

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/8 מתאריך 29/4/2026 – יב' אייר תשפ"ו

הבהרות:

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

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

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

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1304286

פרטי התכנית

מספר תכנית	1304286
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת יח"ד ברח שרי ישראל 7, מקור ברוך, ירושלים.
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

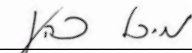
החלטת הוועדה

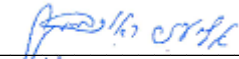
מכיוון שהתוכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. **לקבל** את ההתנגדות לעניין ביטול שלושה מקומות חניה מאושרים בהיתר בחזית הדרומית - לא יבוטלו 3 מקומות החניה המאושרים בהיתר הבניה 16/387 בחזית הדרומית. מקומות אלו הוצמדו לדירות ואין סיבה לבטלם. יש להציג בהתאם למאושר בהיתר.
2. **לקבל** את ההתנגדות לעניין איחוד שתי יח"ד מבוקשות להכשרה בקומת מרתף לדירה אחת, מכיוון שהמקום שמדובר בציר רק"ל בו ניתן להציע ציפוף עירוני התכנית תתוקן ותציע 2 יחידות דיור כפי שהוגש.
3. **לקבל** את ההתנגדות לעניין ביטול הרחבת השירותים בקומת מרתף, בחלל כלוא שנסגר בקיר מתחת למרפסת זיז קיימת בחזית המזרחית, שנוצר מכוח דרישות הרישוי – ניתן לאשר את ההרחבה המבוקשת בחלל שנוצר מתחת למרפסת בחזית הדרום מזרחית, שהיא חזית צדדית ואינה נצפית מהרחוב הראשי.
4. **לקבל** את ההתנגדות לעניין ביטול הכשרת סגירת המרפסת בחזית הצפונית להרחבה עבור יחידת דיור מספר 4 שנמצאת מתחת למפלס הרחוב ומופרד משטח משותף לבניין - יש להרוס את הבנייה הקיימת ולהציע בניה חדשה מסודרת באבן עם מרפסת לדירה שמעל, ההריסה תהיה תנאי לתחילת עבודות של הבנייה החדשה.
5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין ביטול הכשרת סגירת המרפסות בחזית הדרומית להרחבה עבור יחידות דיור מספר 4, 3 - יש להציע במסגרת התכנית סגירה אחידה בכל הניתן לכל המרפסות הפנימיות בחזית זו. לקבל את ההתנגדות לעניין ביטול מדרגות חיצוניות המשמשות גישה ליח"ד 4 ואל חצר מוצמדת לדירה - יש לאשר את המדרגות המוצעות.
6. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הדרישה לשינוי מיקום פחי האשפה שאושר במסגרת היתר הבניה ותואם מול אגף תברואה, מכיוון שהמיקום כבר מאושר במסגרת ההיתר הקודם, בנוי ומשמש

בפועל - שטח האשפתון המאושר בהיתר אשר תואם מול אגף התברואה יהיה בהתאם למאושר.
בנוסף, המיקום המוצע בתוכנית פוגע בחניה המאושרת בהיתר הבניה בחזית הדרומית.

7. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

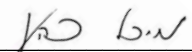
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1090091

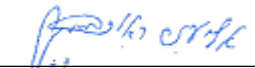
פרטי התכנית

מספר תכנית	1090091
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר לשם תוספת יחידת דיור, הטייסים 27
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה עד לקיום דיון במסגרת היתר הבניה מספר 2020/0197.00 לצורך ברור הטענה שעלתה במסגרת ההתנגדות של עו"ד שירין ברגותי לפער בין השטחים בין היתר בניה שיצא לבין החלטת הוועדה בעניין שטחי הבניה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1106863

פרטי התכנית

מספר תכנית	1106863
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה למבני ציבור ברחוב לנקין, ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

- לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין בניה על רחוב ים המלח - יש לקבוע כי בשטח בפינת רחובות ים המלח ולנקין לא תהיה בנייה והשטח יפותח כשטח פתוח לטובת השכונה – קווי הבניין שנו בהתאם בתכנית המופקדת והשטח יפותח במסגרת היתרי הבניה.**
- לדחות את ההתנגדות בעניין שטענים שהתכנית הנוכחית פוגעת באופן קיצוני במרקם החיים הקיים. הרחובות לנקין וים המלח הם רחובות צרים, עמוסים ומוגבלים מבחינת חניה ותנועה כבר היום. התכנית מציעה חניון תת-קרקעי "אמורפי ללא שטחים, ללא מספרי מקומות חניה, וללא ציון כניסות ויציאות", ולכן אינה מספקת מענה אמיתי לעומסי התנועה הצפויים. בנוסף, הבינוי הגבוה והצפוף יוצר חסימה מוחלטת של נוף, אור שמש וזרימת אוויר לבתי המגורים הסמוכים, באופן הפוגע ישירות באיכות החיים של תושבים שרכשו דירות יקרות תוך הסתמכות על תכנית מאושרת מצומצמת בהרבה. התכנית מציעה שימושים ואחוזי בנייה במגרש לצורכי ציבור במטרה לתת מענה לצרכים עתידיים ואין בכך כל פגיעה באופי השכונה, גובה הבינוי המוצע אינו חורג מגובה של בניינים אחרים למגורים בשכונה והוא בנוי במרחקים מקובלים מהבניינים הקיימים מסביב.**
- לדחות את ההתנגדות בעניין שבחינה של מקורות מידע ציבוריים מעלה כי אין כל עדות למחסור במוסדות חינוך בשכונת ארנונה תלפיות מזרח. להפך – בשנים האחרונות נסגרו בתי ספר בשכונה ובסביבתה, ובשום מקום לא מצוין צורך בהיקף בנייה של 34,000 מ"ר למוסדות חינוך באזור זה. המחסור הקיים בעיר מתייחס בעיקר לשכונות החרדיות ולמזרח ירושלים – לא לשכונה זו. מכאן עולה חשש כבד כי התכנית נועדה לשרת אוכלוסיות שאינן חלק מהשכונה, תוך פגיעה ישירה בתושביה - התכנית מציעה ניצול יעיל יותר של מגרש ציבורי עבור תושבי השכונה כאשר גם בשכונת תלפיות מקודמות תכניות רבות לתוספת יחידות דיור וגם בשכונת ארמון הנציב הסמוכה מקודמות תכניות רבות להתחדשות עירונית ולתוספת יחידות דיור רבות.**
- לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית המוצעת מתעלמת מהטופוגרפיה התלולה של המתחם, מהבינוי הקיים ומהצפיפות המתגברת בשכונה עקב פרויקטי התחדשות עירונית רבים. היא מציגה נספח בינוי שאינו מחייב, מאפשרת גמישות בלתי מוגבלת כמעט, ויוצרת מצב שבו העירייה תוכל לבנות "ככל העולה על רוחה", ללא מגבלות אמיתיות של גובה,**

- מסה או קווי בניין. - התכנית לא מתעלמת מהטופוגרפיה הקיימת אלא להיפך מנצלת את הפרשי הטופוגרפיה בצורה מיטבית כדי לבנות בצורה יעילה במגרש.
5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית הקיימת, 9068, קבעה מבני חינוך נמוכים ומוגבלים בהיקפם: גן ילדים בן קומה אחת, שני בתי ספר בני ארבע קומות ואולם ספורט נמוך. התכנית החדשה משנה לחלוטין את אופי המתחם ומגדילה את נפח הבנייה כמעט פי שישה. במקום מבנים נמוכים ומרווחים, מוצעים מבנים בני שש קומות ואף יותר, היוצרים "חומה לכל אורך רחוב לנקין". לטענת התושבים, מדובר בשינוי מהותי שאינו עומד ברוח התכנית המקורית ואינו תואם את הציפיות הסבירות של מי שעבר להתגורר בשכונה-ירושלמים עוברת תהליך של התחדשות בשנים האחרונות ושכונות רבות עוברות תהליך של ציפוף והגדלה משמעותית של זכויות הבניה ומספר הקומות, ובהתאם לכך מקדמת העירייה עשרות תכניות לגידול דומה גם במגרשים לצורכי ציבור.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה מבני חינוך בגובה של עד 21 מטר (ואף יותר בפועל בשל הטופוגרפיה), דבר שהתושבים טוענים שאינו מקובל בישראל. הם מציינים כי "אין ולא נשמע כי מוסדות חינוך בישראל מתנשאים לגבהים של 6 קומות ויותר". הטופוגרפיה התלולה של המתחם מאפשרת בפועל בנייה גבוהה בהרבה מהמצוין, משום שהמדידות נעשו על גבי ערימות אדמת מילוי ולא על פני הקרקע הטבעית. התוצאה היא מבנים גבוהים וצפופים הצמודים לבתי מגורים קיימים, באופן הפוגע בפרטיות, בנוף ובאור. ירושלמים עוברת תהליך של התחדשות בשנים האחרונות ושכונות רבות עוברות תהליך של ציפוף והגדלה משמעותית של זכויות הבניה ומספר הקומות, ובהתאם לכך מקדמת העירייה עשרות תכניות לגידול דומה גם במגרשים לצורכי ציבור, בינו של 6 ואפילו 8 קומות מקודם במסגרת תכניות רבות בעיר.
7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שועדת הערר קבעה במפורש כי יש להתאים את הבינוי לסביבה, להתחשב בטופוגרפיה, לקבוע קווי בניין רחוקים יותר, ולהגדיר מגבלות ברורות בתקנון התכנית. למרות זאת, התכנית שהוגשה מחדש כוללת שינויים "מיזעריים שאינם עונים כלל על הוראות ועדת הערר". נספח הבינוי הוגדר כמנחה בלבד, ולא כמחייב, בניגוד לרוח החלטת הוועדה. התושבים דורשים להפוך את נספח הבינוי למסמך מחייב, כולל חתך נוסף (חתך ו-ו) שהוכן לבקשתם. התכנית שונתה באופן משמעותי והוא כוללת נספחי בינוי (בניגוד לתכנית שהופקדה בעבר ולא כללה נספח בינוי) ברורים הכוללים חתכים המציגים את גובה הבניינים המוצעים בהתייחס לבניינים הסמוכים.
- יחד עם זאת יש לתקן את הנושאים הבאים במסמכי התכנית :**
- א. **יש להוסיף לתכנית את חתך ו-ו** שהוצג בדיון והועבר על יד אדריכל התכנית.
- ב. **יש להנמיך את הבינוי המוצע בצמוד לבניין המתנגדים ממערב בקומה באופן שיונמך ביחס לבניין המתנגדים.**
- ג. יש לשנות את תקנון התכנית באופן שייקע כי הגבהים המסומנים בנספח הבינוי הם מחייבים וגוברים על יתר הנושאים בתקנון לרבות שטחי הבניה.
8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חריגה מסמכות הוועדה המקומית, לטענת התושבים, הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר תוספת כה גדולה של זכויות בנייה ושימושים. הם מציינים כי "אין בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת שימושים... ובוודאי שאין לוועדה המקומית סמכות לאשר את שניהם יחד". לפי ייעוץ משפטי שקיבלו, מדובר בסמכות השמורה לוועדה המחוזית בלבד. לכן הם דורשים להעביר את התכנית למסלול התכנון החוקי- התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 62 א א 18 המאפשר הגדלת שטחים לצורכי ציבור ללא הגבלת שטח בסמכות הוועדה המקומית.
9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין אי-עמידה בהוראות מנהל התכנון (2018)

התושבים מצטטים את הוראות מנהל התכנון, שאושרו על ידי הממשלה, לגבי שטחי קרקע ובנייה הנדרשים לבתי ספר יסודיים ועל-יסודיים. לפי התקנות, בית ספר על-יסודי של 30 כיתות דורש 12 דונם ו-8,200 מ"ר בנוי; בית ספר יסודי של 24 כיתות דורש 7.2 דונם ו-4,500 מ"ר בנוי. התכנית הנוכחית מציעה ארבעה מבני חינוך על שטח של 12 דונם בלבד ובהיקף בנייה של כ-32,000 מ"ר – נתון שאינו עומד בשום תקן רשמי. לטענת התושבים, מדובר בהתעלמות מוחלטת מהוראות מחייבות של מנהל התכנון. התכנית מציעה זכויות בניה לשימושים שונים והבנייה בפועל תהיה בהתאם לכל הנהלים המקובלים של משרד החינוך ומנהל התכנון

10.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין בעיות תחבורה, בטיחות וחניה

התכנית אינה מספקת פתרון אמיתי לעומסי התנועה הצפויים. מאות כלי רכב יגיעו בכל בוקר וצהריים להוריד ולאסוף תלמידים, דבר שייצור "אנדרלמוסיה בלתי נסבלת". הרחובות הצרים אינם מאפשרים תנועה בטוחה, והצומת לנקין-ים המלח כבר היום מסוכנת. בנוסף, מאות תלמידים ינועו בין כלי רכב בתנועה – מצב המהווה סכנת חיים. גם נושא החניה אינו מוסדר: לא ברור אם החניון המוצע יספיק לצוות, להורים ולמבקרים. נספח התנועה אינו מחייב, אלא נותן פתרון עקרוני לנושא התנועה. הנושא יבחן ברמה מפורטת בשלב היתרי הבנייה מול הגורמים הרלוונטיים. ביחס לבטיחות בדרכים, לפי האמור לעיל, התכנית המוצעת אינה מציגה הסדרי תנועה הנוגעים בין היתר לנושא בטיחות שייקבעו בשלב היתר הבניה. יש לציין כי שימושים ציבוריים אינם אלה שמייצרים בעיות תנועה אלא נותנים מענה לתושבי השכונה ללא צורך בנסיעה למקומות מרוחקים יותר.

יש לקבוע בתקנון התכנית כי לא תותר בניסה לחניה מרחוב ים המלח.

11.

לדחות את ההתנגדות בעניין היעדר חוות דעת ביטחונית – סמיכות לשגרירות ארה"ב המתחם סמוך לשגרירות האמריקאית, מתקן אסטרטגי הנתון לאיומי טרור. התושבים מציינים כי "לא הוגש סקר בטחוני" וכי מדובר במחדל חמור. הם מזכירים את אירוע הירי לעבר בניין השגרירות בתל אביב (2025) ומדגישים כי ריכוז של אלפי ילדים בסמיכות למתקן רגיש מהווה סכנה ממשית. הם דורשים חוות דעת מקצועית של גורמי ביטחון-התכנית המאושרת 9086 משנת 2005 שנקראת "תכנית שלוחת הקונסוליה הכללית האמריקאית" מאפשרת בנייה של מבני חינוך בסמוך לשגרירות. התכנית דן המוצעת אינה משנה את יעוד השטח, אלא מוסיפה שימושים והיקפי בנייה. על כן אין בסיס לטענה זו וכי בהתאם לצורך בשלב הרישוי ייעשו תיאומים – קיימת מגבלה ידועה של בנייה במרחק של עד 300 מטר ממתקנים כאלה לבניה של עד 21 מטר גובה ממפלס הקרקע כפי שקובעת התכנית.

12.

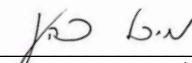
לדחות את ההתנגדות בעניין תקופת בנייה ממושכת ומזיקה

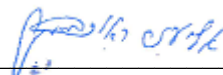
התכנית מאפשרת לעירייה לבנות את המתחם בשלבים, לאורך שנים רבות, בהתאם לצרכיה. התושבים טוענים כי הדבר ייצור מפגע מתמשך של רעש, אבק, לכלוך וסכנות בטיחותיות. הם דורשים לחייב את העירייה לבנות את כל המתחם "בהינף אחד", כדי למנוע פגיעה ממושכת בחיי התושבים. מדובר על מתחם גדול ושטחי בנייה מרובים ולכן אין הגיון לבנות את כל השטחים בשלב אחד ולכן הבניה תעשה בשלבים בהתאם לצרכים העירוניים בהתאם לכל התקנות בעניין מניעת מטרדים.

13.

לדחות את ההתנגדות בעניין שאישור התכנית יגרום לירידת ערך משמעותית של הדירות הגובלות במתחם. הם מצטטים את סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, המאפשר הגשת תביעות פיצויים, ומודיעים כי בכוונתם להגיש תביעות כאלה. הם דורשים שהעירייה תפקיד בטוחה כספית להבטחת הפיצוי- התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצאה ראויה תכנונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מאפשרת הצבת מתקנים רבים על הגגות, כולל חדרי מכונות, מתקני תקשורת, מערכות פוטו־וולטאיות ועוד. התושבים שואלים "עבור מי כל המתקנים האלה?" וטוענים שמדובר בפועל בקומה נוספת שתבלוט מעל הגובה המותר. בנוסף, מבנים בני שבע קומות מחייבים מעליות, אך החוק אוסר על ילדים צעירים להשתמש בהן. הדבר מעלה חששות בטיחותיים משמעותיים. - לעניין בטחון העלייה במעלית לילדים בני יסודי, כאשר יקודם הבינוי, התכנון המפורט יתן מענה ביחס לתקן ולחוק תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים במגרש, כפי שמקובל בכל בנייה יש בכל בניין מתקנים טכניים המוצבים על גג הבניין ומשרתים את הפונקציות הקיימות בבניינים המוצעים והם ייבחנו בשלב היתרי הבניה בהתאם לצרכים ולתקנות.
15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבסביבת המתחם נבנו פרויקטים רבים של תמ"א 38 ופינוי־בינוי, חלקם ללא חניה. תוספת יחידות הדיור והאוכלוסייה כבר היום יוצרת עומס על התשתיות. בנוסף, קיימת תכנית פינוי־בינוי בהתהוות ברחוב אדם, שתוסיף עוד בניינים וכלי רכב. לטענת התושבים, התכנית החדשה אינה מתחשבת במצב הקיים ובתכניות העתידיות. - מטרת התכנית היא לתת מענה לתוספת יחידות הדיור המוצעים בבניינים אלה.
16. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1276328

פרטי התכנית

מספר תכנית	1276328
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- מתחם איסלנד-מקסיקו, ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. לקבל את ההתנגדות בעניין מכפיל יחידות הדיור המוצע שהוא גבוה -הוועדה סבורה שמדובר במכפיל גבוה שאינו סביר וקובעת שיש לצמצמו.
2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים לדחות את תחילת הפרויקט, עד ששני בניינים אחרים שכבר נמצאים בתהליך פינוי-בינוי יקבלו טופס 4, כדי לאפשר פתרונות דיור בתוך השכונה- לא ניתן לקבוע שלביות ביצוע של פרויקט פינוי בינוי בתלוי בבנייה של פרויקטים אחרים, המענים לדירות להשכרה ניתנים בדרכים אחרות הן בפרויקטים הכוללים דירות להשכרה על פי החלטות הוועדה או בשוק הדירות הכללי הכולל כ 25 אחוז דירות להשכרה.
3. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שהתוכנית כוללת שתי יציאות לחניון: אחת לרחוב איסלנד ואחת לרחוב מקסיקו. היציאה לרחוב איסלנד חסרת משמעות מעשית, משום שהרחוב צר מאוד, דו־סטרי בקושי, ואינו מסוגל לשמש עורק תחבורתי עבור מאות כלי רכב. לכן, בפועל, כל תנועת הרכבים תתנקז ליציאה לרחוב מקסיקו בלבד.
הבעיה המרכזית, היא שהיציאה למקסיקו מאפשרת רק פנייה ימינה, חזרה לתוך השכונה. כל רכב שירצה לצאת לכיוון הנרייטה סולד יאלץ לבצע מסלול של כ־500 מטר: נסיעה עד כיכר, סיבוב של 180 מעלות, וחזרה עד הרמזור, הקטע צר, חד־נתיבי ברובו, ומסוגל להכיל לכל היותר 50–60 רכבים בהמתנה. הרמזור עצמו מאפשר מעבר של עד 20 רכבים בכל מופע ירוק, ומחזור הרמזור נמשך כשתי דקות. מכאן רק עבור דיירי הפרויקט עצמו – כ־560 רכבים בשעות הבוקר – זמן ההמתנה הצפוי יעמוד על כ־56 דקות.
החישוב הזה אינו כולל כלל את שאר השכונה: פרויקטים סמוכים עם מאות חניות נוספים, תושבים קיימים, אוטובוסים העוצרים לאורך המסלול, ורכבים הנכנסים לשכונה. לטענתו, בשקלול כל הגורמים מדובר בפקק מובנה של שעות, שאינו מאפשר תפקוד בסיסי של שכונת מגורים מודרנית.
דיירים שיגלו שאינם יכולים לצאת לעבודה בזמן ינסו למכור את דירותיהם במהירות, מחירי הדירות יקרו, אוכלוסייה חזקה תעזוב, אוכלוסייה חלשה תיכנס, והפרויקט יהפוך ל"פיל לבן" ובהמשך ל"סלמס" מוזנח, "השארת התכנון בצורתו הנוכחית היא אסון ידוע וצפוי מראש". - הפרויקט מצוי בקרבה מיידית לרכבת קלה והמטרה המוצהרת, ולא כסיסמא היא שדיירים שמתגוררים על ציר רק"ל ישתמשו בתחבורה ציבורית שהיא המענה לציפוף המוצע בשכונה, מי שיבחר לנסוע ברכב פרטי יוכל לעשות זאת ויצטרף לקחת את העומסים בחשבון.

4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות שיש להציע יציאה ישירה להנרייטה סולד, ניתן לעשות זאת בקלות יחסית באמצעות חיבור תת־קרקעי לחניון פרויקט ניו איסלנד – פרויקט של אותו יזם, הגובל בפרויקט הנוכחי – או באמצעות יציאה חדשה, או בשיתוף פעולה עם פרויקט טעמן הסמוך – ניתן לבחון חיבור תת־קרקעי של הפרויקטים שיאפשרו נגישות לחנייה בתכנית גם מרחוב הנרייטה סאלד אך זה מצריך בחינה של עומסים על הכניסה הקיימת ולבחון האם היא יכולה לתת מענה בכניסה המוצעת ליחידות הדיוור של שני הפרויקטים בתיאום עם אגף תושיה, בנוסף ייבחנו במסגרת היתרי הבניה פתרונות נוספים להקל על נושא התנועה.
5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית אינה מידתית, אינה מותאמת למאפייני השכונה, ועלולה לגרום נזק בלתי הפיך למרקם החברתי, התחבורתי והקהילתי – התכנית מקודמת על ידי הדיירים הקיימים בפרויקטים והוועדה השתכנעה כי התכנית המוצעת תואמת למדיניות בעניין פינוי בינוי והיא מאפשרת לצד טיפול בבניינים עצמם ומתן מענה לדיירים גם שיפור של המרחב הציבורי והשטחים הציבוריים והנגישות לרכבת לכל הסביבה.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשי מהוועדה הנכבדה לבצע סקר חברתי מעמיק שיבחן את השפעת הפינוי על הקהילה, על מוסדות החינוך ועל יכולת התושבים להישאר בסביבתם הטבעית – עיריית ירושלים רואה חשיבות רבה בתהליך החברתי המלווה פרויקטים להתחדשות עירונית הן בשלב הדיונים בתכנית והן בשלב של הביצוע וכך ייעשה גם בתכנית זו, פרוגרמה לצורכי ציבור נבחנת באופן שוטף גם במסגרת פרוגרמה לכל תכנית ותכנית והן בעדכון של הוועדה המחוזית באופן שוטף בצרכים הציבוריים בהתאם להחלטות שהתקבלו במסגרת עדכון תכנית האב.
7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע שלביות ביצוע קשיחה ומחייבת שתמנע ביצוע סימולטני של כלל הפרויקטים ותבטיח היצע דירות זמניות בתוך השכונה – לא ניתן לקבוע שלביות ביצוע בין פרויקטים שונים, הוועדה המחוזית קבעה את התנאים לאישור יחידות דיוור בשכונה בהתאם לעדכון תכנית האב.
8. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שיש להתאים את היקף הבינוי למאפייני השכונה, תוך בחינת חלופות נמוכות־קומה או בינוי מדורג – התכנית מציעה גם בינוי גבוה וגם בינוי נמוך בהתאמה לתכניות אחרות בשכונה ומתוך מטרה לתת מהיל מגוון של פתרונות, ההיקפים נגזרים בסופו של דבר גם מהבדיקות השמאיות.
9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמינהל מתאר כיצד פיצול התכנית המקורית לשתי תכניות נפרדות, בעקבות חוסר הסכמה בין היזמים, יצר פגיעה ממשית במרחב הציבורי. במקום תכנון כולל ורציף, נוצרו שטחים ציבוריים מפורקים, קירות תמך גבוהים, ביטול שצ"פים חיוניים ופגיעה בנראות הכניסה הראשית לשכונה. בהדמיות המוצגות למסמך ניתן לראות כיצד רחוב מקסיקו, שהיה אמור להיות מרחב ציבורי איכותי, הופך למעבר צר בין מגדלים – היו נסיונות רבים לקדם תכנית אחת לכל המתם ללא הצלחה ולכן בסוף הוחלט על קידום שתי תכניות נפרדות, במגרת קידום שתי התכניות נבחן המרחב הציבורי יחדיו ושתי התכניות נבחנו בראיה כוללת כדי לאפשר את המרחב הציבורי הטוב ביותר האפשרי.
10. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין השטחים הירוקים, ההתנגדות מדגישה פער גדול בין מה שמוצג בתכנית לבין המציאות. אף שהתכנית מציגה הגדלה של שטחי השצ"פ, בפועל חלק מהשטחים המוצגים כ"חדשים" הם שטחים שכבר קיימים היום, כמו תא שטח 675, שעליו נכתב כי "מתפקד כבר כיום בפועל כשטח פתוח לציבור". תאי שטח אחרים, כמו 673 ו־674, הופכים לטרסות צרות ולא שימושיות, ושטח נוסף נחתך על ידי כביש וכניסה לחניון – מה שמבטל את הרציפות ואת האפקטיביות של השטח הירוק. התוצאה, כפי שמסכם המינהל, היא ש"בפועל מתקבל שטח ירוק אפקטיבי הקטן במחצית מן השטח המוצג בתכנית", וזאת דווקא כאשר הפרויקט מוסיף כ־2,500 תושבים חדשים – התכנית

מציעה ריכוז של שטחים ציבורים פתוחים על ידי שינוי של העמדת הבניינים הקיימים ומבחינה סטטוטורית מגדילה את היקף השטח משטח של כ 2.7 דונם לשטח מוצע של מעל 5 דונם.

מדובר בתוספת משמעותית של שטחים פתוחים הן בכמות והן במיקום שלהם, יחד עם זאת התכנית מציעה כניסה לחניה שחוצה את השצ"פ באופן לא נכון יש לבטל את הכניסה לחניה במיקום זה ולהציע אותה בתחום מגרש המגורים מספר 141 או בשולים הדרומים ביותר של השצ"פ בחלק הדרומי בצמוד מגרש מגורים בתא שטח 143.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין התחבורה, ההתנגדות מצביעה על בעיה חמורה עוד יותר: כל הבדיקות שעליהן התבסס התכנון מיושנות ואינן משקפות את היקף הבינוי העצום שמתוכנן כיום. הדוח השכונתי התבסס על הנחה של 12,000 יחידות דיור במרחב יובלים-גנים, אך בפועל כבר היום מקודמות מעל 24,000. גם בדיקת ההשפעה התחבורתית (בה"ת) התייחסה לתוספת של 8,000 יחידות בלבד – מספר שכבר מזמן אינו רלוונטי. המשמעות, לפי המינהל, היא שתשתיות הכבישים והתחבורה הציבורית "לא יוכלו לעמוד בעומסים הצפויים". הבחינה הכללית של השכונה נעשית במסגר עדכון תכנית האב ולא במסגרת תכנית נקודתית כמו זו, לעניין תכנית זו יא נבחנה ואושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.

12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתקן החניה המוצע בתכנית נתפס כלא ריאלי. התקן עומד על חניה אחת ליחידת דיור, ו-0.2 בלבד ליחידות קטנות. המינהל מסביר כי מדובר בשכונה הררית ומרוחקת יחסית, שבה התלות ברכב פרטי גבוהה, ולכן תקן כזה יגרום להצפת הרחובות ברכבים ולפגיעה באיכות החיים. הדרישה היא להעלות את התקן ל-1.5 חניות ליחידת דיור- מדובר כאמור על תכנית שממוקמת בקרבה מיידית לקווי רכבת קלה, המדיניות בתכניות במיקומים כאלה היא להפחית כמה שניתן את תקן החניה כדי לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית ולהקטין את השימוש ברכב הפרטי.

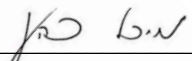
13. **לדחות** את ההתנגדות שמדגישה את החריגות של המגדלים המוצעים. גובה של כמעט 50 קומות בלב שכונה של בנייה נמוכה יוצר מסה בנויה דומיננטית, שתגרום להצללה, לפגיעה באוורור ולתחושת עומס כבד במרחב הציבורי- השכונה כולה עוברת שינויים משמעותיים לרבות בנייה לגובה, אין מדובר באזור הער ההיסטורית או אזורים רגישים ולכן אין מניעה להציע עליה בגובה והגדלת השטחים הציבורים.

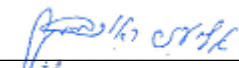
14. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין גם משך הביצוע – 14 שנים – נתפס כבלתי סביר, שכן הוא יהפוך את האזור לאתר בנייה מתמשך המינהל דורש לקצר את משך הביצוע למחצית- אין משמעות לסעיף 7.2 הקובע זמן משוער לביצוע התכנית והוא לא מעיד על משך הבנייה, יחד עם זאת יש להוסיף לתכנית סעיף השמדה עצמית של 7 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר וכפי שהוחלט בהחלטה להפקדה של התכנית.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין המרווח בין מבני הציבור למבני המגורים. לפי התכנית, המרחק בין המבנים הוא 10 מטרים בלבד, אך בפועל כל המרווח נלקח משטח הציבור, משום שקו הבניין של המגורים נקבע על גבול המגרש. הדבר פוגע ביכולת לתכנן מבני ציבור איכותיים. המינהל מציע להסיג את קו הבניין של המגורים או לשנות את קו הבניין של המגרש הציבורי- מכיוון שבניין ציבור כולל חצרות אין מניעה לקבוע את הבינוי כפי שנקבע בתכנית.

16. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה כריתה של עצים רבים דווקא בשטחים הירוקים – דבר שהמינהל מתנגד לו בחריפות ודורש לשמר את העצים הבוגרים. גם חוות הדעת האקלימית, כך נטען, אינה משקפת את כלל המתחמים הסמוכים ולכן אינה מציגה תמונת צל אמיתית- יש לבחון את הטענה וככול וניתן לשמור על חלק מהעצים יש להטמיע זאת במסמכי התכנית.

17. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שלפיה מקרקעי התכנית יורחקו ב-4 מטר לפחות, בנקודה הצרה ביותר בין קו הבניין של מקרקעי התכנית לבין גבול המגרש השכן שבו רוטשטיין עתידה להקים את הפרויקט שלה (חלקות 7 ו-8 בגוש (30436)). בדרך זו בתא שטח 142 לכיוון זיקת ההנאה בקצה הדרומי של התכנית קו הבניין יהיה ו/או כל כמסומן בתשריט וכל הפחות 4 מ' בנקודה הצרה כאמור. לא תותר הבלטת מרפסות אלמנט אחר, מעבר לקו בנין זה. - יש לתקן את המסמכים בהתאם.
18. בתחום התכנית חלקות 42 ו-60 בגוש 30436 וחלקה 87 בגוש 30435 המצויות בבעלות עיריית ירושלים, כ- 2,085.0 מ"ר מחלקות אלו הינו ביועוד מגורים ע"פ תוכניות 1035 ו-2561. שטחים המצויים ביועוד מגורים יימצאו מעל הקו בטבלת האיזון שתצורף לתכנית זו. יש לערוך את התכנית בהתאם לנדרש ע"פ סימן ז' לפרק ג' כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה
19. תנאי למתן תוקף לתכנית הינו אישור אגף הנכסים לנספח האיחוד והחלוקה.
20. בתחום התכנית נכסי ציבור בנויים 4344 - מקלט ציבורי מספר 827 בחלקה 60 ו-4931 - בית כנסת "והאמת והשלום אהבו" בחלקה 57. יש לקבל חוות דעת האגף לחירום ובטחון בדבר הימצאותו של המקלט הציבורי יש לקבל חוות דעת אגף מבני דת לעניין בית הכנסת הבנוי המצוי בתחום התכנית.
21. התכנית כוללת רישום בתלת מימד ומציעה חניה פרטית מתחת לכל השטחים הציבוריים הפתוחים המוצאים בתכנית - יש לתאם נושא זה מול מחלקת נכסים כדי לאפשר הוצאת היתרי בניה.
22. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1339043

פרטי התכנית

מספר תכנית	1339043
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח דון יוסף הנשיא 1 ירושלים
מספר ועדה	2026/8
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:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לשלביות הביצוע בתכנית שקובעת הינף אחד, אשר תקשה על מימוש התכנית – יש לקבל את ההתנגדות ולשנות את שלביות הביצוע בהתאם.
2. **לקבל** את הבקשה לביטול הוראות השימור בחזיתות, ולאפשר את חיזוק הבנין מבחוץ, היות ומדובר בבנין סתמי וישן ללא ערכים מיוחדים – הוועדה סבורה שאין מניעה להציע חיזוק חיצוני על ידי פירוק והרכבה של החזית.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי בשל דרישות השימור הקונסטרוקציה תהיה פנימית, והדבר אינו כולל פירוק האבן מבחוץ, וכי הדבר יתכן בשלב ההיתר, בתיאום עם אדריכל השימור – חיזוק המבנה ושימור החזיתות בקומות קרקע וראשונה הוא בשלב היתר הבניה. ככל ויוצעו פתחים חדשים בחזיתות לשימור, יהיה צורך להתאים את האבנים החדשות עם חיפוי אבן קיים, באישור מחלקת השימור או יועץ שימור מקצועי, זאת בהתאם לסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית.
4. **לקבל חלקית** את הבקשה להוסיף בקומה הראשונה מרפסת לאורך החזית הדרומית. גם בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה שאישרה מרפסת עוקבות – ניתן להוסיף מרפסת זיז לכל אורך החזית הדרומית בקומה א', בתנאי שתורחק 50 ס"מ לפחות מקצה המבנה ותתאים למרקם ההיסטורי. פרטי המרפסת יתואמו מול מחלקת השימור.
5. **לקבל** את ההתנגדות לדרישה לסימון פירוק הסגירה של המרפסת בחזית המזרחית כתנאי לטופס 4 ובקשה להכשירה במסגרת התכנית. המרפסת היתה סגורה שנים רבות, ובעבר כלי הנדסי של עבודות עירוניות פגע בה והעירייה שילמה 50,000 ₪ לחידוש הסגירה – הוועדה סבורה כי יש לאשר את המרפסת.
6. **לקבל** את הדרישה להבהיר בתקנון התכנית, שההוראה בדבר הבלטת מרפסות מעל הדרך, מכוונת גם למרפסת הקיימת בחזית המזרחית – יש לציין במפורש במסמכי התכנית כי תותר הבלטה של מרפסת זו מעל הדרך.
7. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 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	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית פוגעת במרקם העירוני בגובה הבינוי: ומציעה

בינוי מעבר למדיניות באזור -

הוועדה סבורה כי החריגה מהמדיניות היא לא משמעותית וניתן לאשרה. יש לעשות תיאום בין גובה הבניין המוצע עם גובה הבניין המוצע בחלקה הסמוכה במסגרת תכנית 1328871 ולהציע את שני הבניינים בגובה זהה.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תפר הבניה בין המבנים:

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס מוסמך על תקינות התפר בין המבנים.

3. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הקמת הגדר והמעבר הצר:

הוועדה סבורה כי יש לקבוע מעבר משותף בין שתי החלקות בתכנית זו ובתכנית הסמוכה ללא גדרות או מחסומים באופן שיהיה מעבר משותף לכניסה לשני הבניינים – שתי התכניות יתוקנו בהתאם.

4. לקבל את ההתנגדות לעניין הפגיעה בנגישות:

המעבר המשותף המוצע ייתן פתרון גם לעניין הנגישות.

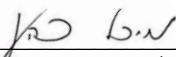
5. לקבל חלקית את ההתנגדות שמסמכי התכנית מייצרת מצג שווא:

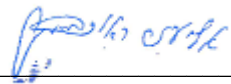
מבדיקה שנערכה, אכן ישנם חוסרי התאמה במפלסי קומת הקרקע בנספח הבינוי שהוגש לעומת היתר מאושר מס' 2019/0287 – יש לכלול במסגרת התכנית את השינוי המוצע במפלסים ולסמן בתכניות בהתאם.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין חריגות הבניה:

ככול וקיימות עברות בניה מעבר למבוקש בתכנית יש להציג אותם בברור בתכנית ולסמן אותם להריסה.

7. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1328871

פרטי התכנית

מספר תכנית	1328871
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה ותוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, רח ראשית חכמה 17
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

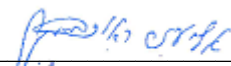
החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין הבנייה על שטח בבעלות המתנגד:**
לכלל נושא חריגות בניה שבוצעו בשטח שלא ע"פ היתר הבניה ומעבר לגבולות החלקה יש לפנות למח' מידע תכנוני ולבדוק את הגבול בין שתי החלקות.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענות בעניין חריגות הבינוי שבוצעו:**
יש לוודא כי כל עבירות הבניה הקיימות בפועל יסומנו בתכנית להריסה/ הכשרה בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. **לקבל את ההתנגדות לטענה בעניין חדר אשפה:**
יש ליישם בפועל דרישה לחדר אשפה שהופיע בהיתר הבניה כתנאי לתחילת עבודות.
4. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי תוספת הבינוי תייצר הצללה:**
הוועדה סבורה כי החריגה מהמדיניות היא לא משמעותית וניתן לאשרה.
יש לעשות תיאום בין גובה הבניין המוצע עם גובה הבניין המוצע בחלקה הסמוכה במסגרת תכנית 1299031 ולהציע את שני הבניינים בגובה זהה בתיאום עם מחלקת התכנון .
5. **לדחות את ההתנגדות לעניין סמכות הוועדה:**
הטענה היא קניינית ולא מוסברת.
6. **הוועדה סבורה כי יש לקבוע מעבר משותף בין שתי החלקות בתכנית זו ובתכנית הסמוכה ללא גדרות או מחסומים באופן שיהיה מעבר משותף לכניסה לשני הבניינים – שתי התכניות יתוקנו בהתאם.**
7. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית.**



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1401348

פרטי התכנית

מספר תכנית	1401348
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מלון ז'בוטינסקי 19 ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

- לדחות** את ההתנגדות בעניין שמדובר על תכנית המקודמת כבר מספר שנים, בצורות שונות ובניסיונות מגוונים להעביר תכנית שאינה מתאימה לשכונה, אינה מקובלת על השכונה, תכנית שאינה תורמת שום דבר לשכונה וגם עלולה לפגוע באיכות החיים של תושבי השכונה. התכנית לא מתחשבת בשכונת טלביה המיוחדת ומגבלות המקום עקב האופי ההיסטורי והמיוחד של השכונה והמדיניות שנקבעה לה- מדובר על תכנית המקודמת זמן לא רב במסודות התכנון כתכנית חדשה, ההליכים הקודמים היו במסגרת היתרי בניה ושימושים חורגים וכללו דיוניים בוועדה המקומית ובוועדת ערר.
מדובר על תכנית שמוסיפה שימוש למלונאות, שימוש שהוועדות סברו כי הוא ראוי במיקום זה.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמנהל הקהילתי מתנגד לתכנית כי מדובר על תכנית עם השלכות למרחב הציבורי וחריגות ממדיניות שחלה בשכונה (תכנית אב למושבות) שגם יבלטו במרחב השכונה והרחוב ויתנו תמריץ לעוד תכניות לחרוג עוד יותר- מדובר על תכנית שמבקשת להוסיף שימוש למלונאות בבניין קיים, לא נראה כי מדובר על תקדים לבניינים אחרים בשכונה, מדובר על יזם שמעוניין להציע תוספת שימוש למלונאות בבניין מגורים בשולי השכונה בלבד.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית נתפסת כזרה לחלוטין לאופי ההיסטורי והמרקמי של טלביה- התכנית לא מציעה שינוי משמעותי בבניין הקיים ולכן לא מהווה פגיעה באופי ההיסטורי והמרקמי של השכונה.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין תנועה וחניה – היעדר פתרונות בסיסיים
אין פתרון לפריקה וטעינה, משאיות שירות, כביסה, פינוי אשפה, או עצירת מיניבוסים.
"התכנית אינה נותנת פתרון ראוי לחנייה... תעמים על החנייה לאורך המדרכה, שהיא כבר במצב של מחסור ומצוקה."
בחזית המגרש יש שורת עצים ותיקים, ולכן לא ניתן לייצר מפרצי עצירה.

- מלונות אחרים בשכונה גורמים לחניה על מדרכות וחצרות – והתושבים חוששים מהישנות התופעה- מדובר על בניין קיים המציע תוספת שימוש לחדרי מלון קטנים בבניין לשימור, מדובר על מלון עירוני קטן שאינו אמור להיות מבוסס על רכסים פרטים
בחזית המגרש קיימת סימון של חניה בכחול לבן שיכולה לשמש במידת הצורך ובשעות מסוימות לפריקה וטעינה לא משמעותית עבור מלון בהיקף כזה אם בכלל.
5. לדחות את ההתנגדות בעניין חריגות בזכויות הבנייה – 26% מעבר למותר
המדיניות מאפשרת: 115% בנייה
התכנית מציעה: 145.6% בנייה
חריגה של 30 מ"ר = 26% ... ללא סיבה מוצדקת וללא תועלת לשכונה.
המשמעות:
נפח בנייה גדול בהרבה מהמקובל באזור שימור.
יצירת תקדים מסוכן לתכניות נוספות שיבקשו לחרוג- התכנית מציעה חריגה קטנה מאוד ביחס למדיניות וזאת בעיקר בעקבות תוספת של מיגון בחזית האחורית של הבניין שישמש את כל השימושים המוצעים בבניין.
6. לדחות את ההתנגדות בעניין חריגה מהגובה המותר – 17.10 מ' במקום 13.5 מ'
המדיניות מאפשרת: 13.5 מ'
התכנית מציעה: 17.10 מ'
כלומר: חריגה של 3.6 מ' = 26%
"המינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לחריגה מהגובה... כי זה תמריץ לעוד חריגות בהמשך."
המשמעות בשטח:
המבנה יהיה גבוה משמעותית מהמרקם הקיים יגרום לפגיעה בקו הרקיע של הרחוב והצללה על מבנים סמוכים- התכנית אינה מציעה הגבהה של הבניין ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית לתכנית.
7. לדחות את ההתנגדות בעניין חריגה מקווי בניין – שימוש פסול בממ"דים:
התכנית מציעה לבנות ממ"דים רחבים במיוחד.
בפועל, הממ"דים אמורים לשמש חדרי מלון ולא מרחבים מוגנים.
כדי לאפשר זאת, הם מתוכננים ברוחב מקסימלי – מה שיוצר חריגה משמעותית מקווי הבניין.
"לחרוג מקווי בנין כדי לייצר עוד חדרים לשימוש פרטי לחלוטין – מנוגד לכל הגדרה של ממ"ד."
התכנית מציעה תוספת של ממ"ק בחזית האחורית של הבניין במידה מינמלית הנדרשת שישמש גם את השימוש למלונאות וגם את השימוש למגורים בתיאום עם הגורמים המתאימים במסגרת היתר הבניה.
8. לקבל את ההתנגדות בעניין עצים לשימור – היעדר סקר עצים
התכנית אינה כוללת סקר עצים, למרות עצים ותיקים ברחוב ובחלקה.
"יש להגיש סקר עצים מסודר ולסמן את כל העצים בחלקה ובמדרכה לשימור." - יש להכין כתנאי למתן תוקף עצים ולסמן עצים מעבר לבינוי המוצע לשימור.
9. לדחות את ההתנגדות בעניין שימור מבנה אופייני – פגיעה חמורה במבנה ההיסטורי
התכנית מציעה לשמר רק את החזית, אך להרוס את כל פנים המבנה.
"הריסה של כל קירות הפנים... פגיעה משמעותית באופי המבנה." - התכנית תואמה עם מחלקת השימור וההערות הוטמעו במסגרת תקנון התכנית.
10. לדחות את ההתנגדות בעניין פגיעה בנוף, באוויר ובמרחב של בניין 21

הקמת ממ"דים (מרחבים מוגנים) בסמיכות למגרשי השכנים תגרום לפגיעה משמעותית באיכות החיים של דיירי בניין 21- הממק המוצע שומר על קווי בניין מקובלים וראויים מבניין המתנגדים ואינו אמור להוות הפרעה כול שהיא לבניין המתנגדים.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין היעדר הידברות מצד היזם

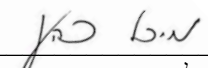
הדיירים מציינים כי היזם לא ניסה להגיע להבנות או לצמצם את הפגיעה בדיירים, למרות פניות קודמות- אין חובה בחוק להגיע להסכמות עם הדיירים השכנים, התכנית בבחנה על ידי הוועדות ונמצאה כראויה.

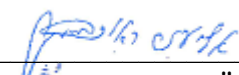
12. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין עבירת בנייה חמורה

היזם החל בבניית הממ"דים – כולל חפירה ויציקת תשתית – ללא היתר בנייה.

הדיירים מזהירים כי הכשרת עבירה בדיעבד תיצור תקדים מסוכן- יש לקבל הבהרות מיזם התכנית לגבי עניין זה ולקבל את חוות הדעת של היועמת המשפטית לוועדה בהתאם.

13. **לדחות** את יתר ההתנגדויות והמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1250729

פרטי התכנית

מספר תכנית	1250729
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	אורוגואי 3 ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

1. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שלתכנית אין תימוכין קנייניים : על פי הוראות הדין, יכול בעל יחידה בבית משותף להגיש ללא צורך בהסכמות, תכנית החלה על היחידה שלו ועל השטחים הצמודים לה בלבד. בכל מקרה בעל יחידה בבית משותף אינו רשאי להגיש תכנית ש יוצרת שינוי או פגיעה ביחידות אחרות או בצמוד להן.
בענייננו, בנוסף, נקבע הדבר במסמכי הבית המשותף, על פיהם הבעלים של תת"ח 3, היא היזמת היחידה של התכנית (להלן: "היזמת") רשאית ליזום תכנית לניצול זכויות בניה, אולם זאת רק על גג הבניין או על השטחים הצמודים לתת"ח 3. הא ותו לא.
היזמת אינה רשאית ליזום, ללא הסכמה, תכנית שמייצרת שינוי או בניה ביחידות אחרות או בשטחים הצמודים להן.
והנה התכנית המופקדת, פוגעת, מקטינה, משנה, מבטלת ודורסת זכויות ושטחים קיימים (!) ביחידות והצמודות בבניין הקיים, שאין ליזמית התכנית כל זכויות בהן, לרבות ביחידת המתנגדת ובשטחים הצמודים לה!
היזמית הגישה תצהיר שקרי (!) לוועדה הנכבדה, בו הוצהר כי אין שינוי או פגיעה ביחידות אחרות, על אף שבאופן ברור, שאין ולא יכולה להיות עליו מחלוקת, מתקיימת גם מתקיימת פגיעה קשה וקיצונית בנכסים וזכויות של אחרים, שלא הסכימו לכך, בניגוד לכל דין ובניגוד למסמכי הבית המשותף. והכל
כמפורט בהתנגדות- יש לקבל חוות דעת מחודשת של היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית לעניין היכולת של מגיש התכנית להציע את כל השינויים המוצעים בתכנית המופקדת, על פניו נראה שאין למגיש התכנית לייצר את השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית ללא הסכמה של יתר בעלי הקרקע- החניון הציבורי והמעבר המחבר בין רחוב גולומב לרחוב אורוגואי, יש לציין כי אחד מהנימוקים המרכזיים לקידום התכנית היה חיבור בין הרחובות ועמידה בהוראות התכנית המאושרת לעניין החניון הציבורי
וככול ולא ניתן להציע זאת במסגרת התכנית המוצעת יש לדחות את התכנית.

2. **לקבל** את ההתנגדות לעניין כי התכנית מייצרת פגיעה קשה, חמורה וקיצונית ביחידה של המתנגדת. התכנית מציעה חסימת מוחלטת של הפאה הצפונית הארוכה הפונה אל הנוף ביחידת המתנגדת, ואת כל הפתחים של הפאה הצפונית; בנוסף, התכנית מציעה ביטול של המרפסת הצפונית הקיימת בשטח של 67 מ"ר הצמודה לחלקת המתנגדת, תוך גרימת נזק אדיר ליחידת המתנגדת, וזאת לטובת הרחבת הקומה לצורך האגף המסחרי לכיוון רחוב גולומב. לא זו אף זאת, התכנית מציעה מעבר ציבורי מוגש בתוך יחידת המתנגדת, לטובת מעבר לאגף החדש, תוך "הפקעה" דה פקטו של כשליש משטח יחידת המתנגדת לשם כך! כל זאת, ללא הסכמת המתנגדת! - יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שהאגף החדש יונמך ויציע תוספת קומות עד למפלס הכניסה בלבד ללא פגיעה במרפסת ובחלונות של המתנגדים ולא יוצע מעבר ציבורי בשטחים בבעלות המתנגדת.
3. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה, לכאורה, 40 מקומות חניה בתחום החניון הקיים, לטובת "חניון ציבורי". מלבד העובדה שהחניות המוצעות לטובת החניון הציבורי מפוזרות בכל קומות המרתף בערבוב עם החניות הפרטיות, באופן שהופך את החניה הציבורית, הלכה למעשה, לפיקטיבית, החניות לטובת החניון הציבורי מוצעות על/במקום חניות קיימות פרטיות הצמודות ברישום הבית המשותף ליחידות אחרות, שאינן בבעלות יזמת התכנית! זאת, ללא הסכמת בעלי הזכויות האחרים, והמתנגדת (ש-8 ממקומות חניה שלה מסומנים כחניון ציבורי) בתוכם. ברור, אפוא, כי מדובר בסימון פיקטיבי לחלוטין ואין כל היתכנות להתקנת חניון ציבורי בקומות המרתף של הבניין הקיים. - יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שיציעו 40 מקומות חניה ציבוריים במקום אחד מרוכז ובשטחים של מגיש התכנית ולא על שטחים של בעלי קרקע אחרים בבניין.
4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה להקים אגף חדש לבניין הקיים שחלקו בתחום שטחן של חלקות אחרות (128 ו-129), תוך ביטול ושינוי שטחים בנויים בבניין הקיים. ואולם, למרות זאת, התכנית אינה קובעת כלל הוראות איחוד וחלוקה. ההתחמקות מהכפפת התכנית לכללים בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה, מעידה על ערפול מכוון של היזמת בעניין הטיפול העתידי בזכויות וברישום באופן שעשוי ליצור קשיים משמעותיים (אם לא למעלה מכן) במימוש התכנית בהיבט זה. - אין חובה לקבוע בתכנית הוראות איחוד וחלוקה וניתן להציע את הבניה בקווי בניין אפס בין שתי החלקות ליצירת תכנון מיטבי, יחד עם זאת לא ניתן להציע במסגרת התכנית שינויים בשטחים שהם אינם בבעלות של מגיש התכנית ויש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
5. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שהתכנית המופקדת אינה מגינה על השימוש והמשתמשים בבניין הקיים. כך, לא נקבעו בה הוראות בדבר חובה לבחינה של מצבו ההנדסי של הבניין הקיים (כיום או ליום מימוש התכנית), שכבר נבנו מעליו קומות חדשות בעבר, והצורך בחיזוק והתאמת לתוספת של 6 קומות נוספות מעל הקיים. - הנושא ההנדסי ייבחן בשלב היתר הבניה.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא נקבעו הוראות בדבר מניעת מטרדים בתקופת הבניה, ולא זו אף זו, נקבעו הוראות שמאפשרות בניה בשלבים תוך הארכת תקופת הבניה, ללא הצדקה, ותוך פגיעה בזכות השימוש של בעלי הזכויות בבניין הקיים. - כל בנייה או תוספת כרוכה בהפרעה מסוימת לדיירים הקיימים בתקופת הבניה, הנושא יתואם בשלב היתר הבניה עם הרשות לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.
7. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שכפי שניתן לראות מתכנית הקומה הראשונה בנספח הבינוי, ממש בתוך שטח יחידת המתנגדת, מוצע מעבר ציבורי מרח' אורוגואי לאגף החדש ומשם לרח' גולומב - יש להציע במסגרת התכנית מעבר ציבורי בתחום שטחי הבעלות של מגיש התכנית ולא בשטחים בבעלות המתנגדות או בעלים אחרים שלא התקבלה הסכמתם לכך.
8. **לקבל** את ההתנגדות לעניין המחסן הצמוד ליחידת המתנגדת, המסומן בכחול כהה בתשריט הבית המשותף בצמוד לפאה הימנית של הקומה, גם הוא "טופל" במסגרת התכנית, ובנספח הבינוי ניתן להבחין כי שינוי את מיקום דלת הכניסה למחסן שהיום היא לכיוון צפון, לדלת לכיוון מערב, הנפתחת אל תוך נתיב הנסיעה של המכוניות בחניון. ניתן להניח שעשו כן, על מנת

לאפשר חניה נוספת במיקום בו היום קיימת דלת המחסן. אין להציע שינויים בתכנית בשטחים שאינם מוצמדים למגיש התכנית.

9. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שעל פי מאזן החניות שמציגה היזמת בנספח תנועה וחניה, לצרכי התכנית, לא כולל חניון ציבורי, עבור כלל יח"ד, המסחר והמשרדים, דרושים 144 מקומות חניה. מתוכם, 56 מקומות חניה מיועדים ליחידות והשטחים המתווספים בתכנית בלבד. בנוסף, נדרשים עוד 40 מקומות חניה לטובת חניון ציבורי. כלומר, לגישת היזמת דרושים 96 מקומות חניה עבור הבניה החדשה המוצעת בתכנית. המתנגדת תטען, כי כאשר ברור על פניו שאין היתכנות להתקנת מקומות החניה הנדרשים בתחום

התכנית, אין מקום לאשר את התכנית. אישור התכנית במצב זה יהווה "עצימת עיניים" של הוועדה

הנכבדה, והחלטת האישור בהכרח תהיה בלתי סבירה- יש להציג באופן ברור במסמכי התכנית את כל החניות הקיימות כיום וצמודות לבעלים השונים בחלקה ולהציג את 40 המקומות הציבוריות שהם חובה על פי התכנית המאושרת והיו אמורים לשמש לפני שנים לחניון ציבורי, בהמשך לכך יש להציג כמה מקומות חניה נוספים ניתן להציג בחניון ובהתאם לכך ייקבעו תוספת יחידות הדיור החדשות בחלקה, לא ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור נוספות ללא מענה של חניה בהתאם לתקן.

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מאפשרת בניה בשלבים (סעיף 7.1 להוראות התכנית). התכנית מאפשרת בניה של המגורים בנפרד וקומות המסחר (האגף הצפוני) בנפרד- מדובר בבנייה בשתי חלקות שונות ובמיקומים שונים ובייעודים שונים ואין מניעה שייבנו בנפרד, התכנית קובעת בסעיף 7.1 כי הבנייה של המסחר והתעסוקה יבנו בכל מקרה בשלב הראשון וזה מקובל וראוי.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה עומדת ביעדים שקבע הפרויקטור לחיזוק המרכז המסחרי של קריית היובל. הפרויקטור המליץ להוסיף:
- 2,000 מ"ר משרדים
- 1,800* מ"ר מסחר

כדי להפוך את המרכז המסחרי ל-Mini City Center (MCC) – מוקד עירוני משמעותי שיכול להתחרות במוקדים החדשים המתפתחים לאורך ציר טהון-הנטקה. התכנית הנוכחית מוסיפה רק חלק קטן מהנדרש, ולכן המינהל טוען שהיא מחטיאה את מטרות העיקריות. במסגרת העבודה הרבה שהושקעה בשכונה עלתה ההנחיה לחזקת את המרכז המסחרי הקיים והמוצלח בשכונה בתעסוקה ומסחר נוספים, הנחיה זו נכונה וראויה אך היא מתייחסת לכלל המרכז המסחרי ולא רק לבניין הזה ולכן במסגרת תכנית שיוגשו בעתיד על המרכז המסחרי יינתן מענה מלא ואף מעבר לכך.

12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתוספת יחידות דיור – תהווה העמסה על השלד הציבורי השכונה כבר נמצאת בעומס אדיר של התחדשות עירונית, והתכנית מוסיפה עוד 44 יח"ד ללא בחינת השלכות.

קיימות תכניות שמוסיפות לדרום השכונה כ-4,800 יח"ד... בנוסף ל-4,000 יח"ד הקיימות. כלומר – הכפלה של מספר הדירות בדרום השכונה.

הבעיות שהמינהל מצביע עליהן:

- אין תכנית כוללת לשלד הציבורי (חינוך, תחבורה, חירום, תרבות).

- אין תקן 21 כי זו לא תכנית פינוי-בינוי – ולכן אין בדיקת ישימות כלכלית.

- אין התייחסות לדיור בר-השגה.

יש לבטל את תוספת היח"ד או לצמצם משמעותית.

אם יאושרו – לייעד אותן לדיור להשכרה/דירות קטנות- התכנית מציעה תוספת לא משמעותית של יחידות דיור שאין לה כל השפעה על השלד הציבורי בשכונה מצד אחד אך מצד שני יש לה

	<u>תרומות ציבוריות משמעותיות הן ביצירת חיבור בין הרחובות, הן בשטח בנוי ציבורי והן בטיפול במפגע תכנוני של קומות חניה חשופות על ציר הרכבת הקלה.</u>
13.	לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שלפני כ-15 שנה היזם התחייב להעמיד 40 חניות ציבוריות בפועל: החניות חסומות, חלקן מושכרות לעובדים והציבור אינו יכול להשתמש בהן. יש להתנות את אישור התכנית בפתיחת החניון ולחבר את המעלית הציבורית לקומות החניון-החלטת הוועדה קובעת כי תנאי לאישור התכנית יהיה פתיחת החניון הציבורי כפי שנקבע, בחינת הגדלתו והנגשתו למרכז המסחרי ברחוב אורוגואי בתיאום יועץ התנועה של לשכת התכנון, יחד עם זאת כפי שעלה בהתנגדויות אחרות יש להציג את ההיתכנות של החניון והחיבור המוצע בשטחים בבעלות מגיש התכנית ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
14.	לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה כ-400 מ"ר שטחי ציבור בתוך קומות המסחר. שטחי ציבור הם מבורכים. אבל אסור שהם יבואו על חשבון שטחי מסחר ותעסוקה – שהם קריטיים לחיזוק המרכז המסחרי. קודם כל יש להשלים את היעדים המסחריים והתעסוקתיים, ורק אחר כך לשלב שטחי ציבור- <u>שטחים ציבורים לא פחות חשובים משטחי מסחר ותעסוקה ואף חשובים יותר כי הם משמשים את הציבור, כאמור שטחים נוספים עבור מסחר ותעסוקה יינתנו בתכניות עתידיות על כל המרכז המסחרי.</u>
15.	לדחות את ההתנגדות בעניין המעבר הנגיש בין הרחובות הוא קריטי ליצירת רצף הליכתי בשכונה. הבעיה: המעבר המרכזי נמצא בצד המזרחי של הבניין, לא בחזית. המעבר כולל זיגזגים ושינויי מפלס שמקשים על הולכי רגל, דרישת המינהל: מעבר ישיר, נוח, נגיש וללא עיקופים. יש חשיבות לייצירת חיבור בין הרחובות בכל דרך אפשרית וזאת מכיוון שמדובר על בניין קיים ואילו ציבים קיימים ולכן עצם קיום המעבר הוא החשוב ופחות המיקום שלו שניתן יהיה לשלט אותו בצורה ברורה, יחד עם זאת כפי שעלה בהתנגדויות אחרות יש צורך בשינוי המעבר המוצע במסגרת שטחים בבעלות מגיש התכנית.
16.	לדחות את ההתנגדות לעניין הצורך בחיבור לפארק דניה – צורך במעבר חציה נוסף- <u>נושא של מעברי חציה הוא נושא המטופל בהסדרי תנועה ולא במסגרת התכנית והוא ייבחן בשלב התכנון המפורט.</u>
17.	לקבל את ההתנגדות בעניין שככל שתאושר תוספת המבנה המסומנת על גבי חלקה 129 באופן בו סומנה בנספח הבינוי- הנכס המהווה כאמור את משרדי המתנגדת- יהפכו לשטח אטום ללא חלונות, ללא אוורור ואור, שמש, נוף וכדומה. בינוי כאמור לו יאושר, צפוי להיגרם למתנגדת פגיעה קשה בתנאי החיים, פגיעה חמורה בערך הקניין, בהנאתה מקניינה וביצירת מטרדים חריגים שאינם סבירים- <u>יש להנמיך את האגף החדש המוצע באופן של יעלה מעל מפלס המתנגדים וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.</u>
18.	לדחות את ההתנגדות לעניין כי המתנגדת, שהנכס כאמור בבעלותה הפרטית, מתנגדת מכל וכל לצירופן של חלקות 128 ו-129 לקו הכחול של התכנית ותתנגד גם להליך איחוד וחלוקה ככל וינקט. אין מניעה תכנונית לצירוף החלקות לתכנית ולאחר קבלת ההתנגדות בעניין גובה האגף נראה שלא תהיה מניעה אף מצד המתנגדת לשיפור התכנוני המצוץ בתכנית בחזית זו.
19.	לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית מנוגדת למדיניות ציר רק"ל: מדיניות הבנייה לאורך צירי הרכבת הקלה (רק"ל) בירושלים נועדה לעודד התחדשות עירונית, במטרה לנצל באופן מיטבי את הקרקע ובאותה מידה לאפשר פיתוח מרחב ציבורי איכותי. למדיניות רק"ל, אותה אימצה הוועדה, קיימים עקרונות והנחיות מהותיות שאין להם מענה- התכנית לא מקודמת מכוח מדיניות ציר הרקל אלא קובעת תוספת לא משמעותית של יחידות

דיוור מעל לבניין בתמורה לשיפורים תכנוניים המוצעים בתכנית – מעבר ציבורי וטיפול במפגע של קומות חניה מעל לקרקע על ציר הרקל.

20. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתכנית כפי שהוגשה ואושרה להפקדה הינה שגויה, לא מידתית, פוגענית, מאסיבית וכבדה באופן שמשנה את מהות הבניין, מחסלת שטחים פתוחים, מייצרת בניה מאסיבית חדשה על גבי בניין קיים אשר בו מתגוררים דיירים, בניהם רבים מבוגרים וקשישים, מעלה חששות כבדים קונסטרוקטיביים, ואם חלילה תאושר באופן זה, תגרום למטרדים קשים מאד לדיירים, לפגיעה כלכלית קשה בנכסיהם, חשיפה לפריצות ומגורים של שנים ארוכות באתר בניה, ללא בטוחות, והכל ללא הצדקה תכנונית ראויה. הוועדה סבורה כי התכנית תואמת למדיניות וראוי לקדמה.
21. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמדובר בפרויקט העולה בהרבה על פרויקט כגון תמ"א 38 (1) שם הוספת הקומות מתונה בהרבה וכפופה לבטוחות ותמורות לדיירים הקיימים. ובהשוואה לתכניות לפינוי בינוי, הדברים מתעצמים אף יותר, הן במישור התמורות הנעדרות והן במישור הבטוחות והביטחונות לכך שלא ייצר מצב בו הדיירים יינזקו באופן כבד ללא כל הגנות. לא מדובר על תוספות על בניין לצורך חיזוק מכיוון שמדובר על בניין מחוזק, התכנית מציעה תוספת קומות על גג הבניין בשטח הצמוד למגיש התכנית ללא נגיעה בדירות הקיימות.
22. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבבנין הקיים ישנן 124 יח"ד על שטח של 1,669 מ"ר – דהיינו צפיפות (נטו -נטו (!)) של 74 יח"ד לדונם!! אין כל הצדקה תכנונית לבוא ולהוסיף 44 יח"ד ושטחי מסחר במקום כה צפוף בעל בעיות נגישות ותנועה קשים תוך החצנת נזקים כבדים לבעלי הזכויות הקיימים וללא כל מענה והגנה. יש חובה לתת מענה מלא להעמסה הכבדה על תשתיות הבניין. במות יחידות הדיוור היא גבוהה יחסית וזאת מכיוון שמדובר על דירות קטנות מהמקובל בבניה חדשה ויש חשיבות בייצירת תמהיל של יחידות דיוור מגוונות בשכונה.
23. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבמסגרת תכניות לפינוי בינוי, וכמתן תמריץ לקבלנים, מאשרים בניית "מגדלים", אך הנחת המוצא הינה שהדיירים מפונים, ניתנת להם תמורה וכן ניתן פתרון לחיזוק הבניין מרעידות אדמה ותוספות של ממדי"ם וכיוצא בזה. אין כל הצדקה במקרה כאן למתן תוספות כה מאסיביות, תוך יצירת תכנון גרוע ללא מתן פתרונות למטרדים קשים לאורך חיי הפרויקט, ואי ודאות כבדה על הדיירים המאכלסים את הבניין שנים רבות. לא מדובר על תכנית פינוי בינוי ולא על הריסת הבניין הקיים אלא על תוספת קומות על גג הבניין כפי שנעשה בתכנית רבות בעיר.
24. **לדחות** את התנגדות בעניין שהמסמך המכונה מסמך חניה ותנועה שאיננו נספח תנועה!, כבר כעת ייאמר כי יש לחייב עריכת תסקיר תנועה מקיף ולהורות על הוספת מקומות חניה רבים. תוספת שטחי הבניה המוצעים בתכנית הם בהיקף לא משמעותי שלא מצריך הכנת חוות דעת תחבורתית.
25. **לדחות** את ההתנגדות בעניין מתן הוראות להקמת קרן כספית בגין עלויות כבדות צפויות לדיירים הקיימים בגין תקופת הבניה, עבור מתן בטוחות, ערבויות בנקאיות, ביטוחים בכיסוי מלא של נזקי גוף ורכוש, וכן לאחר הביצוע בגין עלויות כבדות יותר של תחזוקת מערכות נדרשות לבניין רב קומות, ועוד כפי שיפורט להלן. מדובר בנושאים שאינם מטופלים במסגרת תכנית אלא במסגרות אחרות.
26. **לדחות** את ההתנגדות ל "שם התכנית" וכן לסעי' 1.1 העוסק בשם התכנית שהינו מטעה: "מסגרת תכנונית להוספת זכויות בנה ברחוב אורוגאי 3 ירושלים" – התכנית הינה לבניית תוספת לבניין קיים הפיכתו מ"בניין גבוה" לבניין "רב קומות" ("מגדל"), בניית חדש על גבי ישן, סיפוח שטחים נוספים והפיכת שטח פתוח סמוך לשטח מסחרי (תאי שטח 2 ו-3). התכנית אינה מתוחמת לרחוב

- אורוגואי 3 בלבד אלא כוללת מקרקעין הגובלים ברחוב גולומב שאינו מוזכר בשם התכנית. נראה כי שם התכנית מטעה ויוצר מראית עין של תוספת מקובלת ולא בהיקף מפלצתי כפי שמבוקש בה בפועל. - אין שום משמעות לשם התכנית מבחינה חוקית, מסמכי התכנית מציגים באופן ברור את כל המבוקש במסגרת מסמכי התכנית.
27. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שדברי ההסבר אינם בהירים ולא מציגים בצורה טובה את הפרויקט (כך למשל כלל לא ברור שהבנייה הופכת מ "בנין גבוה" ל"רב קומות" ולא ברור מהו מספר היחידות המוספות ועוד) - דברי ההסבר הם לא חלק ממסמכי התכנית.
28. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שניתן לבטל שטחי המסחר המבוקשים והרחבת לפחות 3 קומות חניה מאלו הקיימות כיום לתוך חלקה 129 כפי שניתן לראות בתשריט הנלווה. יצוין כי הקומות הגבוהות במסחר פוגעות במיוחד בדירות בקומות הנמוכות. - אחת ממטרות התכנית היא לייצר בניין חדש בחלקה 29 כדי להסתיר את קומות החניה העליונות הקיימות כיום בבניין והם לא ראויים מבחינה תכנונית ולכן הרחבת קומות החניה לבניין החדש רק תחזק את המפגע התכנוני.
29. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתא שטח [1] הינו בפועל חלקה 123 עליה בנוי הבניין בו למתנגדים דירות. חניון ציבורי לציבור הרחב של 40 חניות יהווה מטרד קשה למתנגדים, וסותר את ההנחיות למניעת מטרדים משטחי המסחר התעסוקה וכו. סעיף זה סותר גם הספירה של החניות הקיימות. כאשר מוספים חניות אלו אין עמידה בתקן החניה לדירות הקיימות והנוספות יחד עם שטחי המסחר. מעבר לכך, בפתיחה לציבור הרחב התנועה הכבדה והקשה הקיימת כיום תהפוך לגרועה עוד יותר ותפגע באופן ספציפי במתנגדים - היום על פי התכנית המאושרת החלקה צריך להיות חניון ציבורי של 40 מקומות חניה בבניין זה ולכן לא מדובר על תוספת חדשה שדיירי הבניין לא ידעו עליו כאשר עברו לגור בבניין.
30. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין כי סעי' 4.1.2 (ד)(2) קובע כי: "קומות המגורים המוצעות יכולות להיות רק המשך של הקומות הקיימות מתחת ולא יכולות לבלוט ולהתרחב וללא שבירה של מעטפת החזיתות" מעבר לניסוח המסורבל מבוקש לקבוע קטגורית כי סעיף זה יחול גם על המרפסות של הדירות המוצעות. דהיינו שהן יבנו בנסיגה ולא תבלוט מעבר למגורים של הקומות הקיימות. - יש לקבוע במסמכי התכנית שלא יותר לקרות מרפסות סוכה של דירות קיימות בבניין.
31. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שסעי' 4.1.2 (ה) נראה כניסוח רשלני. מהן תקנות חוק התכנון והבניה, היכן הוגדרו בתקנון. יש להורות על תיקון הסעיף ומתן זכות להתייחס אליו על ידי המתנגדים. - הסעיף מבוטל ויש לבטלו.
32. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין סעי' 4.1.2 (ו) מבוקש לאסור על מיקום ההפרשה המבונה לצרכי ציבור בתא שטח 1 שהינו הבניין המשותף בו דירות המתנגדים. - יש לקבוע בסעיף כי ההפרשה היא בבניין החדש בלבד.
33. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סעי' 4.2 (א) ומבוקש שיש להוסיף שכל פתרונות החניה לשטחים המסחריים יבוצעו בתוך תא שטח [2] (חלקה 129). הגישה ברכב לשטחי המסחר תתקיים אך ורק מתא שטח [2]. לא יהיה כל זיקה בין החניון הבנוי והקיים בתא שטח [1] לשטחי המסחר. - לא מוצעת חניה מתחת לחלקה זו ולכן כל פתרונות החניה צריכות להיות בחניון המשותף.
34. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סעי' 6.2 "פיתוח ונוף" - יש להוסיף: "תקבענה הוראות כי מעל גבי המסחר החדש בתא שטח [2] ו [3] יבוצע פיתוח נופי מלא שיכלול גינת גג מלאה, כולל עצים מדשאה ושטח פתוח לטובת דיירי בניין המגורים". - מדובר באגף פרטי וממילא אין נגישות לגג זה לכלל דיירי הבניין.

35	לדחות את ההתנגדות בעניין שסע' 6.15 "תנאים בהליך הרישוי" מדובר בסעיף חסר מאד לעומת המקובל בנסיבות בפרט.
	מדובר בבניית "חדש על גבי ישן" בהיקף עצום וללא מתן מענה ראוי לדיירים הקיימים- <u>מדובר על תכנית לא מורכבת והסעיף הוא סטנדרטי במקובל</u> .
36	לדחות את ההתנגדות בעניין שיש להורות על הוספת מרפסות על חשבון היזם לדירות קיימות. כמו כן מבוקש כי בכל דירה קיימת שאין לה ממ"ד יחוייב היזם להוסיף ממדי"ם תקינים. לדירות בעלות ממ"ד יש להוסיף שטחי תמורה אחרים. - <u>מטרת התכנית אינה להוסיף מרפסות סוכה או ממדים לדירות הקיימות- דיירי הבניין רשאים להגיש תכנית ולהציע זאת ככול ויתאפשר מבחינה תכנונית</u> .
37	לדחות את ההתנגדות לעניין שלא ברור כיצד בתכנית זו המייצרת זכויות מובהקות לתביעה לפי סע' 197 לחוק התכנון והבניה לא נכללה דרישה לכתב שיפוי (זאת מעבר לדרישה להוספת סעיף להרחבת האחריות בנזיקין בגין כל נזק שיגרם בגוף וברכוש). - <u>בהתאם להחלטת הוועדות ובמקובל בתכניות המוגשות על ידי יזמים פרטים, הוגש כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים על פי סעיף 197 במקובל</u> .
38	יש לעדכן הוראות רישום הפרשות המבונות. יש להחליף את סעיף 6.16 בסעיף מטה:
39	רישום שטחים מבונים
40	תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
41	בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
42	תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
43	השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
44	הפקעה
45	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.
46	יש להוסיף שימוש של מבני דת בשימוש הציבורי.
47	לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקונים על <u>פי ההחלטה המצורפת ובתנאי שניתן להבטיח את קיום החניון הציבורי והמעבר המחבר בין הרחובות</u> .

מ.ל. כ.א.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1206770

פרטי התכנית

מספר תכנית	1206770
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות בניה ליח"ד ברחוב צפת 25
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מוגשת על ידי דירה אחת בבניין מתוך שלוש ללא הסכמה של שתי דירות בבניין כאשר התכנית מציעה תוספות לדירות אלה- לא ניתן להציע שינויים בדירות המתנגדת ללא קבלת הסכמה ותיאום התכנית עם המתנגדת- יש לערוך תיאום זה עם המתנגדת.
- לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שלא התקבלה הסכמה של המתנגדת לבנייה ברכוש המשותף- יש לבחון נושא זה מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא מטפלת בכל הבניין ומציעה תכנון שאינו מקובל- התכנית מציעה תכנון ראוי ושלם לכל הבניין והתוספות המוצעות תואמות למדיניות.
- לקבל** את ההתנגדות בעניין שלביות הביצוע שמתנה את התוספות בקומות הראשונות בבניה בהינף אחד יחד עם הדייר נוסף- ניתן לשנות את שלביות הביצוע ולקבוע כי הבניה תעשה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה בחזות ובערך הבניין הבניין קטן, בעל אופי אחיד. ותוספת קומה תהפוך אותו ל:
לא פרופורציונלי.
חריג לסביבה.
בעל מראה "מגדלון" מעל מבנה קטן.
פגיעה אדריכלית = פגיעה בערך הדירות- מדובר על תוספות לא משמעותיות בבניין בהתאמה למדיניות, הבניין לא יהיה חריג מבניינים אחרים בשכונה.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין שחלוקת זכויות לא הוגנת וזכויות הבנייה אינן מחולקות באופן פרופורציונלי בין בעלי הדירות. והמתנגדת מחזיקה 2/3 מהדירות, אך מקבלת פחות זכויות בפועל- הרחבות דיור ניתנות על פי תנאי המגרש ובהתאם לאפשרויות בחלקה ובדרך כלל התוספת האפשרית באמצעות תוספת קומה היא גדולה יותר מתוספת זכויות בניה שניתן לאפשר בקומות הקיימות.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין סיכונים הנדסיים וכי תוספת הקומה תגרום ל:

-עומס יתר על יסודות ישנים.

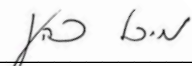
-סכנת שקיעה.

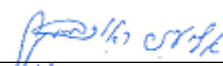
-סדקים.

-פגיעה במערכות תומכות- מדובר על תוספת זכויות בניה מקובלת רואיה ואין מניעה להוסיף אותה, במסגרת היתר הבניה ייבחן הנושא ההנדסי ויינתנו פתרונות בהתאם.

8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין היעדר פתרון לממ"ד התכנית אינה מספקת מיגון לתת חלקה 2.- יש לבחון במסגרת התכנית לתת מענה למיגון לכל הדירות באמצעות ממדים או חדרים מחוזקים.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1161488

פרטי התכנית

מספר תכנית	1161488
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת אחוזי בניה כולל שינוי בהוראות עבור מבנה מגורים, גבעה צרפתית
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את ההתנגדות העצמית המבקשת לאפשר בינוי של 10 קומות (עד 320% שטחי בנייה עליים) בהתאם למדיניות התכנונית התקפה - מתאר 2000 ולאור העובדה כי התכנית נמצאת בסמוך לרכבת הקלה בין אם חלה עליו מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל ובין אם לא, חל עליו הרציונל לפיו בציר הרכבת הקלה מתאפשר בינוי מאסיבי.**
תכנית מתאר 2000 מהווה מדיניות באזור וקובעת כי במגרשים שמעל 1 דונם ניתן להקים בניין חדש של 8-12 קומות ובינוי מירבי של 280%-320%.
התכנית דנן אינה מציעה הקמת בניין חדש אלא תוספות למבנה הקיים, ולמרות המדיניות הקיימת לתוספת של 2 קומות מעל הקיים, הוחלט להחריג במקרה של תכנית זו ולאפשר תוספת של 3 קומות מעל הקונטור וזאת על מנת לשמור על חזיתות הבניין לשימור.
לעניין קביעת זכויות בניה לפי תכנית מתאר 2000 יצויין, כי גודל המגרש בתכנית דנן יחסית קטן וגבולי - 1,082 מ"ר ומתקרב יותר ל-1 דונם לצורך קביעת זכויות בניה (6 קומות ועד - 240%).
בנוסף לכך, לעניין הטענה כי התכנית נמצאת בסמוך לציר רכבת הקלה ולכן קיים רציונל לאפשר בינוי מאסיבי, ככל והתכנית לא נמצאת על ציר רק"ל לא ניתן להחיל עליה מדיניות נפחית.
2. **לדחות את ההתנגדות העצמית המבקשת לאפשר קו בניין אפס כלפי השצ"פ בחזית המערבית - קו בניין על קרקעי כלפי החזית המערבית יהיה 3 מ', אין הצדקה לאפשר בנייה בקו בניין אפס לשצ"פ.**
3. **לדחות את ההתנגדות העצמית המבקשת תוספת הערה מתחת לטבלה 5 לעניין תוספת קומות חניה תת קרקעיות לטובת עמידה בתקן חניה - במסמכי התכנית המופקדת נקבעו 2 קומות חניה תת קרקעיות, אין צורך להוסיף קומות חניה נוספות מעבר לכך במגרש יחסית קטן.**
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

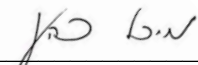
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1106871

פרטי התכנית

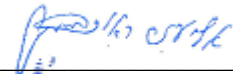
מספר תכנית	1106871
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הוספת שטחים מסחריים, ותוספת קומה לשם הוספת יח"ד - אליעזרוב 1 .
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לאחר קבלת מכתב הסרת כל ההתנגדויות שהוגשו לתכנית



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1570621

פרטי התכנית

1570621	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
תוספת בינוי ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות רח' מזל אריה 5 ירושלים	מהות הבקשה
2026/8	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 מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. הבינוי המוצע בתכנית נבחן ונמצא תקין ומקובל תכנונית, לרבות תוספת הבנייה, המרפסות ותוספת הקומה העליונה, למעט המפורט בסעיפים הבאים.
2. על מנת לשמור על חזית אחידה וסימטרית, יש להוסיף מרפסת לדירה 6 בחזית המערבית, בתיאום מחלקת תכנון.
3. התכנית מציגה הכשרת עבירות בנייה, אך מסמנת שטחים אלו כתוספות בנייה מוצעות ולא כשטחים להכשרה. יש לסמן באופן ברור בתשריט המצב המוצע ובנספח הבינוי את כלל עבירות הבנייה הקיימות ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל.
4. התכנון המוצע לממ"ד של דירה 5 אינו תקין, לרבות הצעת שתי כניסות נפרדות לאותו ממ"ד לצורך חלוקה בין יחידות שונות (יחידת אם ודירות). יש לתקן את התכנון כך שיעמוד בדרישות פיקוד העורף והדין החל, ולהציג פתרון מיגון תקין עם כניסה אחת בלבד.
5. יש לעדכן את מסמכי התכנית כך שישקפו באופן ברור את הבינוי המוצע, לרבות הבחנה בין מצב קיים, מוצע ומיועד להכשרה, ולהבטיח התאמה מלאה בין כלל מסמכי התכנית.
6. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
7. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
8. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

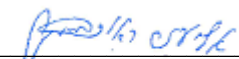
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הוראות התכנית

10. סעיף 1.8.4 – יש לציין פרטי הקשר האמיתיים של כל בעלי העניין בתכנית.

11. סעיף 1.6.4 – יש להסיר סעיף זה מהסיבה שהוא הכ[לה של סעיף 1.6.3.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1542463

פרטי התכנית

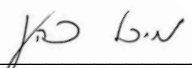
מספר תכנית	1542463
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות והרחבת קומות קיימות ברח' אליאב 3, ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

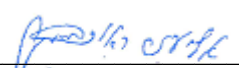
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לבחון במסגרת היתר הבניה אם הבניין הוא בניין פלקל ולבחון את האמצעים הנדרשים לחיזוק הבניין.
2. החלקה נמצאת בתחום אזור שלום ביעוד תעשייה שמנסים בשנים האחרונות לקדם תכניות לכלל המתחם לביטול אזור התעשייה ולהציע שימושים מעורבים, אך ללא הצלחה בינתיים ולא נפתח תיק.
3. אין מניעה תכנונית לאשר תוספת קומות על הבניין למרות שבראיה רחבה יותר זה ייקשה יותר על התכנון הכולל אך לאור העובדה שהתכנית הכללית לא מצליחה להתקדם ניתן לאפשר את קידום התכנית.
4. יש לרשום במטרות התכנית שינויי ייעוד מתעשייה לתעשייה מסחר ומשרדים מכיוון שהיקף המשרדים המותר באזור תעשייה על פי תכנית המתאר הוא מוגבל ל 150 אחוז.
5. יש לסמן את קווי הבניין בתשריט בקונטור הבניין הקיים + התוספות המוצעות.
6. התכנית אינה מתייחסת כלל לנושא החניה – אומנם מדובר על שימושים של משרדים ותעשייה אך הבניין אינו ממוקם על ציר רכבת קלה או ציר תחבורה ציבורי ראשי אלא על ציר הכניסה לעיר- יש להציג פתרונות חניה בתחום המגרש על פי תקן החניה.
7. גובה הקומות יהיה בהתאם להנחיות מרחביות .
8. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, אומנם מדובר בבניין קיים אך יש תוספות הנוגעות בקרקע. יש להיוועץ עם המשרד להגנת הסביבה בדבר הצורך בעריכת סקר או תכנית דיגום. במידה ותידרש בדיקת קרקע לעת היתר יש לקבוע בהוראות התכנית בנושא זה.
9. כיוון שהתכנית נמצאת במרחק של פחות מ-50 מ' מיעוד של מגורים, מסחר ותעשייה מדרום התכנית המוצעת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים.
10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכובב אחד לתקן בנייה ירוקה לתוספות הבנייה.
11. לפי סעיף 4.1.2.א.4 כתוב: "תינתן גמישות לגובה קומה במבנה - הגמישות תהיה לפחות 5 מטר גובה קומה." ככל והמבנה יעלה על גובה 40 מטר יש להגיש נספח מיקרו אקלים

- בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס לקראת הוצאת היתר בנייה. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.
12. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית: יהיה גג מועיל ושימשו עבור גג חי/ירוק/כחול-להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או על גג המבנה באופן מוסתר. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
15. במידה ומתוכנן אוורור מאולץ יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
16. 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.
17. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
19. יבוטל סעיף 1 מתחת לטבלה 5 אין סיבה לאפשר חריגה של 4 מטרים בגובה הבניין.
20. יש להוסיף זמן משוער לביצוע התכנית בסעיף 7.2 ל 15 שנה.
21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
22. 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.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1350313

פרטי התכנית

מספר תכנית	1350313
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור ברח' נחלת צדוק 11, שערי חסד
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לוודא שגבול התכנית אינו פולש לתחום דרך מאושרת וחופף לגבולות החלקה.
- יש לסמן את החזית הדרומית לשימור בהתאם לתכנית התקפה.
- תכנון גג הרעפים החדש יהיה בהתאם להוראות התכנית התקפה.
- לקבוע בהוראות התכנית שהשימוש הינו למגורים בלבד.
- מסמך הוראות התכנית הינו דליל ביותר ואינו מכיל פירוט לסעיף שימושים, הוראות בינוי, גגות, שימור, קווי בניין, סטייה ניכרת, עצים לשימור, תנאים למתן היתר בניה וכד'. יש לתקן.
- יש לקבוע בהוראות שהרחבת קומת המרתף תהיה מותנית בחו"ד הנדסית הנוגעת להיתכנות הרחבת מפלס זה, מבלי לפגוע בחזיתות לשימור ו/או אלמנטים לשימור.
- יש לקבוע סעיפי סטייה ניכרת בנושא שימור כדלקמן: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום : לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או אלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- להשמיט מנספח הבינוי טבלת בדיקת שטחים להתאמה לקידום תכנית בסמכות הועדה המקומית. התכנית מקודמת בסמכות הועדה המחוזית.
- להתאים שטח התכנית המצוין בהוראות התכנית בכל הסעיפים 1.2, 3.2 (מצב מאושר ומצב מוצע) וטבלה 5.
- מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 27/2/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).
- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

12. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: איכות הסביבה, כבאות, תברואה, עתיקות.
13. 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.
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני 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 והבניה תשכ"ה 1965.

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

מ.ל. כהן
מנהלת הוועדה המקומית

אליזבט וילסון
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1351048

פרטי התכנית

מספר תכנית	1351048
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ברכת קולחין - גבעת המטוס
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני.
 2. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר 985/2022 ותצ"ר 627/2018.
- איכות הסביבה :**
4. תנאי לדיון בוועדה המחוזית יהיה השלמת כל המפורט להלן בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה :
 5. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 8 ולמונה תשריט 6 מתאריך 29/1/2026.
 6. דו"חות ותסקירים : נספח סביבתי - מחברת אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ מתאריך יולי 2025.
 7. הדו"ח שהועבר הציג פרק איכות אוויר ובו בדיקה של מודל פיזור ריח מהמאגר המתוכנן ופרק אקוסטי שהציג חישובי רעש מהמתקנים המתוכננים.
 8. בדיקת הדוח העלתה שאלות רבות לגבי התכנון המוצע ומרכיביו הנילווים ושאלות לגבי בסיס הנתונים באמצעותם בוצעו החישובים שהוצגו בדו"ח.
 9. בוצעה פגישה עם הצוות המתכנן בתאריך 9/3/2026 יצוין כי צוות התכנון מטעם הגיחון לא נכח בישיבה. במהלך הפגישה הוצגו הפערים המסוכמים בחוות דעת זו, אותם יש להשלים כתנאי להפקדה.
 10. הערות הרשות לתכנית
 11. התכנון מצוי בתחום שצ"פ אינטנסיבי. הבדיקות שהוצגו לא התייחסו להשפעת המתקן על שהיית האנשים במרחב הציבורי.
 12. יש להציג את כלל המתקנים הנדרשים לתפעול המאגר לרבות מחוץ לתחומי התכנית.
 13. תנאי להפקדת התכנית
 14. בהתאם לתכנית מתאר טבע עירוני מס' 292870 ומכיוון שחלק מהתכנית המוצעת חל בתחום אתר טבע עירוני, יש להגיש סקר טבע מקדמי לרבות תמונות מהאתר.
 15. יש להציג תיאום עם רשות המים ועם משרד הבריאות.
 16. יש להשלים נספח סביבתי בהתאם להערות בסעיף 4 להלן ולקבל את אישור הרשות.
 17. הערות למסמך הסביבתי :

18. יש להשלים את המסמך הסביבתי לפי ההערות הבאות, ולהעבירו לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים :
19. הנספח הסביבתי יכלול הצגה של פרשה טכנית לאיוורור, גם בהתייחס למצבי תחזוקה ובהתייחס גם למצב תקלות.
20. נספח הסביבתי יכלול פרשה טכנית לטיפול במים (ננו בועות, הכלרה), כמויות, אחסון, אופן הטיפול במים, האיוורור הנדרש אם נדרש, גם בהתייחס למצבי תקלות אפשריים.
21. הנספח הסביבתי יציג ויפרט את כלל המערכות הנילוות למאגר, מיקומן הפיזי ותפקידן (גם כאלו הנדרשות מחוץ לגבולות התכנית).
22. הנספח הסביבתי ייתן הסברים על הצורך בהכלרה, כמויות, אופן טיפול, אחסון חומ"ס, איוורור נדרש, אופן האיוורור ומניעת זיהום קרקע ומי תהום. יש להציג גם את עמדת משרד הבריאות בהקשר לנושאים אלו.
23. יוצג תכנון פליטות האיוורור והשלמת חתכים המציגים את נקודות האיוורור גובהן ומרחקן ביחס למפלס שצ"פ וביחס לבינוי.
24. יש לבסס את החישוב לקצב פליטת הריח המוצג במסמך הסביבתי והאם חישוב זה לוקח בחשבון את ההכלרה הנדרשת במאגר והעומס הביולוגי במים, לפי הנתונים שיוצגו בפרשות הטכניות לעיל.
25. הבדיקות יתייחסו גם לשהות אנשים במרחב השצ"פ במצב שגרה מחמיר, ובחירום.
26. אמצעים למניעת זיהום מי תהום יש להציג תכניות איטום למניעת זיהום מי תהום מהמתקן ומרכיביו.
27. אמצעים למניעת ריח לרבות במקרי חירום.
28. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
29. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
30. יש לקבוע בהוראות תכנית כי במידה ונמצאו ערכי טבע תנאי למתן להיתר יהיה אישור מרשות הטבע והגנים בנושא ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית.
31. בהתייחס להוראות התכנית 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 .
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אקולוגיים כגון הסרת מינים פולשים ומניעת התבססותם, זיהום אור, שתילת מינים מקומיים, גידור וכו'.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה/בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
34. יש לקבוע תנאי בהוראות התכנית לעדכון הבדיקה הסביבתית בהתאם לתכנון המפורט לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

כללי:

35. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון כבאות, חברת החשמל, רשות העתיקות.
36. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
37. 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

38. בתשריט מצב מוצע ביחס למוצע בנספח הבנוי, נראה כי קיימת טעות בסימון הפוליגון של המתקן ההנדסי ביחס הפוליגון של ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. יש לתקן.

מ.ל. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1431311

פרטי התכנית

מספר תכנית	1431311
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית מתחם דגניה - שד' הרצל 72, דגניה 1, 3, 5
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גבול התכנית

התכנית מקודמת על ציר ראשי של שד' הרצל במגרש יחסית קטן כ - 3 דונם ובצמוד לתכניות ויוזמות נוספות המקודמות בשלבים שונים במסלול של התחדשות עירונית/ מדיניות רק"ל כדלקמן: ממערב נפתחה תכנית מס' 1428184 שד' הרצל 76-74, יוזמה במגרש שד' הרצל 78 תכנית טרם נפתחה.

ראוי היה להגיש תכנית אחת גדולה (שד' הרצל 72-78) עם חשיבה כוללת לתכנון אחיד תוך בחינה של צרכים ציבוריים מספקים, בחינה רחבה של מעברים להולכי רגל המקשרים בין רחוב דגניה לציר הרצל, כניסה ויציאה אחת לחניון תת קרקעי ועוד. קיימת עדיפות תכנונית לתכנון מתחם על פני קידום תכניות קטנות במגרשים לא רגולריים אשר נותנות מענה נקודתי ותכנון מאולץ ללא בחינה כוללת.

2. מדיניות

התכנית ממוקמת על ציר רק"ל ומקודמת מכוח המדיניות רק"ל. התכנית לכאורה מפרישה 40% לטובת שטחים ציבוריים על מנת לעמוד במדיניות רק"ל, אך ההפרשות אינן אפקטיביות ואף לא משמשות את היעוד המוצע, כדלקמן: תא שטח 201 ביעוד מבני ציבור, בפועל מוצע כחצר גן ילדים של הפרשה מבונה. תאי שטח 302 ו 303 ביעוד שצ"פ אינם אפקטיביים בשל גודלם ומיקומם. לאור האמור, התכנית לא עומדת במדיניות רק"ל מאחר ולא מצליחה להפריש את המינימום הנדרש לפי המדיניות. יש לבחון קידום התכנית במסלול של התחדשות עירונית תוך בחינה של תקן שמאי והמכפיל המקובל באזור בהתאם לתכניות המקודמות בשכונה.

3. תכנון

בהתייחס למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף, מוצע מגרש לא רגולרי עם תכנון לא מיטבי, הפרשות ציבוריות לא אפקטיביות כאמור בסעיף 2. יש לתקן את מסמכי התכנית באופן הבא:

1. לבטל תאי שטח 201 ו 302 ולהרחיב על חשבונם את תא שטח 101 ביעוד שימוש מעורב. יש לשמור על קו בניין של 10 מ' לכיוון חלקה 71.

2. יש לבטל את הבניין בן 10 קומות בתא שטח 102 ולהציע שצ"פ רחב בתא שטח הנ"ל.

3. לאור ביטול הבניין בתא שטח 102, יש להעביר את יח"ד שבוטלו למגדל המוצע במקום שטחי תעסוקה
4. יוצע בניין אחד בלבד עם 4 או 5 דירות בקומה בגובה של עד כ 22 קומות.
5. הוועדה סבורה כי אין מקום במיקום זה להעצים את זכויות הבניה עבור תעסוקה במרחק לא גדול מאזור הכניסה לעיר ואזור גבעת שאול שיש בהם שטחי תעסוקה נרחבים.
6. ביטול התעסוקה תפשט את התכנון בצורה משמעותית ותוכל להציע בניין פשוט ללא הפרדה של גרעינים לתעסוקה ולמגורים.
7. יש לבחון לאור השינויים המוצעים של הורדת בניין וביטול בניין התעסוקה את ההשפעה על צמצום העלויות של היזם וההכלכליות של הפרויקט ולצמצם את זכויות הבניה בהתאם.
8. מוצע מסחר לכיוון רחוב דגניה בקו אפס, מדובר על כביש שרות פנימי שמתאים פחות למסחר יש לבטלו ולהציע קו בניין של 3 מ' כלפי הרחוב.

4. קו כחול

- התכנית מייעדת חלק מרצועת השצ"פ מצפון לדרך (תא שטח 401) ובכך ממשיכה רצף של הדרך המאושרת מזרחית לתא שטח. יש להמשיך את ההסדרה של הדרך ולצרף את השצ"פ מערבית לתא שטח 401 על מנת לייצר המשכיות.
- לצורך כך יש להגדיל את הקו הכחול מצפון ולכלול רצועת שצ"פ שנשארה בתחום חלקה 119 מערבית לתא שטח 401.

5. פרוגרמה

- לאור היקפי הבנייה המוצעים, ובהתאם לצרכי השכונה נדרשות הפרשות מבונות כדלקמן:
שתי ביתות גני ילדים/מעון יום כל ביתה 130 מ"ר וחצר צמודה לכל ביתה בגודל 175 מ"ר,
 סה"כ בנוי 260 מ"ר וחצרות 350 מ"ר, ניתן לקבל את גני הילדים/מעונות היום.
 מיקום גני הילדים/מעונות היום ימוקמו בצידו המזרחי של הבניין בסמוך לשצ"פ, תוך יצירת חצרות אשר לא יהיו מעל החניון.
- שטח רגולרי בגודל 500 מ"ר עבור צרכי חברה, תרבות ופנאי, רוחה קהילה.
- השימוש המוגדר ייקבע לעת הכנת היתר הבניה ע"י המחלקה למדיניות התכנון ויאושר ע"י האגף למבני ציבור בתנאים הבאים: הפרדה מלאה ככל הניתן ממערכות הבניין, כניסה נפרדת מבניין המגורים.
- תנאי להיתר בניה יהיה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

6. חניה

1. התכנית מציעה מעבר תת קרקעי לרכב לחלקה הסמוכה ממזרח מס' 147, אומנם התכנית ממזרח טרם נפתחה אך נשמרת האופציה לכניסה לחניון עתידי מתכנית דנן מאחר ואין היתכנות לכניסה לחניון בתכנית שתוגש בחלקה 147, על כן המעבר התת קרקעי מקובל. כמו כן, יש להציג אפשרות למעבר תת קרקעי לחניון הסמוך ממערב המקודם בתכנית 1428184
- על מנת למנוע יצירת פתח נוסף לחניון תת קרקעי בתכנית 1428184.
2. התכנית מציעה רמפת כניסה חיצונית לחניון תת קרקעי. נוצר מופע בעייתי של רמפה אשר מצמצמת את התכסית ומצריכה עקירת עצים בתחומה. רמפת כניסה תהיה חלק ממסת הבינוי ככל הניתן.

7. בינוי ואדריכלות

1. 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.
2. 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:
3. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק. חדר זה יחשב כשטח שירות.
4. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
5. 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.

8. עצים

1. בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים רבים שלא כולם סומנו בתחום התכנית. יש לתת התייחסות לכלל העצים בתחום המגרש.
2. התכנית מציעה לעקירה חורשת עצים בוגרים בגבול התכנית בחלק המערבי. יש לסמן את העצים הנ"ל לשימור ולהתרחק עם הבינוי מהעצים גם בתת הקרקע.
3. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
4. 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).
5. יש לשמור על מרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור.

9. מי נגר

- 20% משטח המגרש יישאר כקרקע טבעית או שהכיסוי בשטח זה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר לתוך תת הקרקע.

10. תשתיות

1. יש לקבוע בהוראות התכנית, 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.
2. 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).
3. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.

4. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא.
5. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
6. תברואה - יש לתכנן שוט אשפה ושוט לאריזות. בקומת הקרקע יש לתכנן דחסנית אשפה עבור אשפה רגילה ולאריזות בנפרד. לבניין הקטן יש צורך בחדרי עגלות אשפה. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תברואה.

11. איכות הסביבה

12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים התוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.
15. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
16. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
20. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.

21. נכסים

1. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף שטח ציבורי הנכנס יוצא כשטח ציבורי פתוח נקי מעומק עד רום.
2. התוכנית מציעה שטחים בייעוד דרך על חשבון שטחים בייעוד שצ"פ. נראה כי ישנה פגיעה בערך השמאי (שצ"פ מול דרך) מבחינה שמאית ופרוגרמטית, מדובר בירידה בערך הנכסי ובפגיעה באיכות המענה לציבור. יש להגיש טבלאות איזון לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף. תנאי למתן היתר יהיה אישור אגף נכסים.

3. הפרשות לצרכי ציבור יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה ובהתאם לנוסח המקובל לעניין השימושים, שטחם ושטחי החצרות.
4. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הינו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
5. איחוד וחלוקה - 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.
6. יש להוסיף סעיפי 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.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
8. תנאי להיתר יהיה תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
9. יירשם בתנאים להיתר כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
10. תחת שלביות ביצוע ירשם כי תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור.

22. כללי

23. בסעיף 4.1.1 יש לפרט את השימושים הציבוריים בהתאם לפרוגרמה שנקבעה.
24. יש להסיר סעיף 4.1.2 א.1 כי תותר הקמת מבנה מרקמי עד 9 קומות ומעליו מגדל עד 30 קומות. 30 קומות יקבעו מעל מפלס הרחוב.
25. בסעיף 4.2.1 יש לבטל שימוש של דיוריות להוסיף שימושים עפ"י הפרוגרמה.
26. יש להוסיף הוראות עבור דיוריות עפ"י נוהל דיוריות.
27. יש להסיר סעיף 4.2.2 ב.3 כי קומת הכניסה תבנה בנסיגה של 2 מ' לאורך רחוב דגניה. קווי בניין יהיו עפ"י תשריט מצב מוצע.
28. יש לבטל זכות מעבר רגלי בתחום תא שטח 101. ניתן לעבור דרך השצ"פ ליד.
29. יש להסיר סעיף 6.1.3 כי תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לגבול מגרש. אין להציע מרפסות מחוץ לגבול מגרש או מעל דרך, לא אופייני לאזור. באופן כללי, לא ניתן לאשר מרפסות בעומק של 2.5 מ'.
30. להסיר סעיף 6.1.3.4 כי תותר הקמת מצללה.
31. להסיר סעיף י' מתחת לטבלה 5 אשר מפרט כי: "תותר תוספת של עד 20% מהיקף יחידות הדיור לעת פתיחת בקשה להיתר בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי". יש לציין בטבלה 5 מס' יח"ד סופי.

המחלקה לעבודה קהילתית

1. יודגש כי היזם לא פעל בהתאם לנוהל החברתי העירוני ולא הגיש את החומרים החברתיים במועד הנדרש. יש להקפיד על הגשת החומרים החברתיים במועד, ולהגיש את החומרים החברתיים החסרים ללא דיחוי,

זאת לרבות הגשת דו"ח חברתי ותוכנית ליווי ומיפוי לאזרחים הותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים על כלל המתחם לאישור המחלקה לעבודה קהילתית.

2. הגשת כלל החומרים החברתיים על הבניין ברח' דגניה 5, כנדרש לפי הנוהל החברתי העירוני.

3. קבלת חוות הדעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

32. חו"ד גורמים

יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה וגננות, תושי"ה .

33. 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.

34. 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: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1506542

פרטי התכנית

מספר תכנית	1506542
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שני בנייני מגורים חדשים בני 3 קומות, בית צפפה
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה הקמת שני מבני מגורים בני 3 קומות ו- 9 יח"ד כל אחד בכ- 90% בניה וכן שביל ומעבר למעבר רכב, התכנון המוצע עומד במדיניות תכנית האב בית צפאפא בעניין אחוזי הבנייה ומס' הקומות.
2. בשטח התכנית בתא שטח 1 ממערב לתכנית, קיים מבנה ללא היתר בן שתי קומות ושתי יח"ד. לא ניתן להכשיר מבנה זה מאחר והינו יושב בקו 0 לגבול החלקה. יש לסמנו להריסה. כמו"כ, יש לסמן להריסה את הבנייה אשר אינה מוצעת להכשרה בתכנית.
3. תנאי לתחילת עבודות יהא ביצוע הריסה בפועל של הבינוי שאינו מוכשר בתכנית.
4. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
5. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב התחתון, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
6. תכנית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. לחילופין היות ומדובר על חלקה קטנה ניתן יהיה לאפשר תכנית של 100 אחוז תוך מתן מענה לחלחול מי נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.
7. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע כתנאי בהליך הרישוי נטיעות עצים בוגרים בהיקף של כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. תנאי לטופס אכלוס ביצוע הנ"ל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
8. יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.

תנועה וחניה :

10. אין להציע מק"ח מעל הקרקע. יש להסיר את החניות בת"ש 2 ולהציעם בתת"ק.
11. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
12. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
13. יש לקרות ככל הניתן את רמפת החנייה ולהימנע ממופע גלוי.

נגישות:

14. יש לקבוע 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.
15. 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.
16. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות.
17. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדירור המתוכננות, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.

כללי:

18. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע תחזוקת כבישים, תברואה, רשות העתיקות, מידע תכנוני, כבאות, חברת חשמל ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
19. 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.
20. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

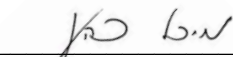
הערה:

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

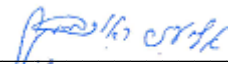
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הוראות התכנית:

22. בטבלה 3.2 יש פער גדול בסה"כ בין המצב המאושר למצב המוצע יש לצמצם כך שלא יהיה פער גדול יותר מ- 3%
23. בטבלה 5 יש להסיר את שטחי המרפסות המקורות מסה"כ שטחי הבניה המוצעים.
24. בסעיף 1.7.1 יש להוסיף את נספח התנועה לרשימת התוכניות כ "מנחה".
25. בסעיף 1.8.4 יש להוסיף את יועץ התנועה לתוכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1095488

פרטי התכנית

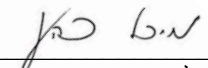
מספר תכנית	1095488
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין ומרפסות ברחוב מעלות דפנה 117, ירושלים.
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

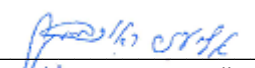
החלטת הוועדה

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

1. חילופי שטחים של הקרקע לצורך הסדרה
במקום יצא היתר בניה במסלול של תמ"א 38 עם עמודת ממ"דים מדרום בתחום מעבר ציבורי להולכי רגל. התכנית הנ"ל מסדירה את הקרקע ע"י החלפת שטחים ומשנה את המעבר למגורים – תא שטח 2 ומחזירה שטח הנ"ל ממערב מגורים לשצ"פ תא שטח 3.
תא שטח 3 שבו מתבצעות עבודות פיתוח להנגשה במסגרת היתר יישאר ביעוד מעבר ציבורי להולכי רגל, יש לתקן את היעוד בתשריט מצב המוצע כבתשריט המאושר – מעבר להולכי רגל ולא שצ"פ.
2. קווי בנין
3. ניתן לאשר את התכנית המתוקנת הכוללת תוספת מרפסות לכיוון שטחים ציבורים או לכיוון חלקות מגורים בקוו הבניין הקיים.
4. יש לציין מרווחים בתשריט מצב המוצע עבור קווי בנין של המרפסות.
5. עומק המרפסות יהיה עד 2 מ', יש לציין מידות עבור המרפסות המוצעות להרחבה.
6. תכנון
7. התכנית מציעה מחסנים בתת הקרקע, אין מניעה לאשר מחסנים בתת הקרקע בתחום הקונטור של הבינוי בלבד. יש להוסיף את קומת המחסנים בנספח הבינוי.
8. יש להסיר קורות קונסטרוקטיביות בין המרפסות זיז ככל ולא מופיעות בהיתר הבניה.
9. מרפסות זיז בין 3 קירות יחושבו במניין שטחים עיקריים.
10. אין להציע מרפסת זיז נוספת לדירה אחת. בכל דירה תהיה מרפסת זיז אחת. מדובר בבנין גדול ומאסיבי כבר במצב ההתחלתי, תכנון 2 מרפסות ביח"ד אחת יעמיס על החזיתות.
11. כללי
12. בסעיף 3.2 יש לציין שטח ציבורי במצב המאושר אשר יהיה זהה לשטח ציבורי במצב המוצע. סה"כ שטח יהיה זהה בין מצב מאושר למוצע ובין טבלה 5.
13. סעיף 1.7 תחולת מסמכי התכנית: נדרש להוסיף: טבלת הקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייבת.

- נדרש להוסיף: נספח איחוד וחלוקה ועל ה'תחולה' להיות מחייב.
14. בטבלה 5 להוסיף מס' יח"ד מאושר.
15. יש להטמיע תחת פרק 6 להוראות התכנית את הנסח הבא:
- איחוד וחלוקה
- השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
16. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
17. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
18. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
19. 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 יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים.
20. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
21. 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.
22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקר ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- 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: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1478601

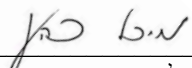
פרטי התכנית

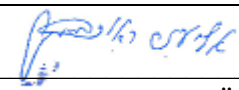
1478601	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
טחנת הקמח ירושלים - תוספת שטחים	מהות הבקשה
2026/8	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	התכנית מציעה תוספת של משרדים בפרויקט המצוי בתהליכי בנייה- לאור החשיבות של תוספת משרדים בעיר בכלל ובאזור בפרט ולאור העובדה שהפרויקט מצוי בבנייה – ניתן לאפשר את תוספת המשרדים המוצעים.
2.	גם תוספת שטחי מגורים ללא שינוי בבינוי על ידי ביטול קומות טכניות מאושרות וללא שינוי בגובה הבניין – מקובלת.
3.	לאור ההגדלה של שטחי המגורים המוצעים בתכנית יש להגדיל בהתאם את השטח הציבורי המאושר בתכנית ולכן יש להגדיל את ההפרשה הבנויה המוצעת מ 2000 מ"ר ל 2200 מ"ר באותם שימושים, יש לקבוע את כל שטחי הבניה כשטחים עיקרים ללא חלקה לעיקרי ושרות
4.	יש להוסיף סעיפים מתאימים לתקנון התכנית.
5.	יש לבטל את סעיף : תמהיל השימושים שיבוצע בפועל, ייקבע על-ידי מגיש הבקשה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה- התכנית קובעת את חלוקת שטחי הבניה בין השימושים השונים בצורה ברורה.
6.	יש לבטל את סעיף 11.א.4.1.2 -לעניין קומות טכניות, מטרת התכנית היא לבטל את הקומות הטכניות ולשנות אותם לקומות מגורים- יש להבהיר מה הכוונה.
7.	יש להרחיב את הגישה לשטח בית הספר בתיאום עם אגף מבני ציבור ומחלקת נכסים, שטחי המסחר בקומת הקרקע יצומצמו בהתאם.
8.	התכנית מציעה שינוי בגבולות של המגרשים ללא איחוד וחלוקה -לא ברור כיצד ניתן להציע זאת, ככול ומוצע שינוי במגרשים המאושרים יש לקבוע הוראות איחוד וחלוקה ולכלול סעיפים מתאימים ומסמכים מתאימים במסמכי התכנית.
9.	סעיף 4.3.2 א- "תחזוקת השטח הציבורי הפתוח תהיה באחריות בעלי הזכות בתאי השטח המיועדים לעירוני – יבוטל , מדובר בסעיף שלא צריך להיקבע במסגרת תכנית ואין לכלול אותו בהוראות התכנית ויש לבטל אותו גם בכפיפות לתכנית המאושרת מאותם נימוקים.
10.	לתכנית הוגש מסמך סביבתי ע"י יוזמות המוצג כמו המסמך הסביבתי מהתכנית המאושרת מס' 888388 הרשות מבקשת לערוך מסמך סביבתי עדכני המתייחס לשינויים המוצעים והשפעתם. להלן הפירוט:
11.	תנאים להפקדת התכנית ולתיקון המסמך הסביבתי:
12.	אין התייחסות להשפעות תוספת השטחים ושינוי התמהיל על גודל החניון הנדרש ועל התנועה שמייצרת התכנית. יש להציג את משעות השינויים המוצעים על החניון והתנועה

- בהשוואה לנתוני התב"ע המאושרת. באם תוספת התנועה היא משמעותית יש להציג את ההשפעות הנלוות של תוספת הרעש ותוספת איכות האוויר הנגזרת משינויים אלו.
13. יש להציג פרק מיקרואקלימי המציג את השינויים בהבטים של הצללה ומשטר רוח ביחס לתב"ע המאושרת. במסגרת היתרי הבניה למבנים מתוקף התכנית המאושרת נקבעו אלמנטים פיזיים בתכנון השטחים הציבוריים לטובת הקטנת מטרדי הרוח. יש לכלול אלמנטים אלו בבדיקה ולהוכיח כי הם יעילים גם בהתייחס לתוספת הקומות המוצעת בבינוי. ככל שיש צורך יש לתכנן פתרונות נוספים.
14. יש להתייחס להיתר המקודם להעתקת תשתיות תחנת הדלק גבעת שאול והשפעת השינוי בתחנת הדלק על מרחקי ההפרדה בתכנית, בדגש על השינויים המוצעים בתמהיל השימושים במבנים. הוראות התכנית צריכות לכלול הוראות מגבילות לשינויים בשימושים המוצעים על מנת למנוע מצב של אי-עמידה במרחקי הבטיחות הנגזרים מתמ"א 18/4/2 לתחנות דלק. יש לעדכן בהתאם גם את תשריט מצב מוצע כך שיוציג את מרחקי הבטיחות העדכניים.
15. תנאי נוסף להפקדת התכנית
16. יש להגיש דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
17. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה B וליחידת דיור חדשה (בבנייני מגורים) יהיה C.
20. בהמשך לסעיף 4.1.2 ג' המתיר הקמת גגות ירוקים, מבקשת הרשות לקבוע חיוב של גגות מועילים לכלל הגגות התכנית אשר ישמשו עבור גגות חיים, ירוקים, כחולים (עבור השהיית נגר), פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.
21. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.
22. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
23. 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.
24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
25. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
26. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1448620

פרטי התכנית

מספר תכנית	1448620
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה והקמת מבנה ברחוב המון 6, ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

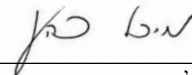
החלטת הוועדה

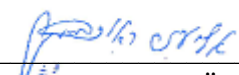
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הריסת מבנה מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות חניון תת-קרקעי. על פי המדיניות בעיר ההיסטורית, גובה הבניין ייקבע על פי חתך הרחוב האופייני. יש לצמצם מספר קומות ל 7 קומות וזאת מעבר למדיניות מכיוון שמוצעת הריסה ובנייה מחדש.
2. קו הבניין העילי יהיה 3 מ' מגבול החלקה, כולל מרפסות זיז. תותר הבלטת מרפסות זיז לצד המזרחי, לכוון שטח ביעוד למתקן הנדסי עד 1 מ' מגבול החלקה. יש לתקן בכל מסמכי התכנית.
3. לא תותר גמישות בגובה הקומות. גובה הקומה יהיה בהתאם להנחיות מרחביות, ברוטו 3.5 מ'. יש להשמיט סעיף 4.4.1: "תינתן גמישות לגובה קומה במבנה - הגמישות תהיה לפחות 4 מטר גובה קומה".
4. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, מספר יח"ד, גובה המבנה, ומספר קומות.
5. יש לציין את מספר יח"ד המוצע בתכנית בטבלה 5 בהוראות התכנית.
6. התכנית ממוקמת בתחום הזנה של מעיינות לכן לא תותר בניה בתת הקרקע בתכנית מלאה. תיקבע תכנית של 80% באופן שיאפשר חלחול מי נגר ושמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים. יש להוסיף סעיף חלחול מי נגר להוראות התכנית.
7. בתשריט מסומנים כל העצים - 3 עצים לעקירה, אך בפועל ועל פי תכנית 14033 (שמאשרת משנת 2013) נראה שיש יותר עצים. בנוסף, בתכנית המאשרת מסומנים 3 עצים לשימור. תנאי להפקדה יהיה הגשת סקר עצים וקבלת אישור שפ"ע. אם ימצא שיש עצים בעלי ערכיות לשימור, הם יהיו בתחום בו לא יוצע בינוי תת קרקעי.
8. עצים שאינם בתחום קו הבניין המוצע יסומנו לשימור. יש להוסיף סעיף לעניין עצים לשימור / כריתה / העתקה.
9. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת האתר בזמן העבודות.
10. על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

11. 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.
 12. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת היתר הבניה, בתחום המגרש ובתת הקרקע. יש לתקן סעיף 4.1.2(ו).
 13. מוצעת רמפה חד סטרית לירידה אל החניון ברוחב של כ- 3 מ'. ומסומן אזור המתנה בשטח המוצע כחדר אשפה.
 14. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף תושי"ה לגבי התחברות לרחוב ורמפת ירידה אל החניון, מספר חניות, ותקן חניה.
 15. יש להציג מיקום אחר לחדר אשפה. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
 16. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הבניין יחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
 18. גג המבנה יהיה גג מועיל וישמש כגג חי/ירוק/כחול- להשעיית מי נגר, פוטו-וולטאים. עבור גג חי וירוק, בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
 19. מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
 20. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
 21. התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
 22. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין: הצבת מערכות טכניות על הגג, עיצוב אדריכלי, הריסה, היטל השבחה, עתיקות, רישום השטחים הציבוריים.
 23. תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור הגורמים הבאים: חח"י, רשות העתיקות, המחלקה להיטלי השבחה.
 24. יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לגבול תצ"ר רשומה מס' אליפסה 639/2014.
 25. יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
 26. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
 27. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
 28. 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**
29. יש לתקן גודל מגרש בסעיף 1.2 ובטבלה 5 על פי מצב מוצע.
 30. סעיף 1.5.7 – להשמיט ציון מגרש 1 בתכנית 14033. מדובר בחלקה שלמה בגוש מוסדר.
 31. סעיף 1.6 להוסיף תכנית 2267. יחס ביטול.

32.	להשלים נתונים בסעיף 1.8.
33.	טבלה 3.2 להתאים שטח התכנית במצב המאושר והמוצע, כולל בסעיפים 1.2, 5.
34.	טבלה 5: יש לציין מספר יח"ד וגובה מבנה.
35.	יש לתקן בסעיף 7.2 - לציין זמן משוער למימוש התכנית ל - 7 שנים.
תשריטים	
36.	בתשריט מצב מוצע, לסמן כל העצים בחלקה.
נספח בינוי	
37.	יש להראות מפלסים בפיתוח ולהראות דרך נגישה המובילה ממדרכה אל הכניסה הראשית לבניין.
38.	יש לתקן גרפיקה, קו אדום לבניה מוצעת.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1443928

פרטי התכנית

מספר תכנית	1443928
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח' יוסף קארו 31 ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור ההליכים הקודמים בתכניות קודמות והחלטת הוועדה המחוזית לדחיית התכנית יש לבחון היטב את ההסכמות שהוגשו במסגרת העמידה בתנאי סף.
2. **מדיניות**
 התכנית נמצאת באזור מע"ר צפון על ציר ראשי המאפשרת בינוי של 4 קומות וגג רעפים מוגבה. בפועל הבניין כבר בנוי ב-4 קומות וחלל גג רעפים מוגבה (3 קומות מאושרות בהיתר מעל קומת מרתף מוגבהת עם חומת אבן כלפי חזית הרחוב אשר נחשבת כקומה נוספת) התכנית מציגה 4 קומות קיימות ותוספת 2 קומות (חזית צפונית) – סה"כ 6 קומות ובכך חורגת מהמדיניות.
 הבינוי יותאם למדיניות ומסמכי התכנית יתוקנו באופן הבא:
 3. להציע שטחים עיקריים מאחורי הקיר אבן בקומת מרתף המוגבהת.
 4. לתקן את חתך א – א ולהציג בו את המצב הנכון הקיים בפועל בקומת הקרקע, קיר אבן בקו אפס כלפי הרחוב עם מרפסת גג מעל.
 5. להציג להכשרה הגבהה של חלל הגג במפלס +9.00, חלל הגג יהיה מוגבה ב-1.2 מ' בלבד.
 6. להסיר ממסמכי התכנית את המפלס +12.00, כך שהבינוי יעמוד על 4 קומות מעל הרחוב וגג רעפים מוגבה.
 7. **קווי בניין**
 8. לסמן קו בניין תת קרקעי בתחום הקונטור המוצע.
 9. מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין של 3 מ' בחזית דרומית כלפי חלקה ביעוד מעורב (מגורים, מסחר, תעסוקה) לא מקובל.
 10. **חניה**
 עפ"י תקן חניה במקום, נדרש מקום חניה 1 עבור תוספת של 3 יח"ד. לאור תנאי המגרש ומיקום התכנית ניתן להמליץ על פטור ממקום חניה.

11. פיר מעלית

מוצע פיר מעלית חיצונית בצמוד לחזית היסטורית ובכניסה לחדר מדרגות משותף, לא מקובל. לא תותר הריסתה של החזית ההיסטורית בכניסה לחלל המדרגות. בנוסף, המעלית המוצעת מייצרת מעבר צר בכניסה לחדר המדרגות המשותף ומשאירה מרווח לא תקני.

יש להציע פיר מעלית בתחום קונטור הבינוי הקיים ולהחזיר שטח שיקוזז מדירת המגורים במקום אחר.

12. מרפסות

13. בחזית האחורית מוצעות מרפסות זיז בהמשך למרפסות גג, לא מקובל תכנונית. יש להציע מרפסות בחזית דרומית מעל הבינוי בלבד ללא תוספת זיזית.

14. בחזית הקדמית מעל המעבר לחדר המדרגות מוצעות מרפסות להכשרה, לא מקובל תכנונית יש לסמן את המרפסות להריסה.

15. כללי

16. יש להוסיף בסעיף 6 בתקנון את ההוראה הבאה: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית / הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון שטח וגבולות, שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

17. יש להוסיף בטבלה 5 את שטח המגרש.

18. יש להסיר מדברי הסבר את המידע לגבי הבינוי השכן ביוסף קארו 23 לעניין הקומות שאושרו, המידע אינו רלוונטי.

19. שטח המגרש במצב המוצע יהיה זהה לשטח המגרש במצב המאושר, יש לתקן.

20. להסיר מהוראות התכנית כי ייקבע פטור ממקומות חניה עקב קרבה לרכבת הקלה וכי יח"ד עד 45 מ"ר פטורות ממקומות חניה.

21. חו"ד גורמים

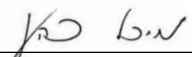
יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע – תחזוקה.

22. 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.

23. 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: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1420249

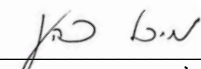
פרטי התכנית

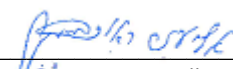
מספר תכנית	1420249
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הסדרת דרך, רח אולסבנגר-קריית יובל
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התקבלה תכנית מתוקנת המציעה צמצום של הרחבת הדרך המוצעת ועקירה של שני עצים בלבד- יש לתקן את כל המסמכים בהתאם.
2. עצים – על כל עץ בוגר שעוקרים יש לנטוע אחד אחר במקומו.
3. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף תושי"ה.
4. תשריט מצב מוצע – יש לסמן להריסה את כל הגדרות ופיתוח בתחום הדרך המוצעת.
5. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
6. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1412303

פרטי התכנית

מספר תכנית	1412303
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	סיירת דוכיפת - הארבעה, פסגת זאב
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית שעמדה בתנאי סף מציעה הריסה של 4 בניינים קיימים ובנייה של 4 מגדלים בגבהים שונים עד 30 קומות ללא כל תרומה ציבורית משמעותית.
2. לא ניתן להציע החלפה של 4 בניינים בארבע חדשים מכיוון שמדובר על אזור שלם הכולל בניינים רבים דומים ומאותם שנים וככול שיקודמו תכניות נוספות לא תהיה אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכניות אלה.
3. נערכו מספר פגישות תכנון במטרה לשפר את המרחב הציבורי ולצמצם את מספר הבניינים.
4. הוצגו מספר חלופות שונות לצורך כך במצגת שתוצג לוועדה.
5. החלופה המועדפת על מהנדס העיר היא חלופה 4 הכוללת 3 בניינים בלבד וקביעת יתר השטח ביעודים ציבורים.
6. חלופה זו הכוללת 3 בניינים וכוללת את מספר יחידות הדיור המוצעים בתכנית תציע מגדל אחד בגובה של 30-35 קומת ועוד 2 בניינים הכוללים 14 קומות.
7. המרחק המינימלי בין הבניינים יהיה 10 מטר.
8. יש לבחון העברה של המגדל לחלק המערבי הקרוב יותר לרכבת הקלה.
9. השטח הציבורי הפתוח יינתן בחלק המזרחי של התכנית בפינת הרחובות ויהיה ברובו ללא חניה מתחת.
10. יש להשלים את הנושאים הבאים בתיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית :
 א. קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי סמוך להחלטה להפקדת התוכנית והגשת פרוטוקול ורשימת משתתפים שמית למחלקה לעבודה קהילתית ולמינהלת להתחדשות עירונית.
 ב. הגשת תיעוד להסמכת עו"ד דיירים בבניין הארבעה 1-3 למחלקה לעבודה קהילתית ולמינהלת להתחדשות עירונית.
11. מכיוון שרוחב מגרשי המגורים צרים וארוכים התכנית מציעה הגדלה של החניון התת קרקעי גם מתחת לחלק מרחוב הסיירות- תכנונית הדבר מקובל אך יש צורך בתיאום לעניין זה עם מחלקת נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
12. 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.

13. 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).
14. יש להעביר לאישור אגף הנכסים טבלת הקצאה ערוכה ע"י מוזדד על פיה ניתן לאמוד את השטח ביעוד ציבורי במצב מוצע הנקי מכל שימוש(בתת הקרקע או מעליה).
15. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה ולא צורפו לתכנית מסמכי איחוד וחלוקה - יש לצרף טבלת איזון ונספח איחוד וחלוקה ולסמן בברור במסמכי התכנית את שטח האיחוד וחלוקה.
16. תקן השמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם מספר יחידות הדיור וזכויות הבניה בהתאם.
17. התכנית מציעה בנייה של מגדלים בקו בניין אפס לכל הרחובות הסובבים וזאת ללא הבטחה של מדרכות ראויות המקובלות בבניינים בגובה שכזה- יש להרחיב את זכות הדרך לצורך ייצירת מדרכות של 3.5 מטרים לפחות בכל הרחובות בתכנית.
18. התכנית קובעת קו בניין היקפי בלבד אפס לרוב החזיתות - יש לקבוע מרחק מינמלי של כ 10 מטרים בין בנייני המגורים. לכוון שצ"פ יוגדר קו בניין של 2 מ'.
19. מפלס ה 0.00 ייקבע על פי מפלס הרחוב ולא במפלס המעבר הציבורי שאינו נמצא במפלס הרחובות ולאור כך יש הטעיה במספר הקומות המוצע בתכנית - יש לתקן את כל מסמכי התכנית לרבות חלוקת זכויות הבניה מעל ומתחת ל מפלס ה0.00 ומספר הקומות בהתאם למיקום הנכון של מפלס ה0.00 במפלס רחוב סיירת דוכיפת.
20. יש לתאם את כל מסמכי האיחוד וחלוקה ומסמכי הרישום התלת מימדי מול מחלקת נכסים בהתייחס בין היתר לזכויות העירייה במצג הנכנס.
21. יש לקבוע הנחיות לעניין הדיוריות המוצעות בהתאם להנחיות מנהל התכנון ולא רק בהגדרה של דיורית, יותר דיוריות בהיקף של 20 אחוז מהדירות.
22. סעיף 4.1.2.6 יבוטל - תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, או בשטח הציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו – כל הפתרונות יינתנו בתחום תת הקרקע במגרשים הסחירים.
23. התכנית אינה קובעת את מיקום שטחי המסחר המוצעים בתכנית- יש לקבוע כי מסחר יהיה מסחר מלווה את הרחובות.
24. בשימושים המבוקשים מבוקש מעבר למגורים ומסחר גם שימושים עבור תעסוקה, קליניקות ומרפאות- שימושים אלה לא מופיעים בנספחים ויש לבטלם.
25. יש להוריד את סעיף 7.4.1.2.ב. אשר אומר: "תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים לעת מתן היתר בנייה". דבר זה לא מקובל ויכול להשפיעה על המיקרו אקלים בתכנית. יש לקבוע את מספר הקומות והגובה לפני הפקדה ולפני עריכת מסמך מיקרו אקלים.
26. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 99 מ"ר עיקרי + תוספת ממ"ד, מתקבל שטח ממוצע של יחידת גבוה מהמקובל בתכניות בעיר, יש לקבוע כי שטח ממוצע של יחידת דיור יהיה 100 מ"ר פלדלת- ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם, ותקן 21 ייבחן גם הוא בהתאם לכך.
27. בהתאם להנחיות מנהל התכנון יש לקבוע כי 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של 55 מ"ר ליצירת תמהיל מגוון. (יחידות אלה לא יכללו בשטח הממוצע בסעיף הקודם).
28. לאור הקרבה לרכבת הקלה, תקן בחניה יהיה 1:1 בלבד + 10 אחוז עבור חניות אורחים.
29. סעיף 6.1.2.4 יבוטל- לא יותר הגדלת תקן החניה בשלב היתר הבניה כפי שמוצע בסעיף זה.
30. השימוש הקובע בתכנית עברו 300 מ"ר לדיור ציבורי עבור 3 דירות יבוטל – ההפרשות לצורכי ציבור יהיו בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.

31.	יש להשלים בסעיף 4.4 ו 4.5 את השימושים המותרים בשטח דרך מוצעת ושביל.
נכסים:	
32.	לא יוקמו מתקנים הנדסיים לשימוש פרטי מתחת לשצ"פ או הדרך.
33.	יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ג.3 כי החניות המיועדות לפי תקן לשטחי ציבור יהיו בעלי גישה חופשית לציבור ללא מחסום.
34.	סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון 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 ויערכו כדלקמן:
35.	תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
36.	בסעיף 4.1.1 יש לפרט את השימושים הציבוריים.
37.	מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
38.	השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
39.	ביצוע השטח הציבורי ואישורו על ידי האגף למבני ציבור יהיו תנאי לטופס 4.
40.	איחוד ו/או חלוקה
	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור ירשמו על שם הרשות המקומית לרבות השטחים הציבוריים המבונים במסגרת האיחוד וחלוקה ויעברו לרשות המקומית ללא תמורה , כשהם פנויים מכל מבנה , גדר חפץ .
41.	יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט 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.
42.	תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
פרוגרמה וצרכי ציבור	
43.	להלן ההפרשות המבונות הנדרשות:
44.	אשכול מעונות יום (3 כיתות) – 510 מ"ר בנוי עיקרי במפלס אחד + 305 מ"ר חצר ע"פ פרוגרמה של משרד החינוך.
45.	2 בתי כנסת בגודל 200 מ"ר עיקרי כל אחד , יותר להבליט קו בניין לארון קודש
46.	300 מ"ר עיקרי עבור חברה/רווחה/קהילה/תרבות ופנאי
47.	הערה כללית - ככל הניתן השטח יאוותר בקומת הקרקע וככל הניתן יהיה מנותק מתשתיות הבניין.
48.	בנוגע להפרשות המצוינות מעלה, יש למקם ככל שניתן את מעונות היום בקומת הקרקע בבניינים הנמוכים.
49.	יש לתאם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים.
50.	יש לעגן בתכנון התכנית כי בשלב היתר הבניה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלוונטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה

- שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גודל החצרות, מיקום המוסדות, נגישות נפרדת, הפרדה ככל הניתן ממערכות בניין המגורים.
51. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
52. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.
53. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע.
- בינוי, אדריכלות ופיתוח**
54. יש להציע מרפסות סוכה לכל הדירות בבניינים הנמוכים ובמגדל ככול הניתן.
55. תותר גמישות לקווי בניין עבור מרפסות סוכה.
56. 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.
57. 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.
58. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
59. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
60. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
61. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
62. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
63. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
64. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
65. 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'.
66. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
67. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
68. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
69. 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.
70. 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 הקניון, תחזוקתו

השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

איכות הסביבה –

71. התכנית חלה בשטח מחלחל לכן יש לצמצם את קו בניין תחתי/תת קרקעי וכך יהיה ניתן חלחול מי נגר ולשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים.
72. הכניסה/יציאה לחניות המוצעים בתכנית יכולים לגרום לבעיית עומסים ברח' הניידות ובכך לגרום לזיהום אוויר ורעש. יש לבחון חלופה אחרת או נוספת לכניסה/יציאה לחניות.
73. בסקר עצים שנערך כתוב שכל העצים בתכנית לשימור, לאומת זאת בנספח סקר עצים חלק מסומנים לעקירה. לא ברור כמה עצים הם לשימור/העתקה/כריתה בתכנית. כמו כן יש להציג את ההעצים לשימור/העתקה/כריתה בתשריט מצב מוצע.
74. ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש לא תמוקם הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום גני ילדים/מעונות יום ליד רחוב סיירת דוכיפת שהוא רחוב ראשי וסואן. יש למקם את גני הילדים/מעונות יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית, נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
75. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. נבקש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.
76. יש להציג מסמך סביבתי בדגש על השפעות האקוסטיות וזיהום אוויר מרח' הניידות ושדרות סיירת דוכיפת. ישנה תכנית מנהרה (494864) על כל הצומת של סיירת דוכיפת, צריך שתהיה התייחסות לפורטל בתכנית המוצעת. יש לבדוק את השפעות הרעש ואיכות האוויר מהכביש ואת האפשרות שלא למקם מגורים בקומה הראשונה שפונה לסיירת דוכיפת.
77. 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.
78. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
79. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
80. יש לקבוע בבקשה להיתר השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. מסמך מיקרו אקלים יכלול בן היתר פרק אנרגיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
81. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
82. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
83. 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.
84. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
85. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

86. הרשות מתנגדת לסעיף סעיף 6.ב.4.1.2 האומר: "תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים או בשטח הציבורי". יש לקבוע 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.
87. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קביעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
88. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
89. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
90. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
91. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.

תנועה וחניה

92. 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.
93. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
94. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
95. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.

תשתיות

96. 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.
97. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט 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.
98. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
99. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
100. 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

101. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
102. 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.
103. 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).

104. 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.

תברואה

105. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

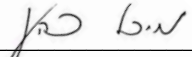
כללי

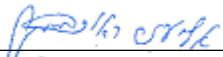
106. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"דים בהתאם לתקנות התכנון.
107. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינו בעיר.
108. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
109. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
110. 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. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור ומבני דת בעיריית ירושלים.
113. 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.
114. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
115. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע.
116. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
117. 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
118. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: הרשות הארצית לכבאות, חברת חשמל לישראל, צוות בקרת תכנון פיזי, אגף מבני ציבור, תברואה, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע עצים גננות.
119. 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.
120. 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: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1526193

פרטי התכנית

מספר תכנית	1526193
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים ומסחר ברחוב רשב"ג 48, ירושלים.
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מדיניות תכנית האב גוננים, קבעה כי ניתן להציע בניין חדש בן 7 קומות ו-280% בנייה מרביים.
 - התכנית המקודמת חורגת באופן משמעותי מהמדיניות, ומציעה הקמת מבנה מגורים חדש בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות חניה בתת"ק, וכ-725% בניה מרביים, מדובר בחריגה של כ-445% בניה ו-4 קומות ביחס למדיניות. לא ניתן לאפשר חריגה זו.
 - לאור החשיבות של יצירת מלאי של דירות להשכרה ניתן לאשר חריגה של שלוש קומות נוספות לטובת דיור להשכרה לתקופה של 20 שנה, כך שיתקבל בניין של 10 קומות בסה"כ מעל הכניסה הקובעת. בהתאם לכך יש להוסיף סעיפים נדרשים בהוראות התכנית.
 - התכנית מציעה חזית מסחרית כלפי רחוב רשב"ג וכן כלפי הרחוב העתידי מצפון לתכנית. תכנון זה אינו מקובל מאחר ואין מדובר ברחוב ראשי אלא ברחוב צר וקטן בשכונה. יש להסיר את המסחר הנ"ל.
 - התכנית מציעה קווי בניין 0 כלפי החזיתות הפונות לרחוב. ניתן לאשר זאת בתנאי שיוצעו מדרכות של 3.5 מ' כלפי רחוב רשב"ג וכן כלפי הרחוב מצפון ולהציע קו בניין בהתאם. ביתר החזיתות, כלפי חלקות מגורים סמוכות יש לסמן קו בניין של 3 מטר מגבול המגרש.
 - קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. ניתן להציע מרפסות סוכה שיבלטו מעבר לקווי הבניין בעומק של 1.5 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד לכיוון הרחובות בלבד.
 - יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים הנ"ל.
- בינוי ופיתוח:**
- מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס רחוב ניקנור. תותר גמישות ממפלס זה בהיקף של עד 0.5 מ'. בהתאם לכך, יש לתקן את סעיף 2.2.4.3. בהוראות התכנית.
 - תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
 - יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
 - גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות.
 - יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. תנאי לטופס 4, יהיה ביצוע הנ"ל.
 - ככל וידרשו חדרי שנאים צוברי גז וחדרי טרפו, אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע ובתיאום מול חברת חשמל, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

14. בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון ולאור העובדה כי בשטח התכנית כבר הופקע שטח לטובת דרך עירונית, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל של כ 80 מ"ר, לשימושי חינוך, נוער, קהילה ורווחה, כגון דירה לאנשים בעלי מוגבלות או מעון למגורי אנשים עם מוגבלות וקשיי הסתגלות.
 15. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור כתנאי להפקדת התכנית וכתנאי למתן היתר בנייה.
 16. התכנית כוללת דרך מאושרת שטרם הסתיים הליך הפקעתה יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי חלוקה ורישום כמפורט מטה:
 17. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
 18. חלוקה ו/או רישום
 19. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 20. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
 21. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 22. הפקעה
 23. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
 24. בשל ההמלצה של מדיניות תכנון להקצות שטח ציבורי בנוי בהיקף של כ 80 מ"ר לשימוש חינוך, נוער, קהילה ורווחה כגון דירה לאנשים עם מוגבלויות, יש להוסיף להוראות התכנית הסעיפים מטה:
 25. רישום שטחים מבונים
 26. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: קלט עולים או דירת רווחה לבעלי מוגבלויות ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 27. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
 28. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
 29. יש להוסיף תחת תנאים להיתר בניה
 30. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
 31. יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:
 32. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
 33. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
- חניה:**
34. נראה מנספחי הבינוי כי מוצע כמון קירוי לכניסה לחניון אשר יוצר מופע חזותי המגדיל את נפח הבינוי כלפי הרחוב. תכנון זה אינו מקובל. יש להציע את רמפת הכניסה לחניון בתוך מסת הבינוי ככל האפשר.
 35. יש להשלים חו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

עצים:

36. נראה מצילומי מתצ"א כי קיימים מספר עצים בחלקה אשר לא סומנו ע"ג התשריט. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
37. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
38. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבנינו 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.

איכות סביבה:

39. יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי ככל האפשר ע"מ לאפשר חלחול מי נגר ולטובת נטיעת עצים בוגרים.
40. בהתאם להפרשה המבונה הנדרש ע"פ חו"ד מדיניות תכנון, יש לקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.
41. יש להגיש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.
42. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
43. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
44. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
45. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
46. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
47. 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.
48. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
49. 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. בהתאם לכך, יש להסיר את סעיף 11.4.2.2. מהוראות התכנית.

כללי:

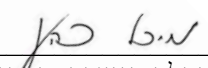
50. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
51. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
52. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
53. בהתאם למקובל יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
54. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
55. בהוראות לטבלה 5 יש לציין כי תוספת קומות או שטחי שירות לטובת מחסנים וחניות בתת"ק בלבד.
56. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע תחזוקת כבישים, תברואה, רשות העתיקות, תוש"ה, אגף שפ"ע- גננות ועצים, כבאות, חברת חשמל ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
57. 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.
58. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
59. 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.

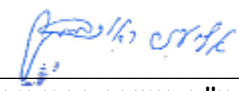
הערה:

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

60. בהוראות התכנית גודל המגרש בסעיף 3.2 אינו תואם לכתוב בטבלה 5, יש לתקן בהתאם לנתון הנכון. כמו"כ, יש להתאים את סך שטח מצב מאושר למצב מוצע בטבלה 3.2.
61. בתשריט מצב מוצע יש לציין קווי בניין עם מידות מגבול המגרש.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1421270

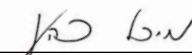
פרטי התכנית

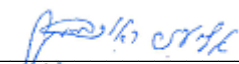
מספר תכנית	1421270
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה חדשה להרחבת דירות קיימות ברח' הרב זרזק 89, ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטה הוועדה לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. הועדה רואה בחומרה רבה קידום תכנית שמציעה תוספת קומה שישית להכשרה של קומה שנבנתה בעבירה להרחבת שתי הדירות העליונות בבניין בלבד, תוך התעלמות מיתר עבירות הבניה הרבות בבניין, ובלי להציע הרחבות דיור מאוזנות לשאר הדירות.
2. מדובר בתוספת קומה שלישית לשתי דירות בקומה העליונה, דירות מס' 7, 8, ליצירת דירות גדולות מאוד.
3. התכנית אינה מסדירה את כל עבירות הבניה הקיימות ואינה משקפת כהלכה את הבינוי הקיים בשטח.
4. לא ראוי לקדם תכנית שאינה מציעה טיפול והסדרה של כל הבניין ואפשרויות הרחבה מסודרות לכל הדיירים.
5. גם תכנית המדידה אינה מציגה את הקיים בשטח ומציגה שטחים בקומת קרקע שלא ניתן למדוד, אך נראה שקיימות בהם עבירות בניה.
6. ככל שתוגש תכנית מתוקנת אשר מציגה את המצב הקיים כראוי, מציעה טיפול בכל הבניין בצורה מאוזנת, הכוללת הרחבות לכל יח"ד ככל הניתן, והכשרת בינוי ללא היתר, ניתן יהיה לבחון את קידומה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 27 : 1459858

פרטי התכנית

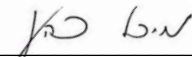
מספר תכנית	1459858
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד ל-2 בניינים קיימים בשכונת ראס אלעמוד ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

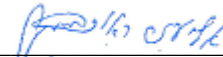
החלטת הוועדה

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

- מדיניות** – במקום חלה תכנית אב ראס אל עמוד אשר קובעת בינוי של עד 6 קומות עם ערוב שימושים ע"ג צירים ראשים וזכויות בניה מוגדלות של עד 400 אחוז הכוללים תעסוקה ומסחר ו 240 אחוז למגורים, בשני תאי שטח המוצעים יצאו היתרים לבינוי עד 4 קומות ללא ערוב שימושים. עתה מבקשים להוסיף בינוי עד 6 קומות למגורים בלבד באחוזי הבניה המותרים בתכנית האב למגורים. מאחר ומדובר במבנה קיים ובבניה מסודרת עפ"י היתר, ניתן לאפשר תוספות בינוי עד 6 קומות בתחום הקונטור ללא הוספת שימושים מסחר ותעסוקה ותוך עמידה בזכויות בניה המותרות בתכנית אב כדלקמן: מגרש מעל 1.5 דונם 240% מגורים, מגרש מתחת ל-1.5 דונם 180% מגורים וזאת תוך עמידה במסלול של סמכות מקומית. יש לצמצם את זכויות הבניה במגרש הקטן בהתאם.
- ייעודי קרקע** – לא ניתן לשנות ייעוד קרקע בסמכות הוועדה המקומית. יש להשאיר את ייעודי הקרקע בהתאם למצב המאושר. יש לתקן את המסמכים בהתאם.
- מעבר תת קרקע** – בפניה הצפון מערבית בתשריט מצב מוצע מוצג ייעוד עבור מעבר תת קרקעי. יש להסיר את המלל מתשריט מצב מוצע ולהראות מעבר תת"ק מאושר בדיוק כפי שמוצג בתכנית המאושרת (564468). כמו כן יש לציין בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 ביחס ל"מנהרה" כי לא יחול כל שינוי.
- קווי בניין** – יסומנו על קונטור הבניינים ולא קו בניין כללי.
- קווי בניין יסומנו בתשריט מצב המוצע בלבד. בנספח הבינוי יסומנו בקו אדום רציף השינויים המוצעים בלבד.
- שצ"פ** – התכנית כוללת שצ"פ מאושר בתא שטח 3 ולא מציעה בו שום שינוי, על כן יש להוציא את שטח השצ"פ מתחום התכנית, יש לצמצם את הקו הכחול וכן להסיר סעיף 4.2 "שטח ציבורי פתוח" בהוראות התכנית.
- מאגר מים** – התכנית מציעה שינוי גודל מאגר מים מאושר ושינוי מיקום חדר משאבות, יש לקבל אישור כיבוי אש כתנאי להפקדה.
- יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע תחזוקה, שפ"ע עצים, תושי"ה, צוות בקרת תכנון פיזי.

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.
- 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: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 28 : 1467109

פרטי התכנית

מספר תכנית	1467109
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	אגף חדש לבניין יד שרה רחוב מגדים ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- גובה-** התכנית שעמדה בתנאי סף מציעה בינוי של 7-8 קומות, שהינו חורג ממדיניות בית הכרם מאחר ונמצא בסמוך לאזור בניה נמוך יחסית עפ"י תכנית 16,000 (בחלקות המערביות לתכנית). לאחר תיאום מול עורך התכנית, הוצגה חלופה עם בינוי מצומצם של 6 קומות, התואם לגובה המבנה הקיים של יד שרה.
- מחלקת תכנון** רואה בחיוב את התרחבות מבנה יד שרה הנותנת מענה לצרכי הציבור. לאור כך ולאור צמצום הבינוי המוצע- גובה המבנה אשר הוצג בחלופה המתוקנת, מקובל.
- מעבר ברחוב מגדים-** מוצע בתכנית ביטול זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בהמשך לרחוב מגדים. קיימת חשיבות לשמירת המעבר הנ"ל, לכן יש לשמור על מעבר זה הן בפועל והן סטוטורית. ניתן לצמצם את רוחב המעבר 5 מ' בצמוד לגבול הצפון מערבי של זיקת הנאה זו, לטובת מעבר להולכי רגל בלבד.
- לאור האמור, יש לבטל סעיף 2.2.ז. בהוראות התכנית ולשנות את המסמכים בהתאם לחניון-בנוסף לכניסה לחניון התת קרקעי הקיים, מוצעת כניסה נוספת לחניון יש לבטל כניסה זו ולהציע כניסה לחניון חדש מחניון קיים, נראה שאין צורך ביצירת כניסה נוספת לחניון**
- עצים –** התכנית מציעה לעקור 7 עצים בוגרים בתחום המגרש. יש להגיש סקר עצים לבחינת נחיצות עקירת העצים.
- בכניסה למגרש מערבית לתכנית על רחוב מגדים קיימים עצי אקליפטוס בוגרים אשר רק אחד מהם סומן והוא לעקירה. מדובר בעצים בוגרים ומרשימים בשולי המגרש, אין לעקור עצים הנ"ל יש לסמנם לשימור בתשריט המצב המוצע.**
- יש לקבוע הוראות בתכנית בגין שמירת מרחקים מעצים לשימור – 3 מ' לכל הפחות. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.**
- הערות איכות הסביבה-**
- חלחול מי נגר-** התכנית חלה באזור מחלחל בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר. יש לתת פתרון לחלחול מי נגר.
- דו"ח אנרגיה-** יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להיתר, לפי דרישות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

8. **נספח סביבתי**- יש להכין נספח סביבתי - סקירת הנושאים הסביבתיים הכוללים בין היתר אקוסטיקה, קרינה, איכות אוויר וחומ"ס (סקר שימושים למבנה המרפאה).
9. **בדיקות קרקע**- התכנית חלה בפוליוגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
10. **בניה ירוקה**- יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בניה ירוקה.
11. **דירוג אנרגטי**- יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
12. **אגירת אנרגיה**- יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
13. **גגות**- יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' עבור גגות חיים וירוקים.
14. **מסחר**- במידה ויהיה מסחר יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קביעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
15. **אווור ומיזוג**- במידה ויהיה מסחר יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האווור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. כמו כן, יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האווור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
16. לא תותר הקמה של שנאי 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.
17. **דו"ח אקוסטי**- יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
18. **נספח מניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה**- יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
19. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושאי שימושים רגישים ומחזיקי חומ"ס (שירותי רפואה).
20. **ייעודי קרקע**- יש לקבוע את ייעוד הקרקע לבניין ציבורי ולהוסיף את השימושים הנדרשים ל"אכסניה לחולים" + "דיור מיוחד לבעלי צרכים מיוחדים".
21. **תקנון**- סעיף 1.5.5 לתקנון יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר".
22. **מדידה**- מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 30.10.24. יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).
23. **חוו"ד גורמים**- יש להשלים חוו"ד גורמים של המחלקות הבאות: תברואה, כיבוי אש, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע, תושי"ה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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.

24. 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.
25. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מ.ל. כהן
מנהלת הוועדה המקומית

אליזבת האלפרין
יו"ר הוועדה המקומית

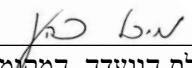
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 29 : 1464346

פרטי התכנית

מספר תכנית	1464346
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית משה דיין 20-22, ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית ירדה מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

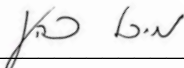
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 30 : 1122241

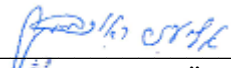
פרטי התכנית

מספר תכנית	1122241
סוג דיון	הארכת מועד להתנגדויות
מהות הבקשה	גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכח תכנית 969162
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר ארכה להגשת התנגדויות

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להאריך ב 30 יום את המועד להגשת התנגדויות בהתאם לסמכותה בחוק התכנון והבנייה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

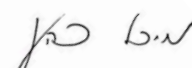
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 31 : 1374503

פרטי התכנית

מספר תכנית	1374503
סוג דיון	הארכת מועד להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות ובינוי לשם הרחבות, תוספת יח"ד ומשרד- מבוא הדודאים 5
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר ארכה להגשת התנגדויות

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להאריך ב 30 יום את המועד להגשת התנגדויות בהתאם לסמכותה בחוק התכנון והבנייה


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

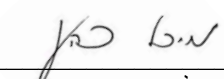
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 32 : 1242692

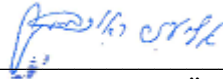
פרטי התכנית

מספר תכנית	1242692
סוג דיון	הארכת מועד להתנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד קיימות רח רמת הגולן 30, ירושלים
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר ארכה להגשת התנגדויות

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להאריך ב 30 יום את המועד להגשת התנגדויות בהתאם לסמכותה בחוק התכנון והבנייה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 33 : 1291905

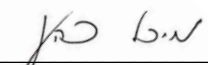
פרטי התכנית

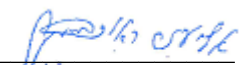
1291905	מספר תכנית
תיקון החלטה להתנגדויות	סוג דיון
שינוי הוראות בינוי ברח ירמיהו 17, ירושלים.	מהות הבקשה
2026/8	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף	קוד החלטה

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה לאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. להלן השלמת החלטה בהתנגדויות לפי החלטת ועדת הערר מיום 30.3.2026, להשיב את התכנית לדיון בוועדה המקומית, לשם קבלת החלטה עדכנית באשר לסעיף הסמכות הרלוונטי לאישור התכנית.
2. בהמשך להחלטת ועדת הערר ביצעה יועמ"ש הוועדה המקומית בדיקה לעניין הסמכות לתוספת השטחים המוצעת בתכנית זו.
3. לפי קביעת ועדת הערר, תוספת שטחי השירות בתת הקרקע, יש לה מקום רק אם ישנו צורך בשטחי השירות, ולא ניתן באותה תכנית לנייד שטחי שירות מאושרים ולהוסיף שטחי שירות חדשים במקומם. מכאן, שאין לעשות שינוי בשטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת המאושרים בשימוש מגורים.
4. בהמשך לנ"ל, מאחר שלא ניתן לנייד את שטחי השירות המאושרים מתחת לכניסה הקובעת למגורים, בפועל, מבוקשת בתכנית תוספת של שטחים לשימוש מגורים.
5. לוועדה המקומית סמכות לאשר תוספת שטחים עד 50% משטחי הבניה המאושרים, בהתאם לסעיף 13(ב), ולכן ניתן לאשר את הבקשה לתוספת שטחי שירות עבור המגורים.
6. לאור העובדה שמהות הבקשה שעמדה בפני הוועדה המקומית הייתה ניוד שטחים ולא תוספת של שטחים לשם הגדלת יח"ד והשטחים הנלווים למגורים, הבקשה חוזרת לדיון בהתאם למפורט לעיל.
7. היקף הבינוי ומהותו לא השתנו ביחס לתכנית שעמדה בפני הוועדה המקומית בעת אישור התכנית, ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה ואין מקום לבצע פרסום נוסף של התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 34 : 1398544

פרטי התכנית

מספר תכנית	1398544
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	יחזקאל 11 - תוספת שטח עיקרי למסחר בקומת המרתף
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

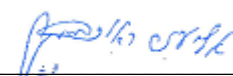
החלטת הוועדה

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

1. התכנית תקודם בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א, 16 א(1) לחוק התו"ב לפיו ניתן להוסיף שטחים עפ"י היעוד המאושר בתכנית ובלבד שהשטחים אינם למגורים.
2. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום מול מחלקת התכנון.
3. התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
4. יש לסמן את ייעוד הדרך בחלק המזרחי של התכנית בהתאם למאושר כדרך קיימת .
5. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
6. חלוקה ו /או רישום
7. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
8. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
9. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
10. הפקעה
11. 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.
12. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.12.2025 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 35 : 969907

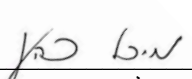
פרטי התכנית

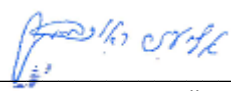
מספר תכנית	969907
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ברחוב הסמדר 1
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה מתאריך 18.6.25 יבוטלו:
"התוכנית המתוקנת תציע הכשרת 2 יחידות דיור בקומת המרתף וכל מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם."
"יצורפו הסכמות של 60 אחוז מדיירי הבניין לתוספת יחידות הדיור המבוקשות."
2. במקומם יבוא:
"התוכנית המתוקנת תציע הכשרת יח"ד אחת והרחבת יח"ד קיימת בקומת המרתף, וכל מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם."
"יצורפו הסכמות של 60 אחוז מדיירי הבניין לתוספת יחידת הדיור המבוקשת."
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות בתאריכים: 29/03/23 ו-18/06/25 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 36 : 1100056

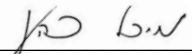
פרטי התכנית

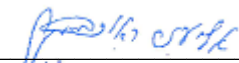
מספר תכנית	1100056
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	מתחם חינוך כיסופים, רמות
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה וחברת החשמל ייעשה בשלב היתר הבניה ולא בתנאי להפקדה.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית

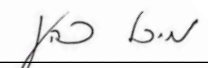

 יו"ר הוועדה המקומית

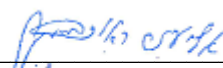
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 37 : 1379643

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1379643
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	ברכה צפירה - רחוב ברכה צפירה 2
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

הוועדה מבקשת שיבוא לוועדה נציג של מחלקת נכסים שיסביר את התמורות שמקבלת העירייה בתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

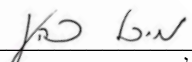
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
תכנית מספר 38 : 1242536

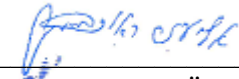
פרטי התכנית

מספר תכנית	1242536
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - רחוב המור
מספר ועדה	2026/8
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית ירדה מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית