
17. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית

- ע"ש עיריית ירושלים.
18. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין".
19. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.
20. יש לציין בהוראות התכנית כי בהפרשה מבונה השטח הציבורי לא יהיה מתחת לקרקע וכי השטח הבנוי יכלול גם חלונות.
21. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.
22. התכנית המתוקנת לא כוללת תעסוקה ויש להוריד שימוש זה מתקנון התכנית.
23. יש לתקן בסעיף 1.6 שטח התכנית אינו כלול בתכני מספר 205592 – קו רכבת קלה ולרשום שינוי לתכנית התקפה 3110.
24. התכנית מציגה פער בין שטח החלקה במצב המאושר לשטח החלקה במצב המצט – יש להבהיר את הנושא מול מחלקת מידע.
25. יש להציע פתרונות של מרפסות סוכה לדירות המוצעות.
26. יש לבטל סעיף א בהערות לטבלה – לא ניתן להעביר שטחי בחניה מתת הקרקע אל מעל לקרקע.
27. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 8 ולמונה תשריט מוצע 6 מתאריך 9/12/2025.
28. התכנית מציגה שינוי ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, אשר ברח' אלעזר המכבי 1 בשכונת מקור ברוך, סה"כ שטח 952 דונם. מציעים תוספת 2 קומות לתעסוקה על המרפאה הקיימת, סה"כ הבניין יהיה 6 קומות מעל כניסה קובעת. בניית בניין חדש בן 16 קומות מעל כניסה קובעת (מרפאה 3 קומות ומעל 13 קומות למגורים), ו-6 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 63 יח"ד. השימושים הם: מגורים, מסחר, תעסוקה ומרפאות.
29. בשטח התכנית ישנם עצים, יש לבדוק את הכמות והאם יש צורך בסקר עצים, וכן לסמן אותם בתשריט מצב מוצע.
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי במרפאות לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוזר מנכ"ל משרד להגנת הסביבה.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה המגורים יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
33. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
34. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים – להשעיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים.

36. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
37. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. בניגוד לכתוב בסעיף 6.1.3.א "שפתחי פליטה מחניונים ימוקמו באופן שלא יהווה מטרד."
38. 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. לא תותר הקמה בעורף הבינוי כפי שנכתב בסעיף 4.4.1.2.א.
39. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. דו"ח מיקרו אקלים יכלול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
40. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/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.
41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לעת מתן היתר יוגש דו"ח אקוסטי אשר יבחן את הרעש מהכבישים סביב התכנית ביחס למגורים ובהתאם לצורך יקבע מיגון אקוסטי.
42. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
- תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
43. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נגישות.
44. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
45. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים
- הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית.
46. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1372192

פרטי התכנית

מספר תכנית	1372192
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית האפרסמון 19-9 גילה, ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **יש להשלים את העבודה החברתית, לעשות מפגש דיירים פרונטלי ולהשלים מיפוי אזרחים ותיקים ומיפוי עולים חדשים וקבלת אישור של המחלקה לעבודה קהילתית.**
2. **תכנון:**
3. **התכנון המוצע מאפשר תוספת יח"ד, יאפשר חידוש של הבינוי הקיים וישפר את המרחב הציבורי. יחד עם זאת, ממליצים לעדכן את סכמת הבינוי באופן הבא:**
4. **מדרום-מערב לתכנית קיים שטח שבמקורו היה בייעוד מגורים ונקבע לייעוד שצ"פ ע"פ תרש"ץ 5/28/01 בבעלות עיריית ירושלים- על מנת להסדירו, יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולסמנו כשצ"פ במסמכי התכנית.**
5. **בהמשך לאמור לעיל, השצ"פ המוצע בתכנית איננו אפקטיבי דיו בשל מיקומו על פינת הרחוב: ממערב קיים קיר תמך וגדר אקוסטית של שד' בגין, וממזרח קיר תמך של הבינוי המוצע, לפיכך נוצר שצ"פ כלאו בין 2 קירות תמך. על מנת להסדיר את השצ"פ הקיים, להרחיבו ולשפר את המרחב הציבורי באזור התכנית יש לעדכן את סכמת הבינוי באופן הבא:**
6. **יש להסיט את מבנה המגורים המרקמי המרכזי מזרחה לפינת הרחוב תוך שמירה על מרווח בינוי תקין ממגרש המגורים (ניתן-מומלץ להציע מבנה פינתי) ואת המבנה (המרקמי) המערבי מערבה ככל הניתן.**
7. **השצ"פ ימוקם בין שני מבני המגורים המרקמיים וייצור המשכיות לשצ"פ הקיים (להסדרה) מצפון מערב. שטחי המסחר יופנו בחלקם לרחוב ובחלקם לשצ"פ המוצע במיקומו המעודכן וייצרו כיכר עירונית-מעורבת שצ"פ. מפלס השצ"פ המוצע ייקבע כמפלס השצ"פ הקיים ככל הניתן וייתר את הצורך במדרגות גישה מצפון לדרום.**
8. **מבני המגורים המרקמיים יגשרו על הפרשי הטופוגרפיה ממזרח למערב ויאפשר ניצול מקסימלי של השצ"פ המוצע ע"י קביעת מפלס רציף.**
9. **השצ"פ יהיה לא בינוי תת"ק ככל הניתן, באזורים בהם ישנו בינוי תת"ק בתחום השצ"פ יתאפשר עומק שתילת עצים של 1.5 מטר עומק אדמה .**

10. סכמת הבינוי המעודכנת תשפר את הקישוריות מצפון-לדרום לשצ"פ תאפשר ניצול מיטבי של שטחי השצ"פ באזור התכנית, תייצר מפתח רחב לאזור הפנימי של גוש הבינוי ותאפשר שיפור וניצול מיטבי של המרחב הציבורי באזור התכנית.
11. תקנון התכנית
12. סעיף 4.1.2: "תותר הכללת דיורית בהגדרתה בתכנית זו, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור" בהתאם לנהלים של מנהל התכנון
13. 20% מסה"כ יחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן המרבי עד 55 מ"ר – ולא 80 כפי שמצוין. יש לעדכן סעיף זה.
- 14. טבלה 5**
15. סעיף ב בהערות: "שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיור, ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי שירות על קרקעיים לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 12 מ"ר לכל יח"ד אשר מוצע עבורה ממ"ק" – לא מקובל. יש להסיר סעיף זה. לא יוצעו ממ"קים במגדלים.
- מדיניות תכנון**
16. התכנית מציעה הקצאת שטח ציבורי בנוי עבור 2 כיתות גן ילדים ובית כנסת בגודל 250 מ"ר. שטחים אלה לא מספקים כמענה לפרוגרמה שהוצגה לעיל. יש להקצות שטחי ציבוריים בנויים לשימושים הבאים:
17. מעון יום - אשכול של 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח חצרות בסך 305 מ"ר. מעון היום יבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
18. גן ילדים - 3 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות;
19. 2 בתי כנסת 2 בשטח של 250 מ"ר לכל אחד. יש לדאוג להבלטת ארון הקודש מחוץ לקווי הבניין.
- בינוי, אדריכלות ופיתוח**
20. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.
21. ייאסרו קירות תמך ו\או גדרות העולים על 3מ' באישור אדריכל העיר.
22. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר.
23. יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.
24. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
25. יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל.
26. 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.
27. 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

28. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
29. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
30. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
31. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
32. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
33. חדר זה יחשב כשטח שירות.
34. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
35. 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'.
36. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
37. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
38. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
39. 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.
40. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.
- תושייה:**
41. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
42. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
43. יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
44. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.
45. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
46. יש להגיש תכנית עם מערך הכבישים הגובלים בפרוייקט (וקו רק"ל הקו הכחול) כולל כניסות ויציאות מהחניון המוצע והתחברות לדרך סטוטוטורית.
47. להראות מערך העלאה והורדה עבור גנ"י ומעונות יום המוצעים בפרוייקט.
48. להציג חתכי כבישים.
49. בטבלת מאזן החניה להציג גודל יחידות ותקן חניה בהתאם.
50. תקן החניה לשטחים הציבוריים על פי תקן רק"ל.
- תשתיות**
51. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט 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.

52. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, , 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.

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

54. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

55. 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.

איכות הסביבה

56. התכנית ממוקמת באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו הבניין תחתי/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. כמו כן, בסקר עצים ישנם עצים הנמצאים בגבול שטח התכנית ויש לשמרם לכן יש צורך בצמצם קו הבניין תחתי/תת קרקעי.

57. יש למקם את גני הילדים/מעונות יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

58. 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.

59. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב במבנים בני 26 קומות בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה ובמבנים בני 8 קומות בעמידה ב-2 כוכבים לבקן בנייה ירוקה.

60. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.

61. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

62. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

63. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.

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. יש לתקן את סעיף 6.1.3. א. בנושא פתחי פליטת אוויר מחניונים, הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

66. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

67. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.

68. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

69. יקבע בהוראות התוכנית כי הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.
70. יש להשאיר 15% שטח קרקע לחלחול מי נגר.
71. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
72. יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
73. יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה.
74. יש להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה.
75. יש לתקן ולהשלים את מסמך הסביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית.
76. יש לקבוע כי אוורור החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
77. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת הממוסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.
78. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אוורור, זיהום אוויר, מיקרו-אקלים, אקוסטיקה וחלחול מי נגר, רעש, חזית חמישית.
79. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך מיקרו אקלים על פי הנחיות הרשות כבר בשלב התב"ע, להוכחת היתכנות למניעת מטרדי רוח בסביבת התכנית, כולל בשטחי חצרות לימודיות, מעברים להולכי רגל ושטחי מסחר.
80. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
81. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למבני המגורים יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה, אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש ורעידות מכלל המערכות המכניות במבנה, מניעת מטרדי רעש מעירוב השימושים במתחם, קביעת הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מציר הרק"ל, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים.

עצים

82. יש להגביל תכסית תת"ק ככל הניתן לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
83. 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.
84. 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).

85. 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.
86. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

תברואה:

87. שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

נכסי עירייה:

88. יש להטמיע סעיף הפקעה לצורך הפקעת שטח ציבורי בתיאום מול מחלקת נכסים.
89. ההפרשות המבונות יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון ויירשמו ע"ש העירייה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן נוסח הסעיפים אשר יופיע בהוראות התכנית.
90. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
91. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ
92. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי במפורט מטה:

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

93. תנאים למתן היתר בניה:

94. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
95. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
96. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
97. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
98. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

מידע תכנוני:

99. היות וגוש 28047 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע משום שאין ברות ביצוע.

כללי

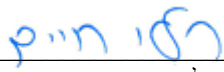
100. עד שיבוצע פינוי בינוי של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
101. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.

102. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
103. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
104. 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.
105. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
106. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
107. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
108. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
109. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
110. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
111. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
112. 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.
113. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
114. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
115. 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.
116. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
117. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור של המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים הציבוריים השונים.
118. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
119. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
120. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
121. 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.
122. 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 גננות.
123. 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.

124. 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: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 27 : 1394444

פרטי התכנית

מספר תכנית	1394444
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב סן מרטין 7-15
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. הגשת תוכנית התערבות לשיפור המצב החברתי במתחם לאישור המחלקה לעבודה קהילתית והמינהלת להתחדשות עירונית והטמעתה.
2. השלמת החוסרים בדו"ח החברתי וקבלת אישור המחלקה לעבודה קהילתית.
3. קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי הכולל רענון נציגות וכן הקצאת זמן ייעודי לזכויות אזרחים ותיקים והעברת פרוטוקול ורשימת משתתפים למחלקה לעבודה קהילתית והמינהלת להתחדשות עירונית.
4. העמדת קרן תחזוקה לכלל בעלי הדירות החוזרים למשך 10 שנים בהתאם למדיניות בירושלים ללא התנייה ברווחיות הפרויקט.
5. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיוור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור :
6. הקו הכחול של התכנית המוצעת לא נובע מתכנון נכון אלא מהסכמות שכנים וקידום תכניות על ידי יזמים שונים.
7. תכנית האב של קטמונים ח- ט קבעה חלוקה למתחמים בשכונה עבור התחדשות עירונית – שטח התכנית כלול כחלק ממתחמים 18 ו 19 המיועדים להתחדשות עירונית.
8. התכנון הנכון היה לקדם תכנית בהתאם לחלוקה המוצעת בתכנית האב הכוללת בתחום התכנית את חלקות 20, 21, 23 ממזרח על רחוב רבי צדוק.
9. הכללת חלקות אלה בתכנית שידוע שהם מעוניינים גם בקידום תכנית פינוי בינוי תאפשר בינוי מיטבי, ניצול הפרשי הטופוגרפיה ושיפור המרחב הציבורי.
10. יש לציין כי הפרשי הטופוגרפיה בין רחוב רבי צדוק לרחוב סן מרטין הוא כ 15 מטרים ותכנון נפרד יקשה מאוד על תכנון מיטבי.
11. בנוסף יצוין כי רחוב רבי צדוק הוא כיום רחוב ללא מוצא (קיימת תכנית לחיבורו לרחוב הנוטרים) והוא במפלס הגבוה שיקשה על כניסות לחניות.
12. יש לעשות מאמץ לקדם תכנית הכוללת חלקות אלה ולהציע תכנון מחודש.
13. ככול וחלקות אלה לא יהיו כלולות בתכנית יש לצרף לתכנית בכל מקרה את חלקה 26 (בניין 17) – מדובר על חלקה שמעוניינת בפינוי בינוי , נערכו מספר פגישות עם יזם ונציגי הדיירים, הם הגישו התנגדות לתכנית מספר 1019157 שקודמה לשני בניינים ממזרח ומכיוון שפנו מאוחר מידי הוחלט שלא לקבל את ההתנגדות שלהם כדי שלא לעכב את התכנית.
14. במסגרת הדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית, החליטה הוועדה : " הוועדה בחנה את הטענה כי קידום התכנית במתכונתה ימנע קידום פינוי בינוי בבניין סן מרטין 17 שמונה 18 דירות ואינו יכול לקדם תכנית פינוי בינוי עצמאית, מרבית דיירי הבניין חתומים בחוזה

- עם חברת אב-גד יזמית התכנית, ואינם יכולים להצטרף לתכנית בסך מרטין 15-5 מסיבה זו. הוועדה קוראת לחברת אב-גד לבחון את אפשרויותיה להמשך קידום התכנית בסך מרטין 17, לרבות חלופה של מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים במסגרת תכנית סך מרטין 5-15. הוועדה סבורה שצירוף הבניין בסך מרטין 17 בשלב זה, יחייב תכנון כולל מחודש. עם זאת, כאמור, הוועדה סבורה כי אין לעכב אישור תכנית זו המציעה תכנון מתחמי ראוי כמפורט לעיל. לפיכך הוועדה דוחה את הטענה."
15. במסגרת הדיון בהתנגדויות בוועדה המקומית, החליטה הוועדה: "לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה של דיירי סך מרטין 17 לכלול את הבניין הנ"ל בתכנית בנידון וכי אי הכללתו בתכנית ישאיר את המבנה ללא התחדשות עירונית: בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 24/06/2025 ולאחר בחינה של הנושא הוחלט בדיון להפקדה שלא לצרף את החלקה לתכנית, בשלב זה לא ניתן לאחד את המתחם עם הבניינים הגובלים, התכנית בנידון נמצאת בשלבי תהליך תכנון מתקדמים ולא נכון לעכב אותה בשלב זה. יחד עם זאת, קיימת תכנית להתחדשות עירונית מס' 1394444 הגובלת מצפון למגרש המתנגדים אשר בשלבים ראשוניים של התכנון, וכי הוועדה סבורה כי ראוי לבחון את הכללתו של המבנה בסך מרטין 17 בתכנית כאמור".
16. לאור זאת יש לכלול את בניין 17 בתכנית ולשפר את המרחב הציבורי באמצעות הזזת השטח הציבורי על חלקה 26 ולהגדיל את השטח הציבורי המוצע ובצמוד לשטחים הציבוריים הקיימים והמתוכננים מסביב.
17. בנוסף יש לבחון את צירוף הבניין הקיים בחלקה 16 מצפון – מדובר על בניין קטן בחלקה קטנה ביעוד מסחרי, הריסת הבניין וצירופו לתכנית יאפשר ייצירת מעבר רחב ומשמעותי עבור הולכי רגל שיחברו בין קריית החינוך ופנים השכונה לכניסה לשכונה.
18. התכנית כוללת את חלקה 92 ביעוד של שביל ציבורי אבל מותירה חלק ביעוד שטח ציבורי פתוח וחלק באמצעות זיקת הנאה לציבור – לא ברור מבחינה תכנונית הצורך בשמירה על מעבר זה במפלס זה שכרגע לא קיים בפועל = יש לבחון את הצורך במעבר זה בהתייחס לכלל המרחב הציבורי והמעברים בשכונה, ככול וימצא שיש צורך במעבר זה יש לייצר אוו ביעוד של שביל ציבורי ברציפות לכל אורך התכנית וככול ולא יש לבטלו.
19. התכנית מציעה הקמת מגדלים על רחוב צר יחסית ללא יצירת מדרכות ראויות – יש להרחיב את זכות הדרך ולייצר מדרכות ברוחב של 3.5 מטר כמקובל בבנייה של מגדלים חדשים, השטח יקבע ביעוד של דרך חדשה ולא בזיקת הנאה לציבור.
20. אין לסמן בתשריט עצים לשימור מחוץ לקו הכחול של התכנית.
21. נספח הבינוי מציג בין כל צמד בניינים שטח עם זיקת הנאה לציבור שכולל בעיקר מדרגות בכל אחת משלושת הכיכרות – יש להציע מעבר אחד מרכזי במרכז התכנית שיתחבר בעתיד לתכנון של המתחם מעל ולבטל את היתר ולהציע בהם שטח ציבורי פתוח/ כיכר ציבורית עם דפנות פעילות של שטחי מסחר או שימושים ציבוריים ולא מתקנים טכניים או תפעוליים.
22. תכנית הבינוי מציגה בינוי שחורג מגבול חלקת המגורים על השטח הציבורי הפתוח – יש לבטל בינוי זה, אין להציע בניה על השצ"פ.
23. שטח ממוצע של יחידת דיור בתכנית הוא 106 מ"ר עיקרי, לא ברור ממסמכי התכנית מה פתרון המיגון (נספח הבינוי מתייחס לממדים, התקנון לא) אם מוסיפים ממד לדירה מקבלים שטח ממוצע גבוה של יחידות דיור – יש לקבוע כי שטח ממוצע של יחידות הדיור בתכנית יהיה 100 מ"ר פלדלת ולתקן את כל המסמכים ואת מספר יחידות הדיור בהתאם ולבחון את התקן השמאי בהתאם לכך.
24. 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של עד 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון. (שירות אלה לא יחושבו לצורך גודל ממוצע של יתר הדירות).
25. התכנית כוללת הגדרה של דיורית אך אינה כוללת כל הוראה בעניין זה, ניתן לאפשר דיוריות ב עד 20 אחוז משטח הדירות כמקובל, בהתאם להנחיות מנהל התכנון בעניין.
26. התכנית כולל הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה- יש לצרף למסמכי התכנית נספחים מתאימים כולל נספח איחוד וחלוקה וטבלאות איזון, בנוסף יש לסמן את גבול האיחוד וחלוקה בתשריט התכנית.
27. יש לתקן בסעיף 1.7.2 כי נספח האיחוד וחלוקה הוא מחייב ולא מנחה.
28. יש לתקן בסעיף 6.3.1 – התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה ולא בהסכמה כפי שרשום בסעיף.
29. יבוטל סעיף 4.1.2.א: תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, או בשטח הציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו- מתקנים אלה ימוקמו בת הקרקע בלבד.

30.	תקן החניה שקבוע בתכנית ישונה וייקבע כי תקן החניה יהיה מקום חניה אחת לכל דירה + 10 אחוז לאורחים.
31.	סעיף 4.3 שטח ציבורי פתוח ישונה לשביל ציבורי וייקבעו הוראות בהתאם, יבוטלו הסעיפים של מעבר רכב חרום והצבת מתקנים שאינו רלוונטי ברוחב זה.
32.	יש לתקן בטבלה בסעיף 5 בשטח לבנייני ציבור ייקבע בינוי של 6 קומות ולא 4 קומות בנוסף יש לקבוע בתקנון את שטחי הבנייה בטבלה 5 – כולם כשטחים עיקריים.
33.	יש לבטל את הערה 3 מתחת לטבלה – מספר יחידות הדיור ייקבע בטבלה 5 ולא ניתן יהיה להגדילו בשלה ההיתר.
פרוגרמה וצרכי ציבור	
34.	לאור נתוני התכנית, בהתאם לפרוגרמה, צרכי השכונה, ולאחר התייעצות עם המחלקות הרלוונטיות בעירייה, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:
35.	שתי כיתות גני ילדים, כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.
36.	350 מ"ר עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי כגון מועדון לקידום נוער. על השטח להיות נגיש ועם כניסה נפרדת.
37.	בית כנסת בהיקף של 350 מ"ר
38.	השטחים שצויינו לעיל עבור גני הילדים הנם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצויינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות.
39.	בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין כי כל השטחים בתבוע יצוינו כשטחים עיקריים. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות.
40.	לאור המחסור בשטחים פתוחים בשכונה, יש לשנות את שטח 201 ממבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח ובמידת האפשר להגדילו ל-1 דונם, תוך צמצום זיקות ההנאה המוצעות בין מבני המגורים. בסמוך לשטח התכנית ישנם שטחים גדולים למבני ציבור, אולם היצע השטחים הציבוריים הפתוחים אינו מספק.
41.	יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי וההפרשות המבונות מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים.
בינוי, אדריכלות ופיתוח	
42.	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.
43.	יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
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.
45.	מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
46.	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'.
47.	חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים)
48.	ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של

- המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
49. 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.
50. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

איכות הסביבה

51. התכנית חלה באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו בניין תחתית קרקעי וכך יהיה ניתן לחלחל מי נגר ולשמור על עצים קיימים ושיתלת עצים חדשים. עצים מספר 20,21 המיועדים לכריתה ממוקמים בגבול המגרש לכן יש לשמרם או להחליפם בעצים בוגרים ובריאם. לעצים ישנה חשיבות רבה על הצללה, קירור ושמירת טבע העירוני, לכן הם חשובים ובעיקר בתקופת משבר אקלים.
52. בתחום השצ"פ ישנם עצים המוצעים לכריתה יש לשמרם ולתקן את המסמכים. אין סיבה לכרות עצים קיימים ביעוד שצ"פ.
53. יש להוריד את סעיף 2.א.3.2 אשר כתוב כי בשצ"פ "תותר הקמת מתקנים טכניים, חדר טרפו, חדר אשפה, וכן מחסנים....". הרשות מתנגדת לכן שיהיו מתקנים טכניים, חדר טרפו, חדר אשפה ומחסנים בשצ"פ. שצ"פ יהיה ללא בינוי בתת הקרקע והקרקע תישאר חשופה וכך שיתאפשר חילחול וצמיחה של עצים.
54. הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות היום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים. נבקש לא למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
55. יש להגיש מסמך סביבתי הכולל התייחסות למיקרו אקלים. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. נבקש השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.
56. 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.
57. יש להגיש נספח ניזוק וניהול נגר על פי ההערות בסעיף 4.1.
58. נספח ניקוז וניהול נגר- התקבל נספח וחישוב מחשבון מנהל התכנון לחישוב יעד הנגר לתכנון הוא 294 מ"ק. הנספח מציג אמצעים לניהול נגר באמצעות השהייה וחילחול. אם זאת נראה כי המאגרים ונפח החילחול שהוצגו אינם תואמים לנפח הנדרש של הניהול- יש לתקן.
59. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
60. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
61. יש לקבוע בהוראות התכנית תנאי כי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
62. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
63. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
64. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
65. 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.

66. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
67. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
68. הרשות מתנגדת לסעיף 10.4.1.2 אשר כתוב כי "תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים או בשטח הציבורי". יש לקבוע בהוראות התכנית כי חדרי טכניים וחדר טרפו ימוקמו בשטח המגרש ולא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין.
69. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קביעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
70. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
71. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.

נכסים ומידע

72. יש להשמיט את הוראות פרק 6.3.1 ובמקומם להכניס את הבאות:
73. איחוד וחלוקה:
74. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
75. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
76. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
77. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!
78. תנאים בהליך הרישוי:
79. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
80. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת ממד בעלויות שונות במקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה.
81. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
82. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף.
83. בהמלצות הוועדה יופיע תנאי להפקדה אישור הנכסים. ובהמשך כתנאי למתן תוקף.
84. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן נוסח הסעיפים אשר יופיע בהוראות התכנית:
85. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
86. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
87. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את שטחי הציבור.
88. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
89. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
90. איחוד ו/או חלוקה

91. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי.
92. הפקעה
93. 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 ממגיש התכנית.
94. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
95. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- 96.

תנועה וחניה

97. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושבי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
98. במסגרת התיאום מול תושבי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
99. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
100. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית, לאור היקפי המסחר המוצעים שאינם גדולים, הפתרונות יוצעו בחזית הבניינים ברחוב.
101. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

תשתיות

102. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת 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.
103. 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.
104. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
105. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
106. 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

107. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
108. 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.
109. 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).
110. 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 בצו הנ"ל בפועל.

תברואה

111.	שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
כללי	
112.	עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
113.	יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
114.	בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
115.	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.
116.	יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
117.	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
118.	תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
119.	תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
120.	לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
121.	לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
122.	לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
123.	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).
124.	תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
125.	תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
126.	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.
127.	תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
128.	תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים 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 ואו 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, תוש"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
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.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילן יליצקי

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 28 : 1419589

פרטי התכנית

מספר תכנית	1419589
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות, הרחבות דיור ומרפסות ברח' שלום סיון 18, ירושלים
מספר ועדה	2026/7
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. במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המקומית ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה הכוללים המאושרים. בנוסף, ניתן להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע שמשרתים את השימושים העיקריים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א). יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
2. מוגשת תכנית להרחבות דיור על חלק ממבנן המורכב ממספר בניינים בקיר משותף. הקו הכחול עולה על חלק מהבניין הדרומי והבניינים הצמודים, יש לצמצם את הקו הכחול, כך שיכלול רק את הבניין המבוקש. יש לתקן את גבול התכנית ואת כל מסמכי התכנית בהתאם, בתיאום עם מחלקת תכנון.
3. קו הבניין יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת.
4. להוריד סעיף סטיה ניכרת לגובה וקווי בניין.
5. לא תותר הרחבת יח"ד ללא פתרון אור ואוויר בהתאם לתקנות. ראו לדוגמה הרחבה מוצעת לדירה 13 בקומת הקרקע. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
6. בהמשך לנ"ל, חצרות אנגליות יהיו על פי ההנחיות המרחביות. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון.
7. בחזית צפון מזרח, מוצעת הרחבה ליח"ד בתוספת קומה עם קירות אטומים ללא פתחים לחזית זו. יש להציע חלונות בחזיתות החדשות בהתאמה לחזיתות המאושרות בקומות שמתחת, בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
8. בצד הצפון – מערבי של התכנית מסומנים שני עצים לכריתה. יש לקבוע אותם לשימור, מאחר שאינם מצויים בתחום הבינוי המוצע.
9. יש לבחון אפשרות לתוספת ממ"דים או חדרים מחוזקים לכל הדירות.
10. המצב המוצע לא תואם את היתר הבניה המאושר. יש לוודא התאמה מלאה בין ההיתר המאושר ונספח הבינוי. יש לסמן תוספות בניה מאושרות בתב"ע שטרם מומשו.
11. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה או להכשרה בתיאום עם מחלקת תכנון, ולהוסיף סעיף בתקנון לעניין הריסת עבירות בניה
12. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.

13. יש למספר את הדירות ולסמן בניסות ברורות לכל דירה.
 14. יש לסמן את זכות המעבר כמאושר בתשריט מצב מוצע ולקבוע הוראות בתקנון.
 15. להשלים את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית בתיאום מול מחלקת התכנון.
 16. יש לציין בהוראות התכנית כי התכנית אינה מבטלת שטחים שלא מומשו במסגרת תכנית 5503.
 17. לציין זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 ל - 7 שנים.
 18. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
 19. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
 20. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.**

הערות טכניות

הוראות התכנית

21. דברי הסבר לתכנית – לתקן מספר תתי החלקות בתכנית.
22. סעיף 3.2 : יש לתקן את מצב מאושר ומצב מוצע על פי גבולות חדשים.
23. סעיף 4.1.2 – אין בתכנית תוספת יח"ד. יש להשמיט ציון מספר יח"ד. יח"ד יהיו בהתאם למאושר.
24. טבלה 5: יש לתקן את גודל המגרש וסה"כ שטחי בניה. לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.
25. סעיף 6.2.1 עתיקות – להשמיט את הסעיף.
- נספח בינוי
26. למצפן את נספח הבינוי.
27. יש לסמן גובה אבסולוטי על גבי התכניות, חתכים וחזיתות.
28. יש להשמיט את סימוני היתר מהנספח.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 29 : 1526821

פרטי התכנית

מספר תכנית	1526821
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ודירות חדשות ברחוב בית ישראל 39
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

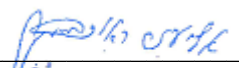
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מדיניות-** התכנית מוצעת בתחום מע"ר צפון במגרש צר מאוד- כ-4.8 מ' רוחב, במתחם המאפשר בינוי של 4 קומות והגבהת גג רעפים (מדלפות הגג 1.2 מ'). התכנית חורגת מהמדיניות ומציעה בניין של 5 קומות והגבהת גג ב-1.77 מ' מהמדלפות. יש לבטל את הקומה החמישית ולהציע בניין של 4 קומות והגבהת הגג בהתאם למדיניות מע"ר צפון.
- שימור-** ע"פ תיק התיעוד קיימות קומות היסטוריות. יש לסמן בסגול את החזיתות ההיסטוריות לשימור במקובל.
- יירשם בהוראות התכנית כי במידה ובמהלך העבודות יימצא בור מים בשטח התכנית יש לעצור את העבודות ולפנות למחלקת השימור בעיריית ירושלים לתיאום.
- קווי בניין-** קיימת אי בהירות לגבי הכוונה של קו הבניין בתשריט מצב מוצע. ככל ומדובר בקו בניין עבור מרפסות יש לסמן זאת בתשריט כקו בניין עילי בלבד.
- מאחר והתכנית מציעה תוספת קומות מעל הבינוי הקיים, קו בניין יהיה בקונטור הבינוי הקיים. יש לסמן בנוסף קו בניין.
- תכנון-**
- התכנית מוצעת במגרש מאוד קטן בשטח של כ- 132 מ"ר שבו מאושרות 3 יח"ד. לא סביר להציע במגרש כה קטן 7 יח"ד נוספות. יצוין כי חלק מיח"ד המוצעות ככל הנראה אינו עומד בשטח המינימלי הנדרש לדירה כדלקמן:
 באגף המערבי קיימת יחידת טריפלקס שאותה מבקשת התכנית לפצל ל-3 יח"ד. מתקבלות דירות בשטח מאוד קטן בין 29 מ"ר ל-37 מ"ר ברוטו לדירה. כמו כן, מוצעת יח"ד נוספת חדשה בשטח 39 מ"ר ברוטו באותו אגף. יש לצמצם מספר יח"ד מוצעות כך שיוצעו דירות בגודל סביר ובהתאם לשטח המינימלי הנדרש בתקנות לכל יחידת דיור.
- פתחים ומרפסות בין שני הבניינים- המרחק בין הבניינים הינו 5 מ' בלבד. ניתן להציע מרפסות בין הבניינים עד 1 מ' עומק בלבד, ורק אם לא מוצעת מרפסת נוספת באותה דירה.
- חניה-** התכנית אינה מציעה מקומות חניה, לאור תנאי המגרש, התקן הנמוך ושטח יח"ד יחסית קטן, ניתן להמליץ על פטור ממקומות חניה.

8. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: תברואה, שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושיה- צוות בקרת תכנון תנועה.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 30 : 1478361

פרטי התכנית

מספר תכנית	1478361
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה ומרפסות ברחוב הקבלן 9, הר נוף, ירושלים.
מספר ועדה	2026/7
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 לוודא שתוספת השטחים המוצעת בתכנית לא עוברת את תוספת השטחים שניתן לקבל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. יש להציג חישוב שטחים ולצמצם את הבינוי המוצע, ככל שנדרש, בתיאום מול מחלקת התכנון.
- במסגרת התכנית מוצעת הרחבה ותוספת ממ"ד למחצית מיח"ד בבניין. לאור החשיבות של תוספת ממ"דים לדירות בבניין יש לבחון אפשרות של תוספת עמודת ממ"ד גם ליח"ד באגף הצפוני שיושב על רחוב הקבלן. אם אין אפשרות, יש להציע ליח"ד אלו חדר מחוזק. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
- בהמשך לנ"ל, תוספת הבניה תתחשב ככל הניתן בעצים הקיימים בחלקה.
- ככל וייבנו ממ"דים לכל יח"ד בבניין, ניתן יהיה להסב את שטח המקלט הקיים לשטח משותף עבור כל הדיירים בבניין, כגון: חדר עגלות או אחסון משותף. יש לציין על גבי התכנית.
- על פי המצוין בהוראות התכנית, מוצעת תוספת של 2 דירות ליח"ד המקבלות הרחבה בקומת הגג, שאין להן ממ"ד או חדר מחוזק. לא ניתן להוסיף דירות לדירות בלי פתרון מיגון. ככל ויש רצון להציע דירות, יש להציג בהתאם להנחיות מינהל התכנון לעניין שטח הדירות וחיבור לממ"ד או חדר מחוזק. מיקום הדירות יצוין ע"ג התכנית לרבות ציון שטחה. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון ויהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.
- מוצעת הרחבה של מחסנים בקומה א' במפלס +2.80. יש לתקן את מספור המחסנים ולציין שטח כל מחסן על גבי התכנית. שטח מחסן לא יעלה על 8% משטח יח"ד ועד 20 מ"ר. יש לבחון אפשרות לתוספת מחסנים בהתאם למספר יח"ד המאושר, בתיאום מול מחלקת התכנון.
- מוצעת הכשרת שטחים, סגירת מרפסות וחללים בקומות הכניסה במפלס +0.00, -2.80 לשם הרחבה של יח"ד הקיימות. לא ברור אם הרחבות אלו מוצעות בשטח משותף לכל הדיירים, או בשטחים מאושרים בהיתר כחלק מיח"ד הדיוור. יש להציג שטחים אלו בהיתר בניה מאושר. ככל ומדובר בשטח משותף, אין לאשר תוספות אלה המקטינות את הכניסה לבניין.
- תותר פריצת קיר תמך ותוספת מדרגות לצורך יצירת גישה לשתי יח"ד מרחוב קצנבלוגן. יש להציע תכנון שלא יפגע בעצים הקיימים, ככל הניתן. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.

10. בנספח הבינוי מוצגות מרפסות זיז בחזיתות צדדיות כמאושרות / מבוקשות בהיתר. יש לבדוק אם המרפסות אושרו במסגרת היתר בניה מאושר. ככל והן מאושרות, יש לציין במפורש על גבי הנספח. אם לא, יש לבקש מרפסות אלו במסגרת התכנית המוצעת כעת ולסמן כנדרש. יש לתקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
11. בתחום המגרש זיקת הנאה מאושרת למעבר רגלי ומעבר תשתיות, שנמצאת בצד דרום מזרחי ומחברת בין שני הרחובות. יש לסמן את זיקת ההנאה בתשריט ולכלול הוראות בתקנון.
12. יש להציג את המתקנים המשותפים על הגג החדש. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין העתקת המתקנים המשותפים אל הגג החדש על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר וכי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים.
13. בתחום החלקה קיימות עבירות בניה רבות שחלקן מסומנות להריסה במסמכי התכנית. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה בתשריט ובנספח הבינוי.
14. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עברות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר.
15. בתחום החלקה נמצאים הרבה עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת סקר עצים. יש לסמן את כל העצים בתשריט ובנספח הבינוי.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
17. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר הריסה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
18. לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית באופן שתוספת הבניה תתאפשר בכל אגף בנפרד – באגף הצפוני ובאגף הדרומי. התוספת תבנה בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור הצמודות באגף תיבנה בהינף אחד, מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף. תוספת הקומה על הגג תיבנה בהינף אחד לשתי יחידות יחד.
19. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.
20. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
21. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

הוראות התכנית

23. לתקן את יעוד הקרקע המאושר בהתאם לתכנית 3028 בכל הסעיפים הרלוונטיים, לרבות: דברי ההסבר, 2.2, 3.2 מצב מאושר.
24. סעיף 4.1.1 יש לציין את השימוש למגורים.
25. סעיף 6.1.2 שמירה על עצים בוגרים – יש להחליף לסעיף סטנדרטי.
26. סעיף 7.2 יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים.

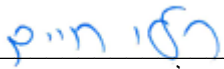
תשריט מצב מוצע

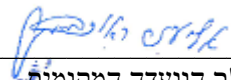
27. יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

נספח בינוי

28. יש לתקן מיספור יח"ד בנספח בינוי. בקומה +0.00 יש לשנות את מס' יח"ד ולכתוב 1 ו-2.

29. יש לתקן ולהחליף בין חתכים A-A B-B.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 31 : 1489533

פרטי התכנית

מספר תכנית	1489533
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות ושינויים האור 2, רוממה, ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית הוגשה על ידי עמותת עורה הקיצה שנותן מענה ותמיכה לנערים ונערות מתחזקים הבאים לשנות לימוד בארץ ישראל. ניתן לראות זאת גם על פי השילוט על המבנה ואתר האינטרנט, שבמבנה פועלת אכסנייה לבני נוער יהודים. זאת בניגוד ליעוד המאושר למגורים, והמפורט במסמכי התכנית. אין לנו התנגדות לשימוש המבנה כאכסנייה לנוער כל עוד יוסדר היעוד והשימוש לאיכסון מלונאי או למוסד. ועל כן התכנית תהיה בסמכות הוועדה המחוזית. יהיה צורך לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם, לרבות שינוי יעוד, שימוש, ביטול יח"ד וכד'. החלטה זו תיחשב כהמלצה להפקדה של הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.
2. תנאי להפקדה יהיה להעביר למחלקת השימור בדיקה הנדסית של מהנדס שימור.
3. מוצע בניה תת קרקעית בקו אפס ובריכה על גג, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקטור לעניין חוזק המבנה.
4. יש לוודא התאמה מלאה בין התכנית המוצעת להיתר הבניה והקיים בשטח.
5. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
6. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
7. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

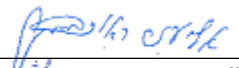
הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות תכנית

יש להתאים שטח התכנית בסעיף 1.2 למצב מוצע 3.2 וטבלה 5.	8.
סעיף 1.6 : להוסיף כל התכניות שחלות במקום.	9.
טבלה 5: לתקן גודל מגרש .	10.
סעיף 2.2 , לתקן שינוי ייעוד בהתאם לתכנית מאושרת 2267 -למגורים 2 להשמיט את 'מיוחד'	11.
סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר ממגורים 2 מיוחד- למגורים 2.	12.
להשמיט סעיף 6.3.1 – סעיף עתיקות.	13.
נספח	
יש לתקן גרפיקה בתיאום עם מחלקת תכנון.	14.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 32 : 1412303

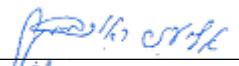
פרטי התכנית

מספר תכנית	1412303
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	סיירת דוכיפת - הארבעה, פסגת זאב
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה בתכנית לצורך השלמת הנושאים החברתיים


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 33 : 1492735

פרטי התכנית

מספר תכנית	1492735
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם המכללה, פייר קניג תלפיות- מגורים מסחר ותעסוקה
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מדובר על מגרש הכולל מבנה חדש יחסית המשמש למכללה, המבנה עצמו כולל חנייה עילית וכולל קונסטרוקציה עבור בנייה מעליו.
2. התכנית מציעה התחדשות עירונית באזור תעשייה תלפיות המתחדש תוך הקמת מתחם מעורב שימושים למסחר תעסוקה ומגורים, עם זאת התכנית מציעה חריגות מהמדיניות באזור התעשייה כדלקמן :
 1. המדיניות החלה בשכונה מחלקת את התכנית ל 56% באזור מעורב א' ו- 44% באזור מעורב ב'. כאשר אחוזי הבנייה המרביים הינם 770.8% בממוצע. התכנית מציעה 963% בנייה וחריגה לעניין זה ב-192% בנייה.
 2. מדיניות השכונה קבעה כי יש להפריש 40% משטח התכנית לטובת שטחי ציבור, כאשר המדיניות מבקשת הפקעה בשיתוף המגרש המצרני עבור בית ספר על יסודי . התכנית המאושרת התקפה מס 275636 הפקיעה כ-20% לטובת דרך (פייר קניג) התכנית בנדון מציעה הפרשת שטח של 1000 מ"ר עבור כיכר עירונית ועוד 1378.82 מ"ר עבור דרך /טיפול נופי ובכך מוצע סה"כ הפרשה של 17.41% בקרקע, ההפרשות המוצעות אינן מוצעות באופן מיטבי, הכיכר העירונית מוצעת על גבי חניון תת"ק ומקורה בחלקה והתכנית מתירה בנייה בשטח זה בהיקף של עד 25% לטובת שימושי מסחר תעסוקה ומעבר, כמו כן השטחים המוצעים עבור הרחבת המדרכות אינם רציפים ומוצע בינוי מעליהם ומתחתם.
 3. התכנית מציעה בינוי של 4 מגדלים, כאשר מגדל התעסוקה (בניין 4) מוצע בגובה של 22 ושלושת מגדלי המגורים (בניינים 1-3) מוצעים בגובה של 43 קומות, מדובר על חריגה משמעותית של 13 קומות מתכנית האב שקבעה כי גובה הבנייה המקסימלי יהא 30 קומות באזור א.
 4. היקף השטח המבונה לצרכי ציבור שנקבעה בתכנית האב עומד על 10 מ"ר ליח"ד, התכנית מציעה 5200 לצורכי ציבור כאשר מוצעות 618 יח"ד, מוצע חוסר ב-980 מ"ר. נוסף על כך, חלק ניכר מהפרשה מוצעת זו (כ-4,000 מ"ר) מיועד למרכז ספורט (קאנטרי) שמוגדר כשימוש ציבורי .
3. בהתאם לחריגות המפורטות בסעיף 1 לעיל יש להציע חלופת תכנון תוך צמצום אחוזי הבנייה המבוקשים וגובה הבינוי המוצע בהתאם לתכנית האב ובהתאם לממוצע בין אזור עירוני א+ב

ותכלול :

1. הגדלת הכיכר העירונית המוצעת לכיוון מזרח עד לגבול מבנה המכללה הקיים. יש לייצר כיכר עירונית איכותית במפלס אחד של רחוב פייר קניג, ללא קירוי כלל ולבטל את הקביעה במסמכי התכנית להקמת שטחי מסחר ותעסוקה ב-25% משטחה, ללא יצירת מעברים פרטיים בתחום הכיכר. יש להציע מסחר בחזיתות הפונות לכיכר ולקבוע הוראות לנטיעת עצים וצמחייה בתחום הכיכר ולקבוע בהוראות התכנית עומק שתילה של לפחות 1.5 מ' לטובת כך.
2. לאור הצפיפות המתקבלת של מגדלי המגורים וגובהם יש להציע כי שטחי התעסוקה יתפרסו ככל הניתן על גבי שטח מבנה המכללה האקדמית הקיים, (ללא חסימת האטריום) בגובה של 5-6 קומות נוספות ויכללו את שטחי ההפרשות הציבוריות לרבות חצרותיהם כולל כניסה נפרדת עבורם מהרחוב. ישמר האטריום הקיים לטובת הכנסת אור ואויר למבנה הקיים ולשטחי התעסוקה החדשים. שינוי זה בשטחי התעסוקה יאפשר להציע בניין מגורים נוסף במקום מגדל התעסוקה ולהקטין את גובה מגדלי המגורים בהתאם לגבהים בתכנית האב.
3. בינוי המגדלים יוצע בנסיגה מהרחוב ולא מעליו כפי שמוצע, כ"כ תוצענה מדרכות רציפות ליצירת הליכתיות נוחה ברחוב.
4. מדובר ב'בלוק' גדול ולכן יש להציע מעבר רגלי בין הרחוב הצפוני לכיוון הכיכר העירונית על מנת לייצר מעבר להולכי רגל.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית מרחק מינימלי בין המגדלים של 18 מ'.
6. המדיניות קבעה תמריצים לתוספת זכויות במקרה של הריסה של מבנים גדולים בכפוף להצגת דוח שמאי, התכנית מציעה תוספת זו למרות שלא מציעה הריסה של כל המבנים במתחם - יש לבחון מול השמאי של הוועדה המחוזית ניתוח שמאי והמלצה/הסבר לתוספת 200% בניה ביחס לתכנית האב למגורים. במידה ויאושר שמאית יש לבחון בהתאם לתכנית האב שינוי התמהיל בין מגורים לתעסוקה ולהגדיל את שטחי המגורים וזאת במסגרת הקומות המותרות בתכנית האב.
7. מספר הקומות יצומצם וייקבע בהתאם להחלטה בעניין זכויות הבנייה.
8. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון המפורטת מטה יש להגדיל את השטחים המבונים המוצעים בתכנית 6180 מ"ר סה"כ ולקבוע שימושים בהתאם לפרוגרמה המוצעת של מדיניות התכנון מטה.

פרוגרמה ומבני ציבור:

4. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות התכנון יש להקצות שטחים ציבוריים בנויים בסך 6,180 מ"ר, עבור השימושים הבאים:
1. אשכול בן 3 כיתות של מעונות יום. נדרש שטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח בסך 305 מ"ר עבור חצרות צמודות.
2. גן ילדים - 4 כיתות. עבור כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר. סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700 מ"ר לחצרות.
- יש להדגיש כי התכנית מציעה שטחים ציבוריים בקומות 4-5 לשימושים שונים, לרבות מעונות יום וגני ילדים. הדבר לא מקובל ולא מאושר ע"י משרד החינוך, לא ניתן להציע מוסדות חינוך לגיל הרך בקומות אלה. יש להקצות שטחים אלה בקומת הקרקע.
3. מוצע מרכז ספורט בשטח של כ-4,000 מ"ר מרכז ספורט מקודם גם במסגרת תכניות אחרות נוספות במתחם ולכן יש לקבוע כי 5150 מ"ר יוקצו לשימושי ספורט/חברה/קהילה/תרבות ואמנות.
5. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, המח' למדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומינהל תרבות, חברה ופנאי. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם.

במידת הצורך יותקנו רשתות מעל חלק משטחי החצרות של המעונות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

6. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לפיו "תכנון גני ילדים יהיה בהתאם להנחיות המחייבות והמלצות משרד החינוך לשילוב גני ילדים ומגורים (מהדורת 1/2026), לרבות תיקונים ועדכונים של ההמלצות הנ"ל, ובהתאם לכל הנחייה שתועבר ממנכ"י ו/או משרד החינוך."
7. 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 ואישור האגף למבני ציבור.
8. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף נכסים.
9. מכיוון שמדובר במגרש גדול, חשוב לייצר מעבר להולכי רגל מצפון לדרום שיוביל אל בית הספר המתוכנן במתחם רגיואן. מומלץ שהמעבר יתוכנן בצד המזרחי של הכיכר העירונית המוצעת בתכנית.

בינוי ואדריכלות:

10. יש להסיר את סעיף א. בהוראות טבלה 5 המציע תוספת של 6 מ"ר לשטחי שירות לממ"דים. התכנית מציעה שטחים כוללים בטבלה 5 – מדובר בתוספת של כ- 4000 מ"ר לשטח הסחיר למגורים בתכנית – עוד כ- 40% זכויות בניה.
11. יש להבהיר את היעוד המוצע של מבנה המכללה הקיים – שאינו צבוע כרגע בנספח הבינוי ולא ברור לאיזה שימוש הוא מיועד (המבנה אינו צבוע) והיכן מופיעות זכויות הבניה שלו – גם לצורך הבנת מהי החזית הפעילה לרחוב בכל היקף התכנית.
12. יש לקבוע קווי בניין, לא תותר בניית מגדל מעל זכות דרך מוצעת כמו כן יש לבחון הקמת חניה מתחת לשטחים אלו (סעיף 4.3.1.2). (כ"כ נראה כי פינה דרום מזרחית של מגדל 4 מוצעת מעל דרך מוצעת) כמו כן יש להציע נסיגת המגדלים מגבול הכיכר העירונית.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש לנצל ככל הניתן את גגות המבנים לטובת מרחב ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור. כמו כן יש להתייחס לכל גגות הבינוי כגגות ירוקים / פעילים – כפי שנדרש בתכנית האב.
14. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה ביחס לרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציע כניסות למבנים מהמפלסים הציבוריים שסמוכים אליהם.
15. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
16. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
17. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד ולא כפי שמוצע בתכנית כ- 20 מ"ר.
18. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
19. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
20. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
21. יש לקבוע בהוראות התכנית תמהיל דיוור התואם את תכנית האב: 15% יח"ד קטנות עד 55 מ"ר, ולכל הפחות 30% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) ולא יותר מ-60% דירות קטנות.
22. יש להציע הכללת דיוורית כהגדרתה בתכנית, עד 20% ממספר יחידות הדיוור בתכנית.
23. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים:

24. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
25. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את ההפרשות המוצעות, שטחן ומיקומן.

26. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.
27. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה
28. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
29. רישום שטחים מבונים: תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית.
30. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
31. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
32. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואו שיעבוד.
33. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
34. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
- א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
- ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

תנועה וחנייה:

35. לא ברורה הרמפה המסומנת בצפון מערב התכנית ואינה מופיעה בנספח הבינוי. יש להבהיר את מפלסיה והציעה בתוך מסת הבינוי ולקרות אותה ככל הניתן, על מנת שתאפשר חיבור לרחוב מצפון לתחום הכיכר העירונית המוצעת.
36. אין בנספח התנועה התייחסות לחניון הקיים על גג מבנה המכללה – אשר לפי עקרונות התכנית ייקורה ויהפוך להיות שטח חניה מקורה על קרקעי (וגם לא קיימת התייחסות לכך בטבלה 5), יש לבטא את שטחו במסמכי התכנית ולהבהיר נושא זה.
37. יש לתת פתרון לחצר תפעולית קיימת שהגישה אליה מכיון מערב. וככל הניתן להטמיע אזורים אלו בתת הקרקע.
38. יש להשלים חוות דעת אגף תושבי"ה והטמעתה במסמכי התכנית כתנאי להפקדתה.
39. בהתאם לתכנית האב יקבע הוראות התכנית כי לא תותר כניסה/יציאת כלי רכב למגרשים מרחוב פייר קניג.
40. יש לבחון הפחתת תקן חנייה עבור מסחר ותעסוקה בשל הקמת חניון עירוני בצמוד לתכנית.

פיתוח ותשתיות ומים:

41. 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.
42. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
43. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון, שיפועי הרמפה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו את הפינוי בו

- בתת הקרקע. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.
44. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (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.
45. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט 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.
46. 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.
47. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
48. חיבורי המים יהיו מקווי המים העירוניים ובלחץ הקיים של 2.5 אטמ' בנקודת חיבור צרכן על פי על חוק.
49. מיקום חיבור וכמות חיבורי המים יתואם בשלב היתר הבנייה עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון. יש להקצות נישא עבור מערכת מדידת המים הראשית.
50. הגיחון מניחה קווי מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח פתוח ציבורי" עם זכות המעבר לצינור.
51. ב"שטח ציבורי פתוח" תותר הקמת מתקנים הנדסיים להקטנת לחץ או להגברת לחץ לפי הצורך.
52. צריכת המים לכבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח הנדרש.
53. תנאי למתן היתר בנייה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
54. לצורך קבלת היתר בנייה על היזם לפעול עפ"י "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" שנמצאת באתר הגיחון il.co.hagihon.www וכן עפ"י הנחיות נוספות שתיתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של פרויקט.
55. מצ"ב מפת רשת המים הקיימת באזור התב"ע. אם כתוצאה מתב"ע זאת ייפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון היזם.
- 56.
57. מרחק בין חפירה ודיפון לקו מים קיים לא פחות מ-3 מטרים מעובי דופן של צינור מים קיים.
58. מרחק בין עץ מתוכנן לקו מים 3- מטרים.
59. על אחראיות יעוץ אינסטלציה לבצע בדיקה חוזרת של חישוב צריכת מים למגורים.
- עצים:**
60. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
- איכות הסביבה:**
61. 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.
62. יש להשלים את בדיקת הרעש כמפורט בסעיף 4.4.1

63. יש להשלים את בדיקת הרוחות כמפורט בסעיף 4.1.2
64. התקבל מסמך סביבתי מאת לשם שפר. להלן ממצאי המסמך :
מיקרו-אקלים רוחות
על פי המסמך קיימת הגברת רוחות לא נוחות במפלס הולכי הרגל.
המסמך לא בחן את הגברת הרוחות במפלס קומות המסד השמישות- יש להשלים.
65. מיקרו-אקלים הצללות
66. על פי המסמך, המבנה ברח' מקור חיים 49 ומבנה מאושר מתכנית 545806 אינם עומדים בקריטריון ההצלה לגגות כבר במצב הקיים והתכנית מחמירה את מצבם וגג מאושר מתכנית 071951 מוצלל עקב התכנית.
- החזיתות הדרומיות של המבנה המוצע מתכנית 071951 אינן עומדות בקריטריון עקב התכנית. בתוך התכנית, קומת המסד מוצלת.
67. רעש
68. המסמך כתב בכללי כי יש לעמוד בקריטריונים ולעת תכנון מפורט יוכן דו"ח אקוסטי.
הרשות לא מקבלת את דחיית הבדיקה וסוברת כי יש לבצע אותה כבר בשלב זה ובעיקר על מנת לבחון היכן מתאים למקם את מבני הציבור והחצרות שלהם הן ביחס לשימושים בתכנית והן ביחס לתנועת כלי הרכב.
69. התקבל מסמך ניהול נגר מאת גלבע יועצים
70. על פי המסמך מוצעים שלושה מאגרי השחייה בקומת המרתף אשר יהיו אמצעי השחייה עבור נפחי הנגר לניהול.
71. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
72. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
73. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה A והדירוג הממוצע ליחידת דיור יהיה B.
74. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
75. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
76. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
77. 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.
78. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
79. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה הגבוהה.
80. 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.
81. 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.

82. יש להכין סקר היסטורי לבדיקה של המשרד לאיכות הסביבה

נגישות:

83. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

84. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

85. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.

86. לאורכו של רחוב התעשייה, תשמר מדרכה רציפה.

87. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים בתכנית הנגישות - ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו, יש לחזור ולקבל את אישור מחלקת נגישות.

כללי:

88. יש לפרט בתשריט את המרחקים המוצעים בין המבנים.

89. בטבלה 5 יש לפרט שטחי תעסוקה ומסחר קיימים כיוון שנלקחים בחשבון בשטחים המחושבים לשימושים אלו.

90. יש להסיר את סעיף ו' בהוראות לטבלה 5. תותר הקמת מרפסות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליחיד.

91. יש להסיר את סעיף י"א בהוראות לטבלה 5, לא יותר שימוש סחיר קבוע בשטחי הכיכר. ככל ויוצע מסחר בשטח הכיכר יש להכניסו במניין השטחים המוצעים למסחר ולהסירם משטחי הכיכר המוצעת.

92. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות במגדלים כמפורט להלן:

1. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
2. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
3. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
4. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
5. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
6. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.

93. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:

1. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
2. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
3. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.

94. יש להציע תכנון 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. 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.
95. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
96. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
97. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
98. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
99. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע: יש לקבוע את שלביות הביצוע הבאה:
- א. תנאי להיתר בניה של המגדל השני יהיה הריסה של בניין המשרדים הקיים.
- ב. תנאי לטופס 4 של מגדלי המגורים יהיה ביצוע בפועל של הכיכר הציבורית, השטחים לצורכי ציבור והמעברים המצעים.
- ג. תנאי לטופס 4 של מגדל המגורים השני יהיה בנייה של השטחים המבונים לצורכי ציבור והעברתם לידי הרשות המקומית.
- ד. תנאי היתר בניה של מגדל המגורים האחרון יהיה היתר בניה לכל שטחי המסחר והתעסוקה ותנאי לטופס 4 של המגדל מגורים האחרון יהיה טופס 4 לכל שטחי המסחר והתעסוקה.
- א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
100. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
101. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תושי"ה, , כבאות והצלח, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, מנח"י – תכנון פיזי.
102. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בחלקות המצרניות.
103. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

104. יש לתקן בתיאור התכנית את גובה המגדלים לעד 43 קומות, וככל יוחלט אחרת לתקן בהתאם.
105. יש להסיר את סעיף ו' בהוראות לטבלה 5. תותר הקמת מרפסות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
106. יש להסיר את סעיף י"א בהוראות לטבלה 5, לא יותר שימוש סחיר קבוע בשטחי הכיכר. ככל ויוצע מסחר בשטח הכיכר יש להכניסו במניין השטחים המוצעים למסחר ולהסירם משטחי הכיכר המוצעת.
107. שטח התכנית שמצוין בתשריט ובחוראות אינו תואם את השטח בתשריט התכנית וישנה טעות סופר בהקלדה גם בנתוני התכנית וגם בדברי ההסבר לתוכנית (חסרה נקודה – שטח התכנית בפועל 13.72 דונם לפי שטח הקו הכחול – רשום 13,622 דונם)
108. יזם התכנית רשום כחברה כלכלית (בד"כ כגוף המייצג את הרשות המקומית / עירייה) אך מדובר ביזם פרטי – חברה בע"מ.

109. תאי השטח המוצעים בתשריט אינם מוצגים ברקע של נספח הבינוי (נספח הבינוי מציג רקע של תא שטח יחיד על כל שטח התכנית וקווי בניין שאינם תואמים לעקרונות התשריט) ולכן לא ניתן לבחון התאמה בין הנספח לבין התשריט וההוראות (כמו גם מס' הקומות אינו מצויין בחתכים) – יש להשלים תאי שטח, מספור קומות, התייחסות לבינוי / תכניות שכנות וכו' בנספחי הבינוי.
110. יש להבהיר את היעוד המוצע של מבנה המכללה הקיים – שאינו צבוע כרגע בנספח הבינוי ולא ברור לאיזה שימוש הוא מיועד (המבנה אינו צבוע) והיכן מופיעות זכויות הבניה שלו – גם לצורך הבנת מהי החזית הפעילה לרחוב בכל היקף התכנית.
111. החניון הקיים על גג מבנה המכללה מיועד לקירוי לפי עקרונות התכנית - אך יתכן כי הנ"ל לא נלקח בחשבון במסגרת טבלה מס' 5 ולא מוצג בצורה בהירה במסמכי התכנית. מדובר בשטח של כ- 5000 מ"ר לפי חישוב השטחים של המבנה הקיים – מה שיביא את השטח הכולל של המבנה הקיים למעל 21,000 מ"ר – מתוך כ- 37,000 מ"ר המוצעים למסחר ותעסוקה במסגרת התכנית – בפודיום של 6 קומות + מגדל של כ- 20 קומות. בחישוב גם שטח הפודיום ללא המכללה אמור להיות לפחות כ- 3000 מ"ר * 6 = 18,000 אלף מ"ר – כלומר גם ללא מגדל התעסוקה השטח המוצג בנספח הבינוי בפודיום כולל מבנה המכללה עולה על 37,000 מ"ר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 34 : 1506633

פרטי התכנית

מספר תכנית	1506633
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי שימושים מגרש 12 בתוכנית 233965-101
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- יש לציין בהוראות התכנית כי כל ההוראות שנקבעו בתכנית 233965 לתא שטח 12, מעון השוליות, ימשיכו לחול, לרבות כל הוראות השימור, שטחי הבניה.
 - לסמן בתשריט את המבנה הקיים לשימור, כמקובל.
 - בהמשך לנ"ל, יש להשמיט שטחי בניה מטבלה 5 בהוראות התכנית ולציין בהתאם למאוסר בתכנית 233965. לא היה רצון להוסיף שטחי בניה למרפסות שנטכן שלא חושבו בתכנית הקודמת?
 - המבנה מוגדר בתב"ע תקפה כמונומנט לשימור. יש להקפיד כי גם בתב"ע המוצעת יחולו על מבנה 'בית-השוליות' כל הוראות השימור המפורטות המאפשרות בתב"ע התקפה.
 - לבטל סעיף 6.3.1 המגדיר תוקף לתכנית לעשר שנים. לא יפוג תוקף התכנית לאחר 10 שנים.
 - יש לבטל את סעיף 7.1 בתקנון שאין לו כל משמעות.
 - לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

הוראות התכנית

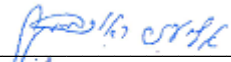
- יש לתקן בהוראות התוכנית ולהוסיף בסעיף 1.5.5 מספרי גושים וחלקות.
- סעיף 1.5.7 להשמיט מספר מגרש 12 ותכנית 233965. מכוח המגרש נרשמה חלקה 15.
- סעיף 1.6 לשנות ליחס כפיפות לתכנית 233965.
- יש להשמיט בהוראות התוכנית סעיף 2.2 (2) את הסעיף היות ואין שינוי ביעוד או בשטחים.
- לציין בסעיף 7.2 מימוש התכנית 7 שנים.

תשריט מצב מוצע

13. יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

14. למחוק את הערה 1 מתחת לטבלה 5 שהיא מיותרת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 35 : 1522754

פרטי התכנית

מספר תכנית	1522754
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי ברחוב הצדיק משטפנסט 8, ירושלים.
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

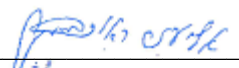
החלטת הוועדה

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

1. ניתן להוסיף בסמכות הוועדה המקומית עד 50% משטחי הבניה הכוללים המאושרים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א). שטחי הבניה המוצעים חורגים ממה שניתן לאשר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים בהתאם למדיניות, ובאופן יחסי למחצית מהשטחים המאושרים במגרש, בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
2. גבולות התכנית הם בהתאם לגבולות החלקה ומגרש 19 מאושר בתכנית 5116, בעוד התכנית מתייחסת למבנה אחד מתוך שני מבני המגורים במבנה דו משפחתי בקיר משותף. בחלק ממסמכי התכנית כלול תא שטח 2 ובחלק לא. יש לסמן בתשריט תא שטח 2 ביעוד "בהתאם לתכנית מאושרת אחרת", ולהשמיט סימון קווי הבניין ועצים לשימור.
3. בהמשך לנ"ל, יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 כי בתא שטח 2 יחולו הוראות תכנית 5116 למגרש 19. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
4. תנאי לתחילת עבודות בתחום התכנית יהיה הריסת כל עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
5. יש לתקן את הבינוי המוצע על הגג, הגבהת חדר המדרגות והפרגולה. גובה גג חדר מדרגות מוצע 3.35 מ' מפני הרצפה. גובה מדרגות יהיה על פי הנחיות מרחביות ולא יעלה על 2.2 מ'. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בהתאם.
6. בהמשך לנ"ל, ככל ויש כוונה להרחיב את המבנה בחזיתות ועל הגג, יש להציג בבניה מוצעת ו/או להכשרה ולא פרגולות. ניתן לבחון הרחבה בחזיתות ובתוספת בניה על הגג, תוך שמירה על קו בניין של 3 מ' מגבולות המגרש. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.
7. להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין הריסה ועצים לשימור.
8. יש לתקן בטבלה 5 בהוראות התכנית - לציין את שני תאי השטח ואת מספרם, גודל מגרש, ומספר יח"ד. עבור ת"ש 2 יש לציין בהתאם למאושר בתכנית 5116.
9. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו/או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.

10.	לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
11.	שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
12.	בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
13.	בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
	הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.
	הוראות תכנית
14.	סעיף 1.5.5 לתקנון יש לתקן את סוג הגוש ללא מוסדר.
15.	7.2: לציין זמן משוער למימוש תכנית 5 שנים.
	נספח בינוי
16.	יש להוסיף חתך רוחב שעובר מצפון מזרח לצפון מערב דרך המבנה המוצע להרחבה והמבנה הצמוד אליו.
	תשריט מצב מוצע
17.	בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
18.	יש לצרף אישור מודד מחוזי + מפת פוליוגונים-מדובר בגוש לא מוסדר שאין לגביו תיעוד.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 36 : 1504638

פרטי התכנית

מספר תכנית	1504638
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות בינוי לבניין מגורים ברח' מינצברג 11, ירושלים
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

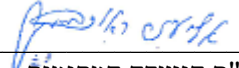
החלטת הוועדה

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

1. התכנית המאושרת משנת 2022 קבעה בינוי של 6 קומות בכל חתך ו 240 אחוזי בניה וזאת לאחר גיבוש מדיניות אזור על ידי הוועדה המחוזית שהגדילה את אחוזי הבניה מ 180 אחוז ל 240 אחוז ואת מספר הקומות מ 5 קומות ל 6 קומות לא ברור מה ההצדקה להגיש תכנית שמגדילה את מספר הקומות ואת אחוזי הבניה ללא הנמקה ובניגוד למדיניות.
2. לאחר קיום ישיבה עם מתכננת התכנית הובהר כי מטרת התכנית היא לשנות קוו בניין עבור חדר טרנספורמציה בתת הקרקע ולשם כך מוצע שינוי קוו בניין בתת הקרקע.
3. בנוסף הוחלט במסגרת היתר הבניה לממש את האפשרות הקיימת בתכנית המאושרת ומוצע בתכנית לקבוע שטחי בניה עבור בית הכנסת ולאפשר תוספת קומה חלקית בחתך מסוים בלבד לצורך הקמת עזרת נשים.
4. תקנון התכנית ישקף שינויים מוצעים אלה.
5. ייקבע במפורש בתקנון התכנית ובסעיף 5 שטחי בניה נפרדים לבית הכנסת ולמגורים.
6. מכיוון שאין הצדקה להגדיל את זכויות הבניה מעבר למדיניות עבור שטחי המגורים, ייקבע בתכנית כי שטחי הבניה עבור מגורים ישארו 240 אחוז בלבד כפי שמאושר ובהתאם למדיניות, שטחי הבניה הנוספים יהיו עבור שטח בית הכנסת.
7. אומנם שטח בית הכנסת אינו מיועד כהפקעה לצורכי ציבור אבל מכיוון שמדובר על שימוש ציבורי ניתן לאפשר שטחי בניה עבור בית הכנסת מעבר לשטחי המגורים.
8. התכנית מציעה תוספת של 8 דיוריות לכל הדירות בבניין בניגוד לנהלים של מנהל התכנון ולמקובל, יש לאפשר דיוריות ב 20 אחוז מהירות בלבד.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות אישיות באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצריניות לתכנית.
11. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית.

ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 37 : 1143122

פרטי התכנית

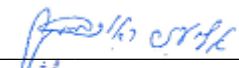
1143122	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
פיצול יחידות דיור בבניין קיים רח', עזרת ישראל ירושלים	מהות הבקשה
2026/7	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. סעיף הבא : יש להעתיק את הוראות התכנית התקפה הרלוונטיות לרבות סעיפי שימור להוראות התכנית דנן ולקבוע יחס החלפה. - יבוטל
2. התכנית תהיה שינוי לתכנית 3912 ולא החלפה בסעיף הכפיפות.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 38 : 1411750

פרטי התכנית

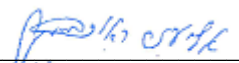
1411750	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
קביעת הוראות בניה בגוש 30186 חלק מחלקות 118, 119 ירושלים בה"ח הרצוג	מהות הבקשה
2026/7	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

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

1. סעיף 11 בהחלטת הועדה המקומית מתאריך 18.2.26 **מבוטל:**
"תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח שטח המציגה את הכניסה הראשית מהרחוב אל המבנה הראשי ותוספת האגף המוצעת בתכנית, לרבות סימון הריסה של בנייה קלה קיימת."
במקומו יבוא: "תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנית פיתוח שטח מול מחלקת התנועה באגף תוש"ה, אגף שפ"ע וצוות אדריכל העיר, אשר תציג את הכניסה הראשית מהרחוב אל המבנה הראשי ותוספת האגף המוצעת בתכנית, תכנון רחבת הכניסה ורצועת הדרך הסמוכה אל המגרש, לרבות סימון הריסה של בנייה קלה קיימת."
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18.2.26 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 39 : 1444355

פרטי התכנית

מספר תכנית	1444355
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	מתחם המעיין
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. הסעיף הבא מהחלטת הוועדה יבוטל:
2. יש להשלים את הנדרש עפ"י חו"ד איכות הסביבה וככל הנדרש, בתאום עימם, להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית כתנאי להפקדה – בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כולל השפעת התוכנית על אתר הטבע הגובל, נספח סביבתי הבוחן היבטי איכות אוויר (הן מתחבורה והן משימושי התוכנית)/רעש ואקוסטיקה/קרינה, ובסוף דו"ח מיקרואקלים ע"פ המתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה כולל פרק אנרגיה הכולל בחינת נתוני צרכיה, נתוני ייצור ואגירה.
3. במקומות ייקבע : תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ש עפ"י חו"ד איכות הסביבה וככל הנדרש, בתאום עימם, להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית כתנאי להפקדה – בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כולל השפעת התוכנית על אתר הטבע הגובל, נספח סביבתי הבוחן היבטי איכות אוויר (הן מתחבורה והן משימושי התוכנית)/רעש ואקוסטיקה/קרינה, ובסוף דו"ח מיקרואקלים ע"פ המתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה כולל פרק אנרגיה הכולל בחינת נתוני צרכיה, נתוני ייצור ואגירה.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 40 : 1275551

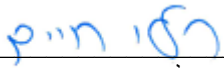
פרטי התכנית

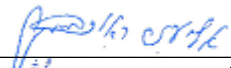
1275551	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית ברחוב בוליביה - תוספת שטחים	מהות הבקשה
2026/7	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. שטחי הבניה המבוקשים בתכנית הם: 149 מ"ר עיקרי מעל הכניסה, 140 מ"ר עיקרי מתחת הכניסה ו 141 שירות מעל כניסה. וניוד של חלוקת השטחים בין שלושת הבניינים המוצעים יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 12/11/2025 ימשיכו לחול.
- 2.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 41 : 1479500

פרטי התכנית

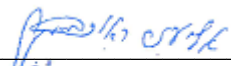
מספר תכנית	1479500
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות לבית כנסת ברחוב מגן האלף 1, שמואל הנביא, ירושלים.
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. להסיר את סעיף שלביות הביצוע כי תנאי לטופס 4 יהיה אישור אגף מבני ציבור.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29/10/2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 42 : 1393867

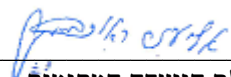
פרטי התכנית

1393867	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית - מתחם ארץ חפץ, ירושלים	מהות הבקשה
2026/7	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר חילופי מגרשים בין שטח ציבורי פתוח למגרשי המגורים כחלק מתכנון כל המתחם בהמשך.
 מבוקש לבחון את חילופי הקרקע המוצעים לצורך יצירת שצ"פ מיטבי ורגולרי כפי שקיים במצב המאושר בתיאום עם מחלקת התכנון
 יובהר כי הצטרפות הוועדה מקומית היא בגלל השטח הציבורי הפתוח ולא באה להחליף את החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.
 יש להשלים את החומרים החברתיים בהתאם לנוהל


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 43 : 1508316

פרטי התכנית

1508316	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית - ההגנה 2 האצ"ל 2	מהות הבקשה
2026/7	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

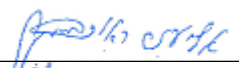
החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית במסלול של התחדשות עירונית אשר כוללת שטחים ציבוריים בתחום התכנית בבעלות רמ"י.

הצטרפות הוועדה אינה באה להחליף את החתימות הנדרשות על פי החוק בתחום התכנית של דיירי הבניינים.

יש להשלים את החומרים החברתיים בהתאם לנוהל


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 44 : 1190800

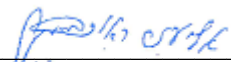
פרטי התכנית

מספר תכנית	1190800
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית עין אלזה צפוני
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

יורד מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 45 : 1314053

פרטי התכנית

1314053	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
מסילת ישרים 18 מבנה מגורים, משרדים, ציבורי, מסחר וחניון תת קרקעי.	מהות הבקשה
2026/7	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידומה הסטוטורי להסכם העקרונות עם היזם.

מובהר כי אין בהצטרפות הוועדה המקומית כמגישה כדי להקנות ליזם זכויות כלשהן בשטחי הבנייה הנוספים, ככל שיאושרו.

לאחר שהתכנית תעמוד בתנאי הסף, היא תובא לדיון נוסף בוועדה המקומית לצורך בחינתה תכנונית והחלטה בדבר הפקדתה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 46 : 1340017

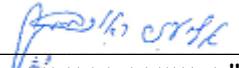
פרטי התכנית

1340017	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
זכרון יעקב 19 הרחבת יחד, תוספת קומות, תוספת יחד, שטחים ומרפסות	מהות הבקשה
2026/7	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידומה ועמידתה בתנאי הסף, וזאת מאחר בחלקה 64 שבבעלות רמ"י קיים מקלט שחוצה את גבול החלקה ובתנאי כי ייעוד הקרקע הציבורי החלה על החלקה כמעבר ציבורי להולכי רגל יישמר ולא ישונה במסגרת התכנית.
2. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות מדיירי הבניין .


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
תכנית מספר 47 : 1420249

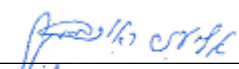
פרטי התכנית

מספר תכנית	1420249
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הסדרת דרך, רח אולסבנגר-קריית יובל
מספר ועדה	2026/7
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

ירד מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית