

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/11 מתאריך 10/06/2026 כה' סיוון 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: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1305812

פרטי התכנית

מספר תכנית	1305812
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	קביעת הוראות בינוי למבני חינוך וציבור, רח בן ציון וסירקיס
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לשלביות הביצוע- תנאי לטופס 4 של הבניין הראשון יהיה הוצאת היתר בניה לבניין השני וזאת במטרה להבטיח את הבנייה של כל הפרוייקט.
2. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין כי לא נערך סקר קרקע ובחינת הצפיפות:
לא ברור הקשר בין סקר קרקע לבין הצפיפות המוצעת, עיריית ירושלים מקדמת עשרות תכניות במגרשים ציבורים ברחבי העיר שמטרת כולם היא ניצול מיטבי של שטחים לצורכי ציבור בעיר החסרה בשטחים ציבורים רבים.
התכנית מציעה הריסה של בניינים מיושנים בצפיפות נמוכה ומציעה בינוי חדש ומודרני וצפוף יותר במטרה לנצל את המגרש בצורה מיטבית כדי לתמוך בהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בעיר כולה כולל בשכונה זו.
3. לדחות את ההתנגדות כי לא נקבעו הוראות למרחבים מוגנים:
התכנית כוללת נספח בינוי נפחי בלבד ולא עוסקת בתכנון הפנימיאו בחלוקה הפנימית של הבניינים, בעת היתר הבנייה, יתוכננו מרחבים מוגנים בהתאם לחוק התכנון והבניה והנחיות משרד החינוך.
4. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין רוחב המדרכות:
מוצעת בתוכנית הרחבה של זכות הדרך ברחובות בן ציון וסירקיס, הכוללת מקומות חניה והרחבת מדרכות להולכי רגל שייטיבו את דרכי התחבורה באזור.
5. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין עומסי התנועה והחניות:
מוצעת בתוכנית הרחבה של זכות הדרך ברחובות בן ציון וסירקיס, הכוללת מקומות חניה נוספים והרחבת מדרכות להולכי רגל שייטיבו את דרכי התנועה באזור. מקומות החניה נקבעו על בסיס תקן החנייה 5166 ומוסדרים על פי מדיניות עיריית ירושלים.
6. לדחות את ההתנגדות לטענה כי החניה התת"ק אינה מתאימה לדרישות משרד החינוך ותייצר סכנה בטיחותית:

התכנית קובעת כי תקן החנייה ייקבע בשלב היתר הבנייה בהתאם לתקן החניה התקף באותה עת, בשלב התכנון מפורט במגרש ע"פ יוצגו גם פתרונות החנייה שעמודו בכל דרישות הגורמים המאשרים.

7. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית גורעת שטחים פתוחים מהשכונה:**
התכנית אינה גורעת שטחים פתוחים, יעוד הקרקע הוא חום למוסדות חינוך. המדיניות העירונית פועלת לאפשר שימוש גם של הציבור הרחב. התוכנית מציעה מענה מגוון של שימושים ובכללם אולם ספורט, מגרש ספורט פתוח, חצרות משחק על גגות המוסדות, מועדון נוער ואולם רב תכליתי הנותנים יחד מענה מגוון תוך ניצול מייטבי של המגרש בתת הקרקע ועל הקרקע תוך הקמת מוסדות חינוך בראיה חדשנית עתידית ואיכותית כראוי לילדי מערכת החינוך הירושלמית.
8. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין כריתת עצים, שטחים פתוחים וצמחיה:**
ייעול השימוש בקרקע כרוך בשינוי המצב במגרש על מנת לתת מענה לצרכי העיר המתפתחת. בהתאם למדיניות וועדות התכנון, התוכנית מציעה מענים חלופיים איכותיים. יחד עם זאת, לתכנית הוכן סקר עצים מאושר המסדיר את מעמד סוגיית העצים, במסגרת היתר הבניה יעשה מאמץ נוסף למנוע כריתת עצים שלא לצורך.
9. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי הבינוי המוצע צמוד למגורים וגורם לחסימת אויר ואור, רעש ופגיעה בפרטיות התושבים:**
התכנית מציעה בינוי בגובה מקובל וראוי בבניה עירונית ובקומות נמוכות משמעותית מהפרויקטים המקודמים בשכונה, בנוסף התכנית מרחיקה את הבינוי בגבול עם מגרשי המגורים ל-4 מ' ברוב היקף המגרש ותואמת את הנעשה בסביבה ואת המדיניות העירונית.
10. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין בעיות תברואה וביוב מהגדלה משמעותית של מספר התלמידים:**
לא ברורה הטענה כי בתי ספר מייצרים בעיות תברואה או ביוב, מתוכננת דחסנית לייעול הטיפול בפסולת והגנה על הסביבה עבור התכנון המוצע, בתיאום עם מחלקת תברואה. כמו כן בוצע תיאום מול מחלקת הביוב בחברת הגיחון לתשתיות הבינוי המוצע ונרשמו הערות מנחות בנושא בסעיף 6.2.1 לתקנון, במסגרת התכנון המפורט יינתנו פתרונות בהתאם לתקנות ולמקובל.
11. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין אי עמידה בתקנים מחייבים של בטיחות, ביטחון ומיגון:**
הטענה חסרת בסיס וסימוכין. כל תכנון מפורט במגרש ע"פ תכנית זו יעמוד בכל דרישות הגורמים המאשרים לרבות כבאות ופיקוד העורף.
12. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי לא מתוכננת גישה של רכב חירום והצלה לחצר הפנימית של בית הספר:**
כל תכנון מפורט שיעשה במגרש ע"פ תכנית זו יעמוד בכל דרישות הגורמים המאשרים לרבות כבאות ופיקוד העורף וראו סעיף 6.2.1 בתקנון.
13. **לדחות את ההתנגדות לטענה של חוסר ברצף התפתחותי מגנים לבית ספר:**
המענים העירוניים ניתנים בראיה אזורית רחבה תוך פריסה ראויה של השירותים והביקושים. המענה ניתן לא על בסיס המגרש הבודד אלא כאמור בראיה רחבה. העירייה אמונה וכבדו

נותנת מענה לצרכים העולים בכל העיר. תוכנית זו מגמתה לתת מענה לצרכים חסרים ולא מוסדרים והיא מתווספת לשירותים הניתנים בסביבה.

התכנית המופקדת קובעת שימושים וזכויות בניה ואינה עוסקת בקביעת הפרוגרמה או בהקצאה של השימושים שיעשו בעתיד בהתאם לנהלים העירוניים.

14. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין סיבה לקדם בינוי של מבנה המיועד לתושבי חוץ:**
התכנית אינה מחליפה את וועדת ההקצאות העירוניות שבמסגרתם יוחלט בהתאם לנהלים העירוניים את חלוקת זכויות הבניה והקצאתם.
יש לציין כי העיר ירושלים מציעה מגוון מוסדות רחב ובכלל זה מוסדות יחודיים המושכים ציבור תלמידים מכל הארץ ובזה ייחודה הגדול של מערכת החינוך הירושלמית. כלל מוסדות החינוך העל יסודיים הינם על אזוריים ופתוחים לרישום מכל העיר. מדובר במוסד וותיק איכותי בנוף המוסדות העירוני וככזה ראוי להסדרה ותנאי לימוד ראויים.

15. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי לא מוצעת מיקום חלופי לתלמידים בזמן הבניה:**
באופן טבעי שמציעים הריסה ובנייה מחדש, גם של מבני ציבור, יש צורך לתת מענה למוסדות הקיימים במגרש, כמו גם בפינוי בינוי של מגורים, התכנית אינה עוסקת בנושא זה, הנושא ייבחן ויפתר לעת התכנון המפורט ומועד הביצוע.

16. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי ישנה אי התאמה לתכנית 1207 לגבי הסכמת הוועדה המחוזית ובנית בית ספר אחד במתחם ולא שניים:**
התכנית מהווה שינוי להוראות תכנית 1207 וכוללת נספח בינוי ועל כן גוברת על הוראה זו והיא תואמת את המדיניות התכנונית של ייעול השימוש בשטחים החומים בהתאם להתפתחות העירונית המואצת.

17. **לדחות את ההתנגדות בעניין היעדר סמכות:**
ניתן לקדם תכנית להעצמת זכויות למגרשים חומים בסמכות הוועדה המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה סעיף 62, א, 18, המאפשר הגדלת זכויות בנייה במגרשים לצורכי ציבור בסמכות הוועדה המקומית.

18. **לדחות את ההתנגדות בעניין שיתוף הציבור:**
החוק אינו מחייב לעשות תהליך של שיתוף ציבור.
כאמור, מדובר על תכנית אחת מתוך עשרות תכניות שמקודמות ברחבי העיר לצורך העצמת זכויות בנייה במגרשים ציבורים במטרה לתת מענה לצרכים העירוניים.

19. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הפגיעה בתפקוד בית הספר הקיים:**
מבנה בית הספר הקיים מיועד להריסה לטובת תכנון מיטבי לשטח התכנית. כל תכנון מפורט יעשה מול הגורמים הרלוונטיים כאמור לעיל.

20. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית לא תואמה עם הורי התלמידים והנהלת ביה"ס:**
התכנית מקודמת על ידי גורמי המקצוע בעיריית ירושלים בהתאם לצרכים העירוניים ותאפשר בעתיד ניצול מיטבי של המגרש, לא מקובל לעשות שיתוף ציבור בשלב זה והנושא יתואם בשלב הביצוע עם בית הספר בתיאום עם האגפים הרלוונטיים בעירייה כמקובל.

21. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית מציעה להעביר את אולם הספורט הקיים לשימוש הישיבה:**

התכנית אינה קובעת מי ישתמש בשטחים המוצעים בתכנית, נושא שייקבע בעתיד לעת הביצוע.

- 22. לדחות את ההתנגדות בעניין כריתת העצים:**
באמור, ייעול השימוש בקרקע כרוך בשינוי המצב במגרש על מנת לתת מענה לצרכי העיר המתפתחת. יחד עם זאת, לתכנית הוכן סקר עצים מאושר המסדיר את מעמד סוגיית העצים. נושא נטיעת עצים חדשים ייקבע בעת התכנון המפורט בשלב היתר הבניה.
- 23. לדחות את ההתנגדות כי התכנית אינה עומדת בדרישות הבטיחות לכלי רכב:**
הטענה אינה ברורה, כל נושאי הבטיחות והסדרי התנועה ייקבעו מול הגורמים המקצועים בשלב היתר הבניה.
- 24. לדחות את ההתנגדות לטענה כי הבינוי המוצע בתכנית יפגעו במרחב הציבורי:**
לא ברור כיצד בניית בית ספר חדש תפגע במרחב הציבורי, התכנית אינה גורעת מהמרחב הציבורי אלא משפרת אותו.
- 25. לדחות את ההתנגדות לטענה של אי עמידה בדרישות משרד החינוך לשטחי חצרות פתוחים וגובה מבנה:**
היתרי הבניה יתואמו מול משרד החינוך ויעמדו בכל דרישות והנחיות משרד החינוך.
- 26. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התכנית גורעת משטחי החצרות של בית הספר לטובת מבנה הישיבה:**
התכנית מציעה הריסה של הבניינים הקיימים ובניה של בניינים חדשים תוך ניצול מיטבי של הקרקע, במסגרת התכנון המפורט ייקבעו נושאים אלה.
- 27. לדחות את ההתנגדות לטענה שהבינוי המוצע עבור הישיבה בא על חשבון מבנה בית הספר:**
התכנית מציעה הריסה של הבניינים הקיימים ובניה של בניינים חדשים תוך ניצול מיטבי של הקרקע, במסגרת התכנון המפורט ייקבעו נושאים אלה.
- 28. לדחות את ההתנגדות לטענה שהמבנה המוצע אינו עומד בדרישות משרד החינוך לבי"ס יסודי:**
התכנית מציעה תכנון כולל של המגרש וניצול מיטבי של המגרש, היתרי הבניה יתואמו במקובל עם משרד החינוך.
- 29. לדחות את ההתנגדות לטענה שאין גישה לחצר ממרכז המבנה ולא מוצעת מעלית:**
התכנית מציעה תכנון נפחי בלבד, תכנון מפורט ייקבע במסגרת היתר הבניה.
- 30. לדחות את ההתנגדות לטענה שהתכנית פוגעת במסלול החינוכי:**
המענים העירוניים ניתנים בראיה אזורית רחבה תוך פריסה ראויה של השירותים והביקושים. תוכנית דגן נועדה לתת מענה לצרכים חסרים ולא מוסדרים והיא מתווספת לשירותים הניתנים בסביבה.
- 31. לדחות את ההתנגדות לטענה שהבינוי המוצע לא מספק מענה ומייתרת את הסגל הנוכחי:**
התכנית לא עוסקת בשלביות הביצוע, בית הספר יקבל מענה חילופי בתקופת הבניה והצוות החינוכי ימשיך לבצע את תפקידו.

32. **לדחות את ההתנגדות לטענה שהתכנית אינה מתואמת עם משרד החינוך:**
באמור לעיל, התכנון המפורט והיתרי הבנייה יתואמו כמקובל עם משרד החינוך.
33. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הסכנה לתלמידים בתקופת הבנייה:**
שלביות הביצוע תיתן את המענים לתפקוד של בית הספר ושמירה על ביטחון התלמידים.
34. **לדחות את ההתנגדות לבקשה לקיים בהליך תכנון מחודש:**
התכנית נבחנה על ידי גורמי המקצוע בעירייה ואין צורך בתכנון מחודש.
35. **לדחות את ההתנגדות לטענה שהתכנית פוגעת בפעילותה השוטפת של קהילת בית הכנסת "עוז לישראל" במתחם:**
התכנית לא גורמת לפגיעה בבית הכנסת הקיים ואף מסדירה פלישה של בניין בית הכנסת מעבר לגבולו החלקה שלו.
36. **לדחות את ההתנגדות לטענה שהתכנית אינה מציעה פתרון עבור בית הכנסת:**
מניינים של שבתות וחגים הינו מצב מוכר המוסדר מול הרשות בהסכמים של הסדרת שימוש גם בעתיד תתאפשר פעילות זו כפי שהוא פועל היום בשיתוף עם ביה"ס כך יפעל גם בעתיד.
37. **לדחות את ההתנגדות לטענה שגורמי הקהילה לא שותפו:**
באמור לעיל, אין חובה ע"פ חוק לבצע הליך שיתוף ציבור. התכנית מוסיפה שטחים לצגרכי ציבור ומשפרת את הרחב הציבורי.
38. **לדחות את ההתנגדות לטענה של בית כנסת "מנין הורים" בעניין בינוי מעל המבנה הקיים, הגישה והכניסות:**
התכנית אינה מציעה שטחי בינוי נוספים או קומות נוספות מעבר לקיים במגרש בית הכנסת. מתוכנן שביל גישה עם זיקת הנאה למעבר רגלי מרחוב בן ציון עד לבית הכנסת. התכנית משמרת יציאת חירום ליד בית הכנסת ואף מסדירה את הבינוי הקיים.
39. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין החצר הפנימית של בית הכנסת:**
מגרש הספורט בקדמת בית הכנסת הוא חלק משטח המיועד לבית הספר ויגודר ע"פ דרישות משרד החינוך.
40. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי הבינוי מייצר הפרדה פיזית בין מבנה ביה"כ למבני המגורים הסמוכים:**
מגרש הספורט בקדמת בית הכנסת הוא חלק משטח המיועד לבית הספר ויגודר ע"פ דרישות משרד החינוך.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

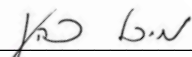
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1122241

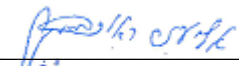
פרטי התכנית

מספר תכנית	1122241
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכח תכנית 969162
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

הוועדה שמעה את ההתנגדויות ואת תשובת מגישי התכנית.
מכיוון שכל מטרת התכנית המופקדת היא איחוד וחלוקה ללא הסכמה , וההתנגדויות שהוגשו הם בתחום השמאות וטבלת האיזון של התכנית, הוועדה מבקשת לקבל חוות דעת בעניין ההתנגדויות מהשמאית העירונית.
לאחר קבלת חוות הדעת הוועדה תתכנס שוב לדון בחוות הדעת ותקבל החלטה בעניין ההתנגדויות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1305846

פרטי התכנית

מספר תכנית	1305846
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם אוריון, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

בבדיקת מסמכי התכנית שבנדון התברר כי נפלה, לדעת עיריית ירושלים, טעות מהותית במסמכים השמאיים ובטבלאות האיזון וההקצאה שנערכו לתכנית.

מדובר בתכנית החלה במקרקעין המצויים בגוש שומה שאינו מוסדר. התכנית כוללת הוראות לחלוקה ולרישום תלת־ממדי תאי שטח A6 ו C6, לרבות הקצאת זכויות בנייה ושימושים במרחב המצוי מעל ומתחת לחלקה 270.

חלקה 270 הינה חלקת מתרוכה שטרם נרשמה בפנקסי המקרקעין. בהתאם להוראות הדין, ובכלל זה פקודת הסדר זכויות במקרקעין והוראות חוק המקרקעין, עיריית ירושלים צפויה לטעון לזכויותיה בחלקה זו במסגרת הליכי הסדר הקרקעות העתידיים.

חרף זאת, חלקה 270 אינה מופיעה כלל בטבלאות האיזון וההקצאה, ולא נערכה כל התייחסות שמאית לתרומתה לתכנון המוצע או לזכויות העשויות לנבוע ממנה אבל דווקא במסמכי התלת מימד היא בן כלולה!

יתרה מכך, מעיון בנספח הבינוי ובחתיכים הטיפוסיים המצורפים לתכנית עולה כי אין מדובר בחלקה שולית או זניחה. על פי התכנון המוצע, חלק משמעותי ממגדל המגורים והמלון שיוצא מתא שטח 2 מוקם במרחב התלת־ממדי המצוי מעל חלקה 270. החל מקומה 6 ועד לקומות העליונות של המגדל, שטחי הבנייה במגדל נשענים על המרחב שמעל חלקה זו. בנוסף, התכנית כוללת שימושים ושטחים המצויים גם בתת־הקרקע של חלקה 270.

בפועל, התכנית יוצרת ערך כלכלי משמעותי במרחב המצוי מעל ומתחת לחלקה 270 ומקצה זכויות בנייה לבעלי זכויות אחרים, בעוד שהחלקה עצמה נעדרת לחלוטין ממסמכי האיזון וההקצאה. מצב זה יוצר פגם מהותי בעבודת השמאות וכן בעבודת המודד ובמנגנון האיזון שנקבע בתכנית.

לדעתנו, היה מקום לכלול בטבלאות האיזון וההקצאה שורה ייעודית לחלקה 270 ולקבוע מנגנון שיבטיח את שמירת זכויות בעליה לכשייקבעו במסגרת הליכי ההסדר. לכל הפחות היה על השמאי להעריך את תרומת המקרקעין לזכויות הבנייה הנוצרות במרחב התלת־ממדי ולהביא תרומה זו בחשבון במסגרת האיזון.

הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה שלו היו הזכויות בחלקה מוסדרות ומוכרות כיום, ניתן היה לבחון התקשרות עם העירייה במתווה של עסקת קומבינציה או מנגנון אחר, בדומה להסדרים

שנערכו בפרויקטים אחרים בעיר, באופן שהיה מאפשר להביא בחשבון את תרומת הקרקע לזכויות הבנייה המוקצות במגדל.

בנוסף, מתעוררת שאלה משפטית מהותית באשר לסמכות לקבוע ולרשום זכויות תלת־ממדיות במקרקעין שאינם מוסדרים וביחס לחלקה שטרם נרשמה, וכן באשר לאפשרות להקצות בפועל זכויות בנייה במרחב המצוי מעל ומתחת לחלקה אשר זכויות הבעלות בה טרם הוכרעו.

לעמדתנו, לא ניתן באמצעות הוראות תכנית לגרוע מזכויות העשויות לקום לבעליה העתידיים של חלקה 270 או להעביר את מלוא הערך התכנוני הנובע מן המרחב שמעליה ומתחתיה לבעלי זכויות אחרים, מבלי שנערך לכך איזון תכנוני ושמאי הולם.

לאור האמור, נבקש להורות לשמאי מטעם הוועדה המחוזית להשלים את מסמכי האיזון וההקצאה, כך שיכללו התייחסות מפורשת לחלקה 270 ולזכויות הנובעות ממנה, וכן לקבל את עמדת הוועדה באשר לסוגיות שהועלו לעיל בטרם המשך קידום התכנית.

לקבל את ההתנגדות לעניין מבנה מכללת ליפשיץ

יש לקבוע במסמכי התכנית את הבניין לשימור מלא ללא תוספות וללא בנייה או חפירה מתחת לכל תא שטח 4 (גם על מנת לשמר את שני העצים המסומנים לשימור).

מדובר על בית ליוואן מסוף המאה ה-19 הכולל מערכת קמרונות צולבים מעוטרים ברוזטות מסוגננות. למבנה נוספה בהמשך קומה שנייה ומבואת קשתות (פורטיקו). בתחילת שנות ה-50 נבנה בחזית לרחוב הלל תוספת בסגנון מנדטורי ונוספה לו קומה. גם החזית המאוחרת שתוכננה ע"י האדריכלים אלכסנדר פרידמן ומאיר רובין (בית המעלות, בית כנסת ישורון, היכל שלמה ועוד) היא בעלת ערך אדריכלי לשימור.

הבניין מוצע כביכול לשימור. עם זאת, מוצעת חפירה מאסיבית מסביב לבניין בקו 0 ובאופן חלקי מתחתיו. מדובר במבנה אבן הכולל מערכת קמרונות. סיכוי רב שלא ניתן יהיה לשמור את הבניין בפועל ויידרשו חיזוקים בבטון מחוץ לבניין ובתוכו שיביאו לשינויים מהותיים במערכת ההנדסית ובאדריכלות של הבניין שתתבטא בחזיתות ובפנים הבניין.

מחוץ לבניין מסומן במפה היסטורית בור מים שהחפירה לא תאפשר את שימורו. יתכן ויש בורות מים נוספים או אלמנטים נוספים לשימור שלא ידועים לנו.

לסיכום – לא ניתן לחפור בסמוך לבניין לשימור לרבות בורות מים בשל פגיעה בו.

בקומת הגג מוצעת תוספת. התוספת תחייב פגיעה במבנה הקמרונות בשל חיזוקים נדרשים יש לקבוע במסמכי התכנית את הבניין לשימור מלא ללא תוספות וללא בנייה או חפירה מתחתיו.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין פגיעה בערכי המקום והמורשת

מדובר במגרש בשטח של כארבעה וחצי דונם, המוקף בארבעה רחובות ואשר אינו מפותח מזה שנים רבות. המתחם ממוקם בלב מרכז העיר ומהווה עתודת קרקע משמעותית לפיתוח והתחדשות עירונית.

התכנית מציעה עקרונות תכנוניים ראויים, לרבות עירוב שימושים, חזיתות פעילות, שיפור ההליכתיות והקישוריות, יצירת מעברים ציבוריים, שימור מבנים בעלי ערך ושילוב מרחבים ציבוריים התואמים את מיקומו במרכז עיר.

עם זאת, לאור רגישותו של המקום, ערכיו ההיסטוריים והעירוניים והימצאותם של מבנים בעלי ערך לשימור בתחום התכנית, נדרש איזון בין העצמת הבינוי לבין ערכי השימור, קנה המידה

העירוני והרגישות ההיסטורית של הסביבה. לפיכך, ניתן לאפשר חריגה מסוימת בגובה הבניינים בהתייחס למדיניות רק בתנאי שהתכנית תציע הבא:

1. שימור מלא של בניין ליפשיץ.
2. -לא תותר כל בנייה מעל למבנה מכללת ליפשיץ וייקבעו הוראות לשיפוץ ושומר הבניין במסגרת שלביות הביצוע של התכנית.
3. -מספר הקומות של הבניינים יצומצם ל 25 קומות בבניין הדרום המזרחי (כולל קומות מסד), 35 קומות בבניין הצפון מערבי כולל קומות מסד, ו- 12 קומות בבניין הצפון מזרחי קומות המסד הכוללות את שחזור הקולנוע .
4. התכנית המופקדת מציעה בינוי במגרש מספר 2 שכולל הקמת מגדל מעל תא שטח שהוא ביעוד שביל ציבורי.
5. המגדל המוצג מוצע בזיז על המעבר וכולל בנייה של ממדים.
6. לא ברור כיצד ניתן להציע בנייה של מגדל בזיז מעל מעבר ציבורי הקיים כיום והוא חלק ממעבר משמעותי קיים במרכז העיר . יש להעמיד את הבניין המוצע כך שיוצק על 4 מטרים בלבד מעל המעבר ולא כ 6.6 כפי שמוצע היום, לא תותר כל בנייה בשטח הציבורי למעט עמודים מינמליים ככול הניתן או בנייה בזיז ללא עמודים ככול ויהיה ניתן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו וזאת על מנת לאפשר את תנועת הולכי הרגל ללא הפרעה ואת הפעילות המסחרית ברחוב.
7. -יש להציג תכנית פיתוח ברורה של המעברים המוצעים בזיקת הנאה לציבור, מאחר והתכנית מציעה שטחים משמעותיים עם זיקת הנאה לציבור – ציר צפון – דרום וציר מזרח מעבר, אך לא ברור ממסמכי התכנית איך מוצעים מעברים אלה.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין קולנוע אוריון

הוועדה השתכנעה כי לא ניתן לקדם את התכנית ללא פירוק של המבנה הקיים של בית הקולנוע, וזחזור שלו כחלק מקומות המסד של הבניין החדש המוצע .
הבניין יונמך לגובה של 12 קומות כדי להתאים אותו לגובה המתאים יותר לבניינים המאושרים במרכז העיר.
יש לתקן את הוראות התכנית כך שיובהר אופן השימור, השחזור האדריכלי של קולנוע אוריון, תנאי להריסת הבניין יהיה תיאום עם מחלקת שימור ואישור וועדת שימור

לקבל את ההתנגדות לעניין שימור העצים

יש לבטל את הסעיף 6.1.8 המאפשר גמישות שלא לשמר או להעתיק עץ שסומן לשימור. העצים המסומנים לשימור בתשריט המצב המוצע יישמרו, ויש לקבוע לכך הוראות מחייבות במסמכי התכנית, לרבות סעיף סטייה ניכרת.

לדחות את ההתנגדות לעניין היעדר זיקה מיצרנית ואי-תחולת "מדיניות הרק"ל

התכנית אינה מקודמת מכוח מדיניות הרק"ל, אלא נבחנת בהתאם לכלל ההיבטים התכנוניים החלים על המתחם, ובהתאם למגמות התכנון המעודדות העצמת בינוי, עירוב

שימושים, חיזוק מרכז העיר וניצול מיטבי של מתחמים משמעותיים המצויים בלב המע"ר העירוני.

מדובר במגרש בשטח של כארבעה וחצי דונם, המוקף בארבעה רחובות, ואשר אינו מפותח ומנוצל מזה שנים רבות. לפיכך, יש הצדקה תכנונית עקרונית לפיתוח ולהעצמה במתחם זה, בכפוף לתיקונים הנדרשים בתכנית.

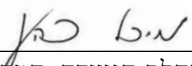
לדחות את ההתנגדות לעניין הממ"דים

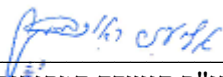
לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת זכויות בנייה נוספות מעבר למוצע בתכנית, שטחי הבניה יצומצמו בהתאם ליתרהחלטות המצורפות ואין מקום להוסיף זכויות בנייה נוספות מעבר לכך, ניתן להציע ממדים מוגדלים בהתאם לתקנות החדשות בתוך זכויות הבניה הקיימות בתכנית.

לקבל את ההתנגדות לעניין ביטול סימון זיקת מעבר בתחום השביל

מדובר על ייעוד ציבורי ואין צורך לסמן עוד שכבה של זיקת הנאה למעבר רגלי

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1374511

פרטי התכנית

מספר תכנית	1374511
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה בקומה 1- לשם תוספת שתי דיוריות ברחוב אל סלודור 20 ו22.
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את ההתנגדות לעניין אי עמידה בסמכות הוועדה המקומית מאחר והתכנית מסדירה עבירות בניה שבוצעו לפני שנת 2018 - התכנית מקודמת מכוח סעיף 62א(א) 13 ב. אחד התנאים לקיום הסעיף הוא שהתכנית לא תכלול הסדרה של בניה שלא כדין במידה והסתיימה עד ליום 01/01/2018 ושיעור החלק שנבנה שלא כדין במגרש עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התוכנית שחלה על המגרש בעת הבנייה שלא כדין.**
התכנית הנ"ל מציגה הכשרת עבירות בניה בשיעור של 3.2%, דהיינו עבירות הבניה שמוצגות להכשרה ובוצעו עד שנת 2018 אינן עולות על 20%, על כן התכנית עומדת בסעיף 62 א (א) 13 וניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית.
יצוין בנוסף כי בתאריך 26/11/2026 הוועדה שמעה את הצדדים והחליטה: **"לדחות את ההכרעה לצורך בחינת המועדים של סיום עברות הבנייה הקיימות בתכנית בהתאם לסעיף 62 א א שקובעת: התכנית לא תכלול הסדרה של בניה שלא כדין שהתקיים בה אחד מאלה: הבנייה הסתיימה אחרי יום י"ד בטבת התשע"ח (1 בינואר 2018)",** היועצת המשפטית בחנה את המועדים וקבעה: בחנתי את כתב האישום בבקשה זו.
ניתן לקבל את טענתו לגבי מועד סיום עבירת הבניה, ולקדם את התכנית בסמכות מקומית בהתאם לכך.

2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שימוש בשטח משותף מבלי שיש זכויות למבקשים לבנות בשטח משותף שלא בקומה שלהם וכי התכנית מסכלת אפשרויות הרחבה של המתנגד ככל ויבקש להגיש תכנית להרחבות בעתיד.**

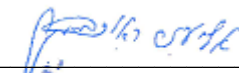
נושא ההסכמות להרחבות בשטח המשותף נבדק ע"י היועץ המשפטי בשלב תנאי הסף, ונמצא כי לתכנית הוגשו הסכמות מעבר למינימום הנדרש עפ"י החוק – 33%. התקבלו הסכמות של 20 דיירים מתוך 24 דיירים המגרש, דהיינו 80% הסכמות.

יחד עם זאת התכנית מציעה הרחבות של יח"ד במפלס מתחתיהן, ופוגעת באפשרויות הרחבה עתידיות של יח"ד הקיימות באותו מפלס, התכנית מציעה הרחבה לשתי דירות

לדירה אחת הוגשה התנגדות של השכן באותו מפלס ולכן יש לבטל את ההרחבה המוצעת במפלס זה, לדירה השניה לא הוגשה התנגדות ולכן ניתן לאשרה.

3. **לדחות את ההתנגדות לכך שהבניה המבוקשת סותרת את התכנון המקורי של הבניין ואת העקרונות התכנוניים שהנחו אותו בבניין בעל דרות יחידות בקומה - התכנית אינה משנה את אופי הבניין ואינה מציעה תוספת יח"ד חדשות. התכנית מציעה דיוריות בשטח תת קרקעי שאינו נצפה, הרחבות אלו מהוות חלק בלתי נפרד מיח"ד קיימות והמשמשות את אותה יח"ד כהגדרתן בנוהל דיורית.**
4. **לקבל חלק מההתנגדות לעניין תשריט הבינוי הסותר את נוסח התכנית או את המצב בפועל - יש להסיר את המשפט כי לא תתאפשר גישה לדיוריות מהרחוב אלא מהמבנה בלבד (סעיף 4.1.2 א.), מאחר ואין מניעה תכנונית כי תתאפשר כניסה נפרדת לדיוריות אשר לאור מיקומה מצריכה גישה דרך גרם מדרגות חיצוני המוביל לרחוב. יצוין כי על אות משקל, באופן כללי, אין מניעה תכנונית לאפשר גישה ליח"ד בבניין משותף דרך חצר פרטית.**
5. **בנוסף, יש לסמן את החצר האנגלית הקיימת להריסה ככל ומוצעת במקום אחר. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית סותרת את נוהל דיוריות של מנהל התכנון לעניין שיעור הדיוריות שימומשו בשטח התכנית, ברירת מחדל בשיעור של 30% - נוהל דיוריות מתייחס להקמת מבנים חדשים בהם נדרש מינימום להקמת דיוריות מסך יח"ד החדשות. התכנית דן עוסקת בהרחבות בבניין קיים.**
6. **בנוסף יצוין, כי מדובר בנוהל ולא בתקנה לכן אין מניעה לאפשר הרחבות נקודתיות. לדחות את ההתנגדות לעניין עומס לא סביר על התשתיות - התכנית אינה עוסקת בתוספת יח"ד אלא בהרחבה של דירה קיימת לטובת דיוריות. בהתאם לנוהל דיוריות, הדיוריות תתבסס על תשתיות דירה קיימת הכוללת חניה.**
7. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית פוגעת בדיירי קומה 1- ומונעת מהם בניה נוספת להרחבת דירתם - כאמור, לתכנית התקבלו הסכמות להרחבות בשטח משותף בהתאם לחוק. ככל והמתנגד יבקש להגיש תכנית בתחום הרכוש המשותף ויצג הסכמות נדרשות וככל מיקום דירתו מאפשרת זאת תכנונית, התכנית תיבחן לגופו של עניין.**
8. **לדחות את ההתנגדות שהכשרת בניה עבריינית חייבת להיות שיקול בהחלטת הועדה - הבחינה התכנונית שנערכת לתכנית בוחנת בין היתר התאמה למדיניות, והאם ההרחבות המוצעות להכשרה עומדות במבחן "המגרש הריק", הרחבות אלו מקובלות תכנונית שכן הן מוצעות בתת הקרקע ללא נצפות. יודגש כי עבירות הבניה בשתי היחידות מטופלות במחלקה לפיקוח על הבניה ע"י הליכים משפטיים. מטרת התכנית דן להכשיר עבירות הנ"ל ולהפוך לחוקיות. יצוין, כי מדובר על חלקה גדולה בה קיימות יחידות דיור רבות, לא הוצגו עבירות הבניה במסגרת התכנית ולתכנית הוגשה התנגדות אחת בלבד. עם זאת ככל וידוע על עבירות בניה קיימות נוספות בבניין, ניתן לפנות לאכיפה למחלקה לפיקוח על הבניה.**
9. **לדחות את ההתנגדות שאין הסכמה קניינית בבניין לסיפוח שטחים משותפים ולקבל זכויות בניה - כאמור, לתכנית הוגשו הסכמות של 20 דיירי הבניין מתוך 24 כ - 80%. ההסכמות נבדקו ע"י הלשכה המשפטית של העירייה ונמצאו בתקינים לצורך קידום התכנית.**
10. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

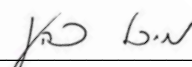
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 529ב

פרטי התכנית

מספר תכנית	529ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי – הקמת 3 בנייני מגורים ברחוב חיי אל מדארש בשכ' ג'בל מוכבר, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: 1. כיוון שמדובר בתכנית בינוי מכוח תכנית מאושרת, ניתן לאשר את התכנית בהתאם לזכויות המאושרות. 2. על כך, יש לצמצם את היקף הבניה של התכנית כך שתעמוד בזכויות המאושרות בתכנית 2683א' המאפשרת 37.5% בניה לשימוש עיקרי משטח המגרש נטו ו-8% משטח הבניה עבור מחסנים ומרחב מוגן בלבד, בתיאום מחלקת תכנון. 3. יש לצמצם את מספר יחידות הדיור המוצעות כך שהתכנית תעמוד במניין המאושר בתכנית 2683א' של 3 יח"ד/דונם, כך שיוצעו 5 יח"ד בלבד. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר בשלושה החודשים לאחר אישור תכנית הבינוי. 5. תותר הקמת חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן מעבר למאושר בתכנית 2683א'. לשם כך, יש להראות בצורה מפורטת ומדויקת את גישה לחניה מהכביש והכנסיות אליהן.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1190800

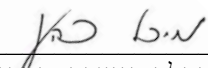
פרטי התכנית

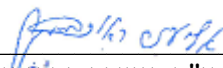
1190800	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית עין אלזה צפוני	מהות הבקשה
2026/11	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידומה של התכנית, יצירת המרחב הציבורי והתחדשות עירונית.

הוועדה מבהירה כי היא מצטרפת לתכנית הכוללת את החלופה הרחבה שהוצגה בדיון וכוללת יצירת פארק משמעותי בחלק הדרומי של התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1497809

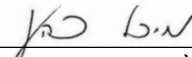
פרטי התכנית

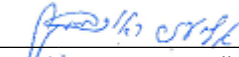
מספר תכנית	1497809
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' יאנוש קורצ'אק 23, קרית יובל, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

- מדובר על מתחם שסומן כמתחם כחול במסגרת תכנית האב של יובלים גנים.
1. במסגרת עקרונות תכנית האב וגם עדכון תכנית האב שנעשה בשנים האחרונות ואושר הן בוועדה המקומית והוועדה המחוזית חוזק הצורך לשמור על המתחמים הכחולים שלא מיועדים לציפוף משמעותי בהתאם לעקרונות תכנית האב וזאת לצד ההתחדשות העירונית המשמעותית המתרחשת בשכונה במתחמים הכתומים והאדומים.
2. יש להציג פתרון חנייה בתאם לתקן .
3. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקנות האוורור בהתאם לתקנות.
4. לאור העובדה שהתכנית מציעה דירות להשכרה הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של הגדלת היצע הדירות בעיר ניתן לחרוג בצורה סבירה מתכנית האב.
5. יש לאפשר תוספת של 2 קומות באגף האחורי וקומה אחת באגף הקדמי על הרחוב באופן שיתקבל חתך של 4 קומות לרחוב ו 6 קומות לחזית האחורית.
6. 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.
7. 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:
8. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
9. 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: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1438746

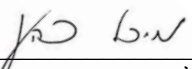
פרטי התכנית

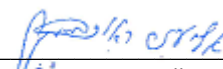
מספר תכנית	1438746
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות והרחבת יח"ד ברחוב תכלת מרדכי 15, ירושלים.
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה לצורך בחינה נוספת בהתאם לעקרונות הבאים :

1. יש לבחון את נושא סמכות התכנית
2. התכנית מציעה תוספת של 8 יחידות דיור לבניין קיים, ללא מתן פתרון חניה ראוי, התכנית תציג פתרון חניה בהתאם לתקן.
3. מרפסות זיזיות יוצעו עד בעומק של עד 2 מטרים ויוצג פתרון סוכה לכל ההדירות, התכנית מציעה הרחבות צרות של 0.60 מ' לא הגיוניות בקומות הקיימות תוך הכשרה של בינוי ללא היתר, על מנת לאפשר בינוי נרחב יותר בקומות החדשות.
4. מוצעת הכשרה של מרפסת סוכה מעל ביתן אשפה קיים, ומרפסת בבניה קלה על עמודים, בקו אפס לכונן הרחוב.
5. קיימות בבניין עבירות בנייה נוספות אשר אינן מסומנות במסמכי התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1307818

פרטי התכנית

1307818	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הגזלת שטחי בניה ותוספת קומות ברח כורזין 24 ירושלים	מהות הבקשה
2026/11	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לתקן בטבלה 5 את מספר הקומות המוצע העומד על 3 מעל הקרקע ולא 4 .
2. קוו בניין –בחזית מזרחית יש להתיישר עם קו הבניין של מבנה בית הכנסת הצמוד ולא לבלוט מהמישור שלו.
3. גג רעפים - תינתן הגבהת חלל גג רעפים על מנת להתיישר עם גובה הגג הסופי התואם למבנה בית כנסת שכן כפי שמצוין בסעיף 1 לעיל. יותר שימוש החלל למגורים ככל שיתאפשר. גג הרעפים יהיה מלא "ללא אמבטיה" (ללא שטח שטוח בקצה הגג) וכן נדרש לייצר שיפוע אופייני של 30 מעלות, העלייה לגג תתבצע ללא חדר מדרגות אלא בעזרת סולם. תשתיות יהיו בחלל הגג ככל הניתן – בהתאם להנחיות מרחביות בעיר ההיסטורית.
4. פתרון מיגון – יש לוודא ירידת 70% קירות ממ"ד.
5. חניה –היות והמגרש קטן והתכנית לא מוסיפה יחידות דיור יש לפטור את המגרש מחניה.
6. אשפה –בהתאם לדרישת מחלקת תברואה, יש להציע פתרון אשפה בתחום החלקה בחזית מערבית בתיאום עם מחלקת התכנון ובכפוף לאישור מח' תברואה.
7. על פי נספח הבינוי מתוכננת יחידת דיור בקומת המרתף, עם חצר אנגלית וחלונות הפונים מערבה לצורך אוורור היחידה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתחי האוורור ומידותיהם לעמידה בתקנות התכנון והבנייה לעניין אוורור שטחי מגורים.
8. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
9. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת דוח אקוסטי לשלב הקבע על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעירייה וקבלת אישורה לדו"ח. במסגרת הדוח ייבדק הצורך במיגון אקוסטי דירתי לצמצום מטרדי רעש משדרות בן צבי ויוצגו הפתרונות לעמידה בקריטריונים. הפתרונות האקוסטיים שיתואמו עם הרשות יוטמעו בתשריט הבקשה להיתר.
10. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
11. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: כבאות.

12. 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.

16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1539279

פרטי התכנית

מספר תכנית	1539279
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה והקמת מבנה ציבור ברח שמואל הנביא 73, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מדיניות-** המגרש נמצא בשולי תחום מדיניות מע"ר צפון המאפשרת בינוי של 6 קומות. התכנית דן מציעה בינוי של 9 קומות, לכאורה חריגה מהמדיניות, יחד עם זאת מדובר ברחוב ראשי המשנה את אופיו ומאפשר מבנים חדשים של עד 10 קומות ומאחר ומדובר בשימוש למוסד ציבורי, אין מניעה לאפשר את מספר הקומות המוצע.
2. **קווי בניין - חזית קדמית-** התכנית מציעה בינו בקו בניין 0 לכיוון רחוב שמואל הנביא. אין מניעה לאפשר בינו בקו 0 אשר אופייני לרחוב ומשאיר רחב מדרכה מספק.
חזית מזרחית- התכנית מציעה בינו בקיר משותף כלפי המבנה הצמוד בתחום החלקה. מאחר ומדובר בשני מבנים בחלקה אחת, אין מניעה להציע בינו בקיר משותף.
חזית מערבית- התכנית מציעה בינו בקו 0 כלפי חזית מערבית (חלקה 149) ביעוד מסחר מיוחד בה קיים מבנה היסטורי, אך מבדיקה מול מח' השימור החזית האחורית ניתנת להרחבה. לאור האמור ניתן לאפשר קו בניין אפס בחלקה של התכנית הנ"ל ולאפשר למבנה בחלקה 149 להיצמד אליו בעתיד
חזית דרומית/אחורית- מוצע בינוי של כ- 1.5 מ' מגבול מגרש כלפי חלקה ביעוד מסחר מיוחד יש לשמור על קו בניין 3 מ' מגבול המגרש, גם בתת הקרקע.
3. **שימור -** קיימת תכנית תקפה מאושרת 9898 משנת 2009 להריסת המבנה לשימור הנמצא בתחום דרך כלפי רחוב שמואל הנביא. בהתאם לחוו"ד מח' השימור יש להוסיף הנחיות שימור בהוראות התכנית, לעניין שימוש חוזר בחומרים כמפורט:
א. ייבחן שימוש חוזר באבן ע"פ מדיניות לבניה בת קיימא בירושלים.
ב. קיימים ריצופי שטיח רבים במבנה יש לשלבם בבינוי החדש/ בפיתוח שטח.
4. **נגישות-** התכנית מציעה בניין מוגבה מהרחוב ללא נגישות מלאה אלא כניסה דרך גרם מדרגות. יש להנמיך את הכניסה ולהנגיש את המבנה לרחוב, כך שהכניסה תהיה ממפלס הרחוב. בנוסף, יש לתאם את התכנון במהלך ההיתר מול מח' נגישות.
4. **שימושים-** יש לבחון שימוש מסחרי בקומת הקרקע לכיוון צפון – מדובר על רחוב ראשי וסואן .
5. תנאי לתחילת עבודות של הבניין החדש יהיה הריסת הבניין המסומן להריסה בתחום הדרך

6.	כללי-
7.	תכנית- התכנית חלה באזור מחלחל ובתחום הזנה של מעיינות, לכן אין להציע תכנית מלאה, גם בתת הקרקע. יש לשמור על 20% קרקע פנויה מבינוי לטובת חלחול מי נגר ושטילת עצים.
8.	קומות בתת הקרקע- קומות 1- ו-2- מוצעות לכאורה כשטחי שירות כשבפועל הן משמשות לשטחים עיקריים. יש לשנות בהוראות התכנית בהתאם. כמו כן קומות אלו מתוכננות ללא אוורור כלל, מלבד פתח מילוט לפיר בגובה 4 קומות שספק אם הוא תקני. מאחר ומדובר בשימוש עבור אולם שמחות ניתן להציע פתרון אוורור מכאני. יש לתכנן בהתאם תקנות התכנון והבניה לנושא האוורור
9.	בי"כ- יש לדאוג כי מעל אולם התפילה וביחוד מעל לארון הקודש לא יהיו שימושי / לינה ו/או חדרי שירותים (00), בהתאם להנחיית אגף מבני דת.
10.	שימושים- יש לפרט את השימושים המוצעים בלבד. יש להסיר את המשפט- "...וכל השימושים הנלווים ליעודים אלו", בהוראות התכנית סעיף 4.1.1. בנוסף, יש לפרט שימושים מוצעים בלבד ולהסיר את המילה "כיו"ב" בסעיף 4.1.2.
11.	הוראות בינוי- הבינוי המוצע כלפי חזית ראשית- רח' שמואל הנביא, הינו 9 קומות. בכל מקום בו צויין בהוראות התכנית הקמת מבנה בן 8 קומות, יש לשנות ל9 קומות.
12.	כניסה- יש להוסיף למשפט בהוראות התכנית "תותר גמישות במפלס הכניסה הקובעת המופיע בנספח הבינוי לצורך התאמה למפלסי הדרכים והפיתוח הסופיים"- <u>עד 50 ס"מ.</u>
13.	גובה- בסעיף 4.1.2.א.2 כתוב: "...תינתן אפשרות של גמישות בגובה הקומות, עד 4' מטר מהמוצע בתכנית". תנאי להיתר יהיה קביעה של גובה המבנה ובמידה וגובה המבנה עובר את ה-40 מ', נדרש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס.
14.	ניוד שטחים- יש להסיר את המשפט מטבלה 5 בהוראות התכנית- יתאפשר ניוד שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.
15.	אולם שמחות- יש לשנות את ההגדרה בסעיף 4.1.1 בתקנון מ"אולם שמחות" לאולם קידושים ו/או נוסח אחר לא מסחרי.
16.	שטח- יש לתקן את שטח התכנית בסעיף 1.2 בהתאם לשטח המדוד.
17.	מימוש תכנית- יש לציין בסעיף 7.2- זמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה של תכנית זו.
18.	חזיתות- נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד. עיצוב חזיתות, לרבות פתחים, פרטי חלונות וחומרים יתואם מול מחלקת אדריכל העיר במהלך ההיתר.
19.	תשריט- יש לתקן תשריט התכנית ולהשמיט את הסימון של זיקת ההנאה שמחוץ לגבול התכנית.
20.	דו"ח אנרגיה- יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.
21.	בדיקות קרקע- התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש להגיש המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
22.	גג מועיל- יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג המבנה יהיה גג מועיל וישמש עבור: גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
23.	מקווה- תנאי להיתר יהיה קבעת פיר ייעודי ממקווה בקומה 2- עד לגג הבניין.

24. **דוח אנרגיה** - תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
25. **דוח אקוסטי** - יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
26. **היתר חפירה** - יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה
27. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות- תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושייה.
28. **תצ"ר** - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
29. יש להוסיף בסעיף 7.1 זמן משוער לביצוע התכנית – 10 שנים
30. 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.
31. 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.
- הערות טכניות**
32. הקו הכחול של התכנית לא יושב בהתאמה על גבולות החלקה, יש לעגן את גבול התכנית לפי גבולות חלקה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

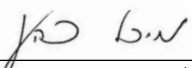
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1464346

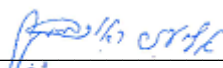
פרטי התכנית

מספר תכנית	1464346
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית משה דיין 20-22, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

1. הוועדה סבורה שלא נכון לקדם תכנית פינוי בינוי בבניין שנבנה בסוף שנות ה 90 והוא מחוזק מפני רעידות אדמה ויש להתמקד בהתחדשות עירונית של המבנים הישנים יותר ברחבי העיר. וככול שמעוניינים בתוספת חשובה של ממדים , ניתן להגיש תוספת ממדים בהליך היתר.
2. הוועדה סבורה כי החלפת בניין נמוך במגדל גבוה ללא תרומה ציבורית משמעותית או תוספת שימושים אחרים אינה סבירה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1585249

פרטי התכנית

מספר תכנית	1585249
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה וקומות ברח' מלאכי 28, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות.
2. החתכים והחזיתות המוצגים במסמכי התכנית אינם משקפים באופן ברור ומלא את מספר הקומות והיקף הבינוי המוצע בתכנית. יש להוסיף חתך וחזית דרומית מלאה, וכן לעדכן את כלל החתכים והחזיתות כך שישקפו באופן ברור את הבינוי המוצע, מספר הקומות בפועל והיחס לסביבה הקיימת.
3. מרפסות זיז חדשות בחזית הקדמית יהיו בהתאם למרפסות האופייניות ברחוב ובתיאום עם מח' שימור.
4. יש לסמן מידות לקווי הבניין על גבי התשריט.
5. עמודת המעלית המוצעת בקו בניין של 1.05 מ' מגבול החלקה לחלקת מגורים. יש לבחון חלופה תכנונית אחרת למיקום המעלית וחדר המדרגות. ככל שלא ניתן להציע פתרון חלופי, יש לצמצם את הבינוי כך שיוותר מרחק מינימלי של 1.5 מ' לפחות מגבול המגרש.
6. בקומת המרתף מוצעים מחסנים חדשים. יש להציג חלוקה של המחסנים המוצעים, כך שמספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין, ושטח כל מחסן לא יעלה על 20 מ"ר או 8% משטח הדירה, לפי הנמוך מביניהם.
7. התוכנית מציעה תוספת של 4 יח"ד ללא פתרון חניה. יש להציג פתרון חניה בהתאם לתקן החניה התקף ולקבל את אישור אגף תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית, ולתקן סעיף 4.1.2ב' בהוראות התכנית בהתאם.
8. תוספת דיורית תהיה בהתאם להנחיות מינהל התכנון. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית ולהשמיט הערה מתחת לטבלה 5.
9. יש לציין בהוראות התכנית ובנספח הבינוי כי כלל המתקנים הטכניים על הגג, לרבות דודים, קולטים ומערכות טכניות, ישולבו בתחום גג הרעפים ובאופן מוסתר ככל הניתן.
10. על פי תכנית המדידה בתחום התכנית קיימים עצים שאינם מסומנים במסמכי התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר עצים וקבלת חוות דעת אגף שפ"ע/פקיד היערות, לרבות סימון כל העצים הקיימים, הוראות לשימור/העתקה/בריתה והטמעת הנחיותיהם במסמכי התכנית.

11. יש להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין שמירה על עצים במהלך ביצוע העבודות, בהתאם להנחיות אגף שפ"ע/פקיד היערות.
12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה בפועל של כלל עבירות הבנייה הקיימות בתחום של מגיש הבקשה להיתר.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי עיצוב החזיתות, חומרים ותכנית פיתוח השטח יתואמו עם אדריכל העיר לעת מתן היתר בנייה.
14. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
15. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
16. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בתחום התכנית ובחלקות הגובלות.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מתבקשת לדרוש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

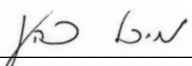
הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה

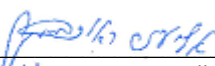
הוראות התכנית

18. יש לתקן את מספר הקומות בהתאם לבינוי המוצע בפועל.
19. יש להשמיט הערות מתחת לטבלה 5.
20. יש להוסיף הוראות לעניין פינוי פסולת בנייה.

נספח בינוי

21. יש להוסיף חתך וחזית דרומית מלאה.
22. יש לסמן כניסות ומפלסי פיתוח על גבי תכנית הפיתוח.
23. יש לציין מידות בתכניות בנספח הבינוי.
24. יש למספר את יח"ד בכל התכניות – ראו קומה 1-.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1429083

פרטי התכנית

1429083	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית - מתחם ריינס, קרית משה	מהות הבקשה
2026/11	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור.
2. התכנית מציעה הריסה של שטח ציבורי מפותח ברמה טובה המשמש את השכונה, מכיוון שללא חילופי קרקע אלה לא ניתן לייצר התחדשות עירונית לשני הבניינים ולאור העובדה שמיקום השצ"פ המוצע הוא יותר בתוך השכונה ומתרחק מכביש 1 שהוא סואן ומזהם, ניתן להציע את חילופי הקרקע המוצעים בתכנית.
3. **לאור החשיבות של שמירה על רציפות תיפקודית של השצ"פ יש לקבוע בשלבויות הביצוע כי בשלב ראשון יורסו הבניינים הקיימים ויפותח השצ"פ המוצע בחלק הדרומי של התכנית ורק לאחר פיתוח השצ"פ ניתן יהיה להרוס את השצ"פ הקיים ולבנות בו את המגדל המוצע.**
4. חילופי הקרקע המוצעים מקובלים מבחינה תכנונית אבל התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם קרקע בבעלות עיריית ירושלים ללא תיאום עם מחלקת נכסים וללא הסכמה לתכנית- תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור מחלקת נכסים לתכנית המוצעת.
5. אין להשתמש במקרקעי העיריה לצורכי חניה פרטית.
6. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא באותו יעוד ציבורי ובאותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת ממד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה.
7. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
8. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף.
9. יש לצרף את השטח מדרום לתכנית עד לרחוב ריינס ולהציע את פיתוח במסגרת התכנית.
10. התכנית מצויה על כבישים צריך ולא מדרכות רחבות- יש להציע במסגרת התכנית מדרכות ברוחב של 3 מטרים הן ברחוב בית שערים והן ברחוב ניסנבוים .

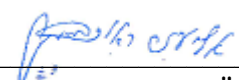
11. התכנית מציעה את הכניסה לחניה בייעוד של שצ"פ – אין הצדקה לסמן שטח זה כשטח ציבורי פתוח יש לסמן אותו בייעוד מגורים.
12. לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המבוקשות, צרכי השכונה ובהתאם לפרוגרמה שהוכנה במחלקת מדיניות התכנון ועבודת הפרויקטור, נדרשות הפרשות מבונות בדלקמן:
13. 3 כיתות גן בגודל של 130 מ"ר לכל כיתת גן וחצר צמודה 175 מ"ר לכל כיתת גן, סה"כ 390 מ"ר בנוי ו 525 מ"ר חצרות.
14. 2 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד, סה"כ 700 מ"ר.
15. יש לשנות את הקו הכחול ולהגדיל את שטח התוכנית ולהכליל את שטח "המשולש" בין התמ"א לתא שטח 2 על קו 0 רחוב רייניס, שטח זה יוכל לשמש במידת הצורך לחצרות גני הילדים שנדרשו בהפרשה מבונה/ שצ"פ.
16. יש לתאם עם מחלקת איכות הסביבה בנוגע לשטחי חלחול ואזורי הזנה למעיינות לאור השינויים המוצעים לשצפ.
17. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים והמחלקות הרלוונטיות ולקבל את אישורם. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4.
18. 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.
19. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
20. 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.
21. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
22. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים .
23. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
24. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
25. איחוד ו/או חלוקה
26. 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.
27. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים.
28. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
הפקעה
29. 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.
30. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
 31. חת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
 - ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
 32. יש להציע במגדל 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.
 33. 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
 34. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
 35. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 36. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 37. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 38. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 39. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
 40. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
 41. 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'.
 42. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
 43. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
 44. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
 45. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי.
- איכות הסביבה**
46. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה.
 47. תקן חנייה יהיה תקן של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
 48. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
 49. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
 50. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים

- חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
51. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
52. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
53. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
54. 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.
55. עצים
56. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
57. 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.
58. 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).
59. 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.
60. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
61. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
62. תנאי לטופס 4 של הבניינים הנמוכים יהיה ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הפתוחים.
63. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
64. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר המציעות מגדלים.
65. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
66. תנאי להפקדה קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי להצגת התכנון במועד קרוב.
67. הגשת השלמות נדרשות למחלקה לעבודה קהילתית, לרבות תיקון מסמך פרטי ההתקשרות וציון המועד הקובע.
68. תיאום כנס שיתוף ציבור לשכונה בשיתוף עם המתכנן האורבני השכונתי במינהל הקהילתי.
69. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
70. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
71. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

72.	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.
73.	תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
74.	תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
75.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
76.	תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
77.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
78.	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.
79.	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.
80.	הערה:
81.	לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
82.	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: 10/06/2026 - כה סיון תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1231729

פרטי התכנית

מספר תכנית	1231729
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית קדיש לז' 3-13 ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור:
 2. תקן שמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם על ידי הנמכת קומות במגדל.
 3. בהתאם לחלופה שהוצגה לוועדה בדיון האחרון יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה זו.
 4. גבולות התכנית- בכפוף להחלטת הוועדה מקומית יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום, יש לעדכן גבולות התכנית בהתאם. (הוגשה חלופה לבחינה, אף טרם הוטמעו נספחים מעודכנים במערכת).
 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית למעבר מכני שיחבר את רחוב קדיש לז' עד לרכבת ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הביצוע של המעברים בפועל לשביעות רצון של מהנדס העיר.
 6. יש לכלול את חדרי השנאים הקיימים במעבר בתכנית לבטל אותם ולהטמין אותם במיקום אחר במגרש ולשפר את המרחב הציבורי.
 7. נערכו מספר פגישות במטרה לשפר את המרחב הציבורי ואת המפלסים המוצעים שלו – יש לתקן את מסמכי התכנית והפיתוח באופן שהכיכר המוצעת תהיה במפלס רחוב קדיש לז' במלואה ובנגישות מלאה ללא קירות תמך, בנוסף התכנית תציע מעבר רחב ומשמעותי לכיוון שלוחת המתנס בבניין הסמוך והשטחים הפתוחים מדרום בתיאום עם מהנדס העיר.
 8. פרוגרמה וצרכי ציבור
 9. בהוראות התכנית יש לציין כי הפרשה מבונה בגודל של כ - 600 עבור שני בתי כנסת, 300 מ"ר כל אחד וזאת לאור המחסור המובהק בבתי כנסת בשכונה, ייתר להבליט קוו בניין לארון קודש בבתי הכנסת.
- ותהווה גג המבנה יהיה גג אינטנסיבי וישמש כרחבה ציבורית במפלס הרחוב קדיש לז'.

10. יש לעדכן בתקנון התוכנית סעיף 4.1.2 המתייחס לשימושים בתא שטח 101 בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות התכנון, יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפירוט הבא: שתי כיתות גני ילדים: כל כיתה בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 260 מ"ר שטח בנוי ו-350 מ"ר חצר.
11. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומבני דת והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם.
- במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
12. יש לעדכן בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור ומבני דת
13. השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
14. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
15. השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעת בתכנית.
16. בינוי, אדריכלות ופיתוח
17. הבינוי המוצע יהיה עוקב טופוגרפיה ללא קירות תמך ככל הניתן עם נגישות מקסימלית.
18. מגדל:
19. 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.
20. 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.
21. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
 1. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 2. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
22. עד לביצוע התכנית בפועל ניתן יהיה להגיש בקשות לתוספת ממדים בהתאם לתקנות.
23. פיתוח
24. יש לשפר את הממשק לחלקות מצרניות ולשצ"פ מוצע בדגש לרחוב קדיש לוז, חלקה מצרנית מס' 50 אשר כוללת מתנס הממוקם במפלס הנמוך מהרחוב, באופן הבא:
 25. 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.
 26. יש להגדיל מעבר הקיים מדרום-מזרח לתכנית (חלקה 34) המקשר בין רחוב קדיש לוז לבין פיתוח

- קיים הצמוד למתנס) חלקה 50) על מנת לאפשר רחבה משותפת אשר תשפר את המרחב ונגישות לכלל המשתמשים של השכונה.
27. יש ליצור גישה מהמעבר הקיים והמוצע, אל גני הילדים הנמצאים בשטח למבני ציבור הקיים בחלק הדרום מערבי של התכנית לכיוון רח' הרב יוסף חיים שרים) חלקה 13).
28. רוב העצים בתחום התכנית מוצעים להעתקה ללא ניסיון לשימורם. יש לבצע סקירה נוספת של כל העצים ולקבוע אילו עצים יישמרו, תוך מתן דגש לעצים הקיימים בשביל הקיים ממערב התכנית, שנשמר ברובו, וכן לאזור מצפון התכנית.
29. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרשים השונים ובמרחב הציבורי לפי קריטריונים פשוטים כלשהם) לדוג' - בהנחיות המרחביות נקבע כי כל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש מחייב נטיעת עץ בוגר אחד לפחות).
30. יש לקבוע כי תכנית תת"ק מקס' תהיה 80% לטובת חילחול מי נגר, עומק קרקע לנטיעות וכו'.
31. יש לקבוע הוראה שלא יאושרו גינות פרטיות במפלס הקרקע בחזית הפונה למרחב ציבורי כלשהו דרך, שצ"פ, שביל, מבנ"צ.
32. תיאסר הקמת גדרות ו/או מחסומים פיזיים אחרים בחזית הפונה לרחוב קדיש לוז, ובאופן כללי-יש לצמצם ככל הניתן גדרות/קירות תמך ומחסומים כלפי שטחי ציבורים קיימים/מוצעים אלא רק אם תהיה דרישה מבחינה בטיחותית.
33. איכות הסביבה
34. יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
35. יש להציג בחינה מיקרו -אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה
36. יש להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה
37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י. 5281.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
39. יש לקבוע כי אוורור החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
40. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת הממוסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.
41. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך מיקרו אקלים על פי הנחיות הרשות כבר בשלב התב"ע, להוכחת היתכנות למניעת מטרי רוח בסביבת התכנית, כולל בשטחי חצרות לימודיות, מעברים להולכי רגל ושטחי מסחר.
42. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

43. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למבני המגורים יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה, אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש ורעידות מכלל המערכות המכניות במבנה, מניעת מטרדי רעש מעירוב השימושים במתחם, קביעת הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מרחוב, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים.
44. תנועה וחניה:
45. גובה חניון יהיה מותאם לגובה המירבי הנדרש עבור החניון התפעולי, כך שיאפשר תמרון תקין ללא הפרעה לנוסעי הרכב הפרטי ולרחבים התפעוליים, לרבות רכבי פינוי אשפה ודחסנית.
46. פתרון החניה המוצע הוא ממיקום רחוב על הרחוב, יש לתכנן את החניה במיקום דומה לכניסה הקיימת כיום המפלס הנמוך דבר שישפר משמעותית את התכנון והמרחב הציבורי.
47. לטובת גן הילדים/מעון יום המוצע יש לתכנן מפרצי הורדה ולעשות את ההתאמות הנדרשות לאורך המדרכה.
48. יש לייצר הפרדה בין חניון פרטי לחניון ציבורי/מסחרי.
49. יש להציג שביל אופניים קיים ברחוב קדיש לזו בנספחים הרלוונטיים. תנאי להיתר תאום תכנון תוואי הדרך הקיימת ומוצעת לרבות שביל אופניים, מדרכות וכד' הקיים ברחוב קדיש לזו לאישור אגף תושי"ה.
50. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
51. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
52. 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.
53. תשתיות:
54. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
55. יש לקבוע כי פריקה וטעינה, מתקנים ותשתיות (כולל אשפה) ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות.
56. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברדי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
57. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
58. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
59. 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.

60.	הוראות התכנית:
61.	בסעיף 2.2 א- צוין כי מבוקש שפ"פ, בתשריט היעוד אינו מופיע. יש להסיר את ייעוד מהוראות התכנית או לעדכן תשריט בהתאם.
	יש לקבוע סעיף השמדה עצמית של 7 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי.
1.	סעיף 4.1.2 יש להסיר את הסעיפים המתייחסים לעיצוב סיומת המגדל.
2.	סעיף 4.2 סעיף א' לא יותר מבני שירות לתחזוקה ומתקנים הנדסיים בשטח הציבורי, את כל צרכי המגרשי המגורים יש לשלב תחום מגרשי המגורים.
3.	56. הוראות טבלה: 5
1.	סעיף ו' לא תותר תוספת קומות מעבר למגרש התלת ממדי שהוגדר בתוכנית.
2.	סעיף ז' לא תותר הבלטת מרפסות לתוך מגרשים שרשומים או ירשמו מכוח תוכנית זו על שם עיריית ירושלים.
4.	סעיף 6.7 למחוק מסעיף א' "שייבנו ברמת מעטפת", תיאום השטחים הציבוריים והגמר יעשה מול אגף מבני ציבור.
5.	רישום והפקעה- יש להחליף ולהוסיף את סעיפי הרישום וההפקעה הבאים:
6.	להוראות הרישום יש להוסיף: עת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה.
7.	תשריט:
8.	אין התאמה בין גבולות התכנית לגבול שטח לאיחוד וחלוקה, יש לתאם.
9.	יש להשמיט את סעיף 16 ובמקומו להוסיף את נוסח סעיף ההפקעה מטה:
10.	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.
11.	תחת סעיף 50 יש להוסיף הפסקה מטה:
12.	החניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום.
13.	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.
14.	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).
15.	כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת מימדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מחסנים, מתקנים וכו) היקף השטח הציבורי בבעלות עירייה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו
16.	לאור זאת לעירייה קרקעות סחירות במצב הנכנס, יש לתקן את מסמכי התוכנית ולהכניס את העיריה מעל הקו בטבלאות האיזון. יש להעביר טבלה חדשה לאישור אגף הנכסים.
17.	
18.	כללי:

19. יש לשנות את מערך תאי השטח לפי גבולות החלקות התלת ממדיות כך שתיווצר חלקה נקייה שתרשם במלואה (מפנים הקרקע עד הרקיע) על שם עירית ירושלים ותא שטח נוסף שכולו יהיה בעל הוראות רישום תלת ממדיות.
20. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.
21. תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).
22. ישנה טעות בעריכת התכנית, ייעודי נלקחו מתשריט תוכנית 1042 אך הוראות תוכנית זו קובעות שהיא אינה מבטלת את התוכניות המופיעות בנספחים ב' ו-ג' לתוכנית. 1042 בנספח זה תוכניות 1269 לא מובטלת ולכן ייעודי הקרקע התקפים בתחום התוכנית הם לפי תוכניות 1296 ו-3852. יש לתקן בהתאם, לאור זאת לעירייה קרקעות סחירות במצב הנכנס, יש לתקן את מסמכי התוכנית ולהכניס את העיריה מעל הקו בטבלאות האיזון. יש להעביר טבלה חדשה לאישור אגף הנכסים
23. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
24. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
25. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
26. 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.
27. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
28. תנאי להפקדה קיום כנס שיתוף ציבור סמוך להחלטה להפקדה להצגת התכנון המוצע, לוחות הזמנים וסקירת התמורות המוצעות לבעלי הדירות, כולל מענה ייעודי לאזרחים ותיקים.
- התכנית תכלול מרפסות סוכה בבניינים הנמוכים לכל הדירות ובמגדל ככול הניתן.
29. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות לרבות הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
30. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים.
31. תנאי להיתר בניה יהא קביעת הנחיות לעניין שטחים ציבורים: שטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
32. 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.
33. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
34. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
35. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
36. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
37. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: התובע העירוני, חברת הגיחון, בבאות, תברואה, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע,

38. 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.

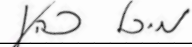
39. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

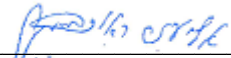
40. הערה:

41. 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: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1431808

פרטי התכנית

מספר תכנית	1431808
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב בן טבאי 6,8,10 - ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיוור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור
2. המתחם מוגדר כמתחם 1 בתכנית האב רסקו, המתחם כולל 2 בניינים מצפון לתכנית שאושרה בהם בקשה לחיזוק על פי תמ"א 38/1 ועל המתחם ממזרח מקודמת תכנית גדולה לכל המתחם (מתחם ברוצקוס) כך שהתכנית מקודמת על כל יתרת המתחם.
3. התכנית מציעה מכפיל ביחידות דיור גבוה מהמקובל באזור זה של 4.35 ביחידות דיור, לשם השוואה בתכנית מעבר לכביש שקודמה והוחלט להפקיד הוחלט לאחר בדיקה שמאית בוועדה המחוזית שהמכפיל בתכנית יהיה מכפיל של 3.2.
4. המשמעות של הקטנת המכפיל בתכנית שהוגשה היא משמעותית מאוד וקיים פער של 69 יחידות דיור לעומת מה שהוגש.
5. המשמעות של צמצום המכפיל על התכנית תאפשר צמצום מספר הבניינים המוצע לשני בניינים במקום שלושה ולאפשר מרחב ציבורי משמעותי יותר ויאפשר להפריש קרקע לצורכי ציבור בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון. (גם אם המכפיל יהיה 1:4 עדיין המשמעות היא 2 מגדלים של 24 קומות מגורים הכוללים 5 דירות בקומה או 2 מגדלים של 20 קומות מגורים הכוללים 6 דירות בקומה).
6. יש לתקן את התכנית באופן שתציע שני בניינים בלבד, מספר הקומות ייקבע בהתאם לבדיקה הכלכלית של שמאי הוועדה.
7. יש להפריש שטח בסדר גודל של 1 דונם, בחלקה הדרומי של התכנית, ולייעדו כשטח למבני ציבור/שטחים פתוחים. שטח זה יוכל בעתיד להתחבר עם התכנית הסמוכה המקודמת, אשר גם היא תידרש בהפרשה שטח קרקעי.
8. את השצ"פ המוצע בתא שטח 201 (מדובר על שינוי ייעוד של שטחים בבעלות העירונית במצב הקיים) ניתן להגדיר בתור ייעוד שביל ולקבוע אותו ברוחב של 5 מטרים, על מנת לשמור על מעבר בין הרחובות ושמירה על העצים הבוגרים ככל הניתן ולהזיז את ייעוד המגורים צפונה.
9. בנוסף לכך, ובהתאם לתוספת יח"ד וצרכי השכונה והסביבה נדרשת הפרשה מבונה עבור 3 כיתות גני ילדים. כל כיתה 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.

10. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.
11. התכנית שבנדון כוללת מקרקעין בבעלות עיריית ירושלים, חלקם בייעוד מגורים, תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה.
12. השטחים אשר בבעלות עירייה בייעוד מגורים (כ-1,286 מ"ר) יופיעו בטבלת האיזון מעל הקו.
13. התכנית מציעה קווי בניין מצומצמים מאוד לחלקות מגורים סמוכות ממזרח- לא ניתן להציע זאת יש להציע קווי בניין מינמלי של 5 מטרים לכיוון חלקות מגורים.
14. ניתן הציע מסד מסחרי משותף לשני הבניינים עבור המסחר המוצע בתכנית וייצירת חזית פעילה לאורך הרחוב ומעליהם את שני המגדלים המוצעים בנפרד.
15. התכנית קובעת קווי בניין של 9 מטרים בין המגדלים- מדובר על מרחק מצומצם בין מגדלים בגובה של 20 קומות, לאור צמצום מספר הבניינים ל 2 יש לקובע קווי בניין מינמלי של 15 מטרים בין שני המגדלים.
16. יקבע בהוראות התכנית כי 10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר ו-10% עד 80 מ"ר, יתר יחידות הדיור יוצעו בשטח ממוצע של 100 מ"ר פלדלת, דוח השמאי יעודכן בהתאם.
17. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
18. התכנית חלה באזור מחלחל ליש צורך לצמצם את קו הבניין תחת/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. כמו כן, בסקר עצים ישנם עצים הנמצאים בגבול שטח התכנית ויש לשמרם. לכן יש צורך בצמצם קו הבניין תחת/תת קרקעי.
19. בסקר העצים מסומנים עצים רבים הנמצאים מחוץ לגבולות המגרש ומסומנים לכריתה או כעץ לא בוגר. יש להשאיר את העצים הללו ולא לכרות אותם כי הם מחוץ לגבולות התכנית. בתוך בתחום התכנית (מלבד השצ"פ הקטן) כל העצים מסומנים לכריתה ויש לעשות מאמץ לשמרם.
20. יש למקם את גני הילדים/מעונות יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מבבשים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
21. 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.
22. סקר העצים והתשריט מצב מוצע אינם תואמים. יש לתקן את המסמכים שיהיו תואמים ואחדים ולהגיש מחדש.
23. יש לתקן את נספח ניקוז וניהול נגר לפי הערות בסעיף 4.1.
24. נספח סביבתי: יש לתקן את ההערות לפי סעיף 2 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.
25. סעיף 4.1.2.3. כותב על גמישות בגובה המבנים. על כן, יש צורך לערוך מסמך מיקרו אקלים המציג את הגובה המקסימלי המתאפשר מהוראות התכנית.
26. נספח ניקוז וניהול נגר- התקבל המסמך המראה במחשבון מי הנגר שהוצג שיש צורך לתכנן יעד נגר של 493 מ"ק. המסמך מראה טיפול באמצעות מאגרי השחייה, אך לא משתמש

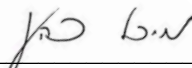
- בשצ"פ (תא שטח 201) כשטח לניהול הנגר אלא מזרים את הנגר אל עבר רח' בני ביתרא ללא ניהול. יש לתקן את הנספח כך שגם השצ"פ ישמש כשטח לחילחול והחדרה ללא שפיכה חופשית לכביש.
27. בחישוב גגות מוצגת רמת קרינה ולא משך שעות שמש, כך שאין התאמה בין המודל לניתוח. יש להתייחס לרמת הקרינה הנדרשת בגגות ולהציג את המצב הקיים למול המצב המוצע בתרשים ובטבלה.
28. שטחים פתוחים – התרשימים מוצגים ללא מקרא ולא ברור מה מוצג. לפיכך, לא ניתן לאמת את מסקנות היועץ.
29. בנוסף, אין התייחסות להצללה הצפויה על שצ"פ מתוכנן בחלק הצפוני של התכנית. ע"פ מניפת הצל עולה כי שצ"פ זה יהיה מוצלל לאורך כל שעות היום בעונת החורף. יש להתייחס למשמעות הצל בשצ"פ זה על התכנון האפשרי בו.
30. רוח – אין הצגה של טבלת הקלט למודל. אין התייחסות לנקודת הרפרנס שנבחרה ולפקטור הגברת הרוח שנקלק לנתוני הרוח.
31. לפי שושנת הרוח המוצגת בדוח ניתן להסיק כי לא נערכה לפי הנחיות הרשות.
32. אף שהחישוב אינו עומד בדרישות, התקבלו חריגות ביחס לקריטריונים הנדרשים אולם לא הוצגו, כנדרש, פתרונות למיתון הרוח.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
35. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
36. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
40. יש לתקן את סעיף 6.1.13.ג האומר כי: "נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים תמוקם בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים...". הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
41. יש לתקן את סעיף 10.א.4.1.2 האומר כי: "תותר הקמת מתכנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, או בשטח ציבורי..". הרשות מתנגדת ודורשת כי המתכנים יהיו בגבולות המגרש וכי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
42. יש לתקן את סעיף 4.2.2 האומר כי: "תותר הקמת מתקנים טכניים, חדר טרפו, חדר אשפה..". הרשות מתנגדת להקמת תקנים אלו בשטח ביעוד שצ"פ. דבר זה יפגע במהותו של השצ"פ כשטח פתוח המשרת את התושבים ויוצר טבע עירוני חשבו בתקופה של שינויי אקלים.
43. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

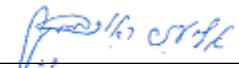
44.	תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
45.	תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
46.	תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
47.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
48.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
49.	בסעיף 4.1.2 א 10 יש להשמיט המילים: תותר הקמת מתקנים טכניים מחוץ לגבול המגרש במדרכה או בשטח הציבורי. אין לחדור לתחום השטח הציבורי. מתקנים פרטיים יוקמו בתחום השטח אשר בבעלות פרטית בלבד.
50.	בסעיף 4.1.2 א 11 יש להשמיט המילים: "תותר החדרת עוגנים לקלונסאות. מתחת לשטחים הציבוריים הסמוכים לחלקה.
51.	בסעיף 4.2.2 א 2 אין להקים מתקנים טכניים, חדר טרפו, מחסנים וחדרי אשפה לצרכים פרטיים בשטח הציבורי. בשטח הציבורי יותרו רק מתקנים לצרכי ציבור בהתאם לתיאום עם שפ"ע.
52.	תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
53.	בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים.
54.	מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
55.	השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
56.	איחוד ו/או חלוקה
57.	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.
58.	בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי עבור שטחים ציבוריים מבונים.
59.	יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
60.	הפקעה
61.	לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.
62.	תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
63.	תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
64.	תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
65.	יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
66.	תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
67.	ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

68. החניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום.
69. בנספח טבלאות איזון והקצאה סעיף 5 – חלקה 38 השטח הכולל אינו תואם את השטח הרשום בנסח טאבו
- חלקה 39-40 השטח הכולל אינו תואם את השטח השום בנסח טאבו
- תתי חלקות 41-44 יש טעות ברישום השטח במ"ר עפ"י הנסח טאבו (רשום 58 במקום 89)
70. התכנית מגדירה דיורית אך אינה כוללת הוראות בעניין זה, ככול ומבוקשות דיוריות הם יינתנו ל 20 אחוז מהדירות ויהיו בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
71. 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.
72. 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
73. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
74. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
75. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
76. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
77. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
78. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
79. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
80. 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'.
81. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים)
82. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
83. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
84. 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.
85. 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.
86. 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.

87. יש לקבוע תקן החנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
88. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
89. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
90. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
91. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
92. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
93. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
94. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
95. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
96. 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.
97. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
98. 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.
99. 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).
100. 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.
101. שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
102. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הוצאת היתר לממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
103. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
104. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
105. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

106.	יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
107.	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
108.	תנאי להפקדה קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי להצגת לוחות הזמנים המשוערים, עיקרי החוזה והתכנון המוצע בסמוך להחלטה להפקדה. יש להגיש תיעוד נדרש למחלקה לעבודה קהילתית ולמינהלת להתחדשות עירונית דרך תיק המתחם הייעודי בגט-סטוס.
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.	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).
113.	תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
114.	תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
115.	תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
116.	תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
117.	תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
118.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
119.	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
120.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
121.	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.
122.	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.
123.	הערה:
124.	לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
125.	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: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1267004

פרטי התכנית

מספר תכנית	1267004
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם הנורית 3
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית המוצעת מגדילה את היצע יחידות הדיור תוך תוספת שטחי ציבור, שצ"פ ומשפרת את המרחב הציבורי בתחומה. לאור התועלות אנו ממליצים להפקיד את התוכנית.
2. אין להציע רישום תלת ממדי בתא שטח 303 תא שטח זה ירשם במלאו לזכות עיריית ירושלים והחניה בו תשמש את הפונקציות הציבוריות בתכנית. יש למחוק מתוכנית זו את כל ההוראות הרישום התלת ממדי הנוגעות לתא שטח 303, מגרש המגורים הוא גדול ורגולרי אין סיבה שכל הפתרונות לא יינתנו במגרש זה עבור הצרכים של המגורים.
3. יש להציע בקומת הקרקע של שני הבניינים הפונים לרחבות שטח מסחרי, יש לקבוע הוראה זו כמחייבת, ולקבוע שטחי בניה בתקנון בהתאם, לא יותרו מגורים בקומות הקרקע הפונות למרחב הציבורי למעט לובי כניסה למגורים.
4. יש לבטל בנספח הבינוי את הסימון והמלל בבניין הציבורי- הבניין ייקבע בתכנון המפורט בהתאם לזכויות הבניה וקווי הבניין.
5. יש לשמור על קוו בניין מינמלי בין בנייני המגורים של 15 מ"ר לאור גובה המגדל המוצע.
6. לא ברור הסימון של קוו בניין באמצע מגרש 3 – יש לבטל.
7. קוו הבניין במגרש המגורים לא יוצע בקוו בניין אפס – יש לקבוע קוו בניין מינמלי של 4 מטרים לכיוון הרחוב והשצ"פ.
8. תקן החניה ייקבע למקום חניה אחת לכל דירה + 10 אחוז לחניות אורחים ולא על פי תכנית 5166ב, יש לתקן בסעיף 1.6 ובהוראות התכנית.
9. יש לתקן במצב המאושר ובטבלה 3.2 את ייעודי הקרקע המאושרים הכוללים שצ"פ ולא רק מבנים ומוסדות ציבור.
10. סעיף 4.1 קובע שימוש של מסחר ומשרדים שלא מופיע במסמכי התכנית ובטבלה 5, ככול ומעוניינים בשימוש למשרדים יש לסמן בתכנית ולהציע זכויות בניה בטבלה 5.

11. סעיף 4.1.2 ב.1 מפנה לסעיף 147 לחוק התכנון, ההפנייה לא ברורה – יש לתקן את הסעיף ולקבוע כי 10 מהדירות יהיו עד שטח של 55 מ"ר פלדלת ועוד 10 אחוז מהדירות יהיו בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת.
12. יש לבטל את סעיף 4.1.2 ב.10 לעניין תכנית – התכנית תקבע בשלב התכנון במפורט בהתאם למגבלות קווי הבניין וזכויות הבנייה.
13. יש למחוק את כל השימושים הפרטיים מהוראות התוכנית כגון חניה למגרשי המגורים, מתקני אשפה, חדרי שנאים, מחסנים וכו'. כל אלו ודמיהם צריכים להיות כלולים במגרש 3 בלבד.
14. יש לכתוב בתקנון התכנית כי צורת הבניינים אינה מחייבת והיא אינה מנחה, צורת הבניינים, העמדה ותכנית תקבע בשלב היתרי הבנייה.

שטחי ציבור:

15. לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות הפרשות הבאות:
16. אשכול מעון יום – כפי שמופיע היום במצב המאושר. 441 מ"ר בנוי + 305 מ"ר חצר צמודה.
17. 3 כיתות גני ילדים בגודל של 130 מ"ר כל גן עם חצר צמודה בגודל של 175 מ"ר. סה"כ 915 מ"ר.
18. בית כנסת 300 מ"ר - ניתן להקצות את בית הכנסת כבעלות פרטית במסגרת מועדון דיירים תוך הבלטת ארון הקודש לכיוון העיר העתיקה ומחוץ לקווי הבניין- יש לתאם מול אגף מבנה דת.
19. יש לקבוע בתא שטח 303 את השימושים הבאים: מבנים לצורכי חינוך, חברה, תרבות, קהילה, רווחה, בריאות, ספורט, פנאי ונופש. כגון מועדון נוער/ שלוחת מנהל קהילתיים ושימושים רב תכליתיים.
20. יש להגדיל את זכויות הבניה בתא שטח 303 ל 6 קומות 240%.
21. התכנית מציעה גריעה של שטח ציבורי פתוח והגדלה של שטח למבני ציבור במקומו, לאור העובדה שיש מחסור בשטחים לבנייני ציבור באזור והמגרש מצוי בסמוך לשטח ציבורי פתוח גדול – ניתן
22. הכניסה לחנייה מוצעת מהשטח למבני ציבור. תכנון זה לא מקובל, יש להציע כניסה לחנייה מהשטח למגורים.
23. בשטח התוכנית ומחוץ לקו הכחול מסומנים המון עצים לכריתה, יש לשמר את העצים שמחוץ לקו הכחול ולנסות לשמר ככל הניתן את העצים בקו הכחול שכן מדובר בעצים בוגרים בעלי חופת צל רחבה.
24. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
25. יש צורך בהתייחסות המחלקה לאיכות הסביבה בנושא נגר עילי והחדרה לתת הקרקע שלא מקבל התייחסות בטבלה 6.

תנועה וחניה:

26. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה מתחום מגרש המגורים כאמור. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברח' הנורית.
27. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה למבני הציבור.

28. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
29. יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
30. יש להשאיר 20% של קרקע לא מבונה לטובת חלחול מי נגר טבעיים עם עדיפות למיקום עבור עצים בעלי ערכיות גבוהה.
31. ייקבע בהוראות התוכנית כי התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.
- איכות הסביבה:**
32. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדה. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
33. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כתנאי להפקדת התכנית.
34. סקר העצים והתשריט מצב מוצע אינם תואמים. יש לתקן את המסמכים שיהיו תואמים ואחדים ולהגיש מחדש כתנאי להפקדה.
35. נספח סביבתי: יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה.
36. התקבלו מסמכים סביבתיים :
37. מסמך מיקרו אקלים-
38. הצללות:
39. על פי בדיקת המסמך קיימות 5 חזיתות דרומיות (כולל דרום מזרחיות ודרום מערביות), אשר כתוצאה מהתכנית המוצעת חורגות מהקריטריון: מבנה מגורים ברח' הגרד 28-36 , בית כנסת אחווה ושלום ועוד 3 מבנים אשר כתובותיהם לא נמסרו במסמך.
- גג הבניין ברח' קוסטה ריקה 12 יחרוג מהקריטריון בשל התכנית.
40. על פי המסמך נראה כי השצפים הסמוכים לתכנית יקבלו קרינה מספקת, אך יש להשלים ולהציג את החיזוי ביחס למצב המאושר.
41. בתוך התכנית עצמה- הגגות עומדים בקריטריון, אך החלק התחתון של החזיתות הדרומיות לא יקבל את מלא זכויות השמש.
- יש להשלים ולבחון גם את חצרות גני הילדים ומעונות היום המוצעים בתוך התכנית.
42. רוחות:
43. על פי הבדיקה המיקרואקלימית שבוצעה לתכנית זו נראה כי לא קיימת כלל הגברת רוח ובכלל זאת גם לא רוח מינימאלית העומדת בתקנות. הממצאים הנמוכים כגון רוח בעוצמה של 6 מ'ש' המגיעים רק לערך של 7% ונראים תמוהים.
- ערכנו השוואה לתכנית תמל 2020 החלה בשטח התכנית המוצעת וממנה עולה כי חיזוי הגברת הרוחות מוצג בשכיחויות גבוהות יותר. גם בתכניות סמוכות 1244276 , 1260439 , 1258383 - כולן תכנית מאושרות ברחוב הנורית קיימת חריגה כלשהיא מהקריטריון.
- יש לתאם פגישה עם הרשות להצגת נתוני הקלט ולדיון בממצאי המסמך.
44. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
45. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב לבניין בן 40 קומות בעמידה ב - 3 כוכבים

לתקן בנייה ירוקה. התכנית תחויב למבנה בן 10 קומות בעמידה ב- 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

46. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג

המינימאלי ליחידת דיור יהיה C. לבנייה ירוקה למבנה ציבור:

47. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה המתוכנן בתכנית יחויב בעמידה ב- 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

48. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב- 2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות.

49. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

51. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים-להשהיית מי נגר, פוטו- וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים,

52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.

53. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

54. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

55. 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.

56. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

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

58. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.

59. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

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

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

עצים:

62. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

63. 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.

64. אין לסמן עצים לשימור מחוץ לקווי הכחול של התכנית.

תשתיות

65. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל, שנאים 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. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

66. יש לתאם מול ח"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.

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

68. 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.

נגישות

69. ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אחיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.

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

71. ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי / מבני הציבור ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב.

72. 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.

73. 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.

תברואה:

74.	יש למנות יועץ אשפה בשלב התכנון המפורט כדי לאמוד את כמויות האשפה שהפרויקט מייצר. יש צורך בחברת אחזקה שתהיה אחראית על התפעול נקיון ותחזוקה של חדרי האשפה.
75.	שיטת פינוי האשפה לבניינים בגובה +35 קומות תהיה באמצעות דחסנית אשפה בנפח 10 קוב עם שוט אשפה ומוטמנים לבניינים הנמוכים. לכל 20 יחידות דיור מוטמן 1 ולא יותר מ2 מוטמנים בכל נקודה.
76.	מסחר- יש למקם חדר לאיסוף קרטונים עם מכבש קרטונים משותף לכל העסקים במתחם.
77.	בשלב קבלת ההיתר תיבדק גם אפשרות לפינוי אשפה באמצעות מערכת פנאומטית עם טרמינל אחד לכל המתחם.
נכסי עיריה:	
78.	התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז', השטחים המיועדים לצורכי ציבור וההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
79.	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.
80.	תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה.
81.	יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: 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. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
הוראות התכנית ותנאים למתן היתר בניה:	
82.	לא יותר בינוי מבני עזר ותשתיות מעל הקרקע. ייקבע בהוראות התכנית כי כלל התשתיות יהיו תת"ק.
83.	תכסית תת קרקעית מקסימלית 85%.
84.	מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 2 מ'.
85.	תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
כללי	
86.	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.
87.	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.
88.	עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
89.	גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

90.	לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
91.	תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
92.	ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
93.	חדר זה ייחשב כשטח שירות.
94.	מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
95.	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'.
96.	ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
97.	יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
99.	עד שיבוצע פינוי בינוי של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
100.	יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של כל השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של כל השטחים.
101.	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.
102.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
103.	תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
104.	תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
105.	תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
106.	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.
107.	תוקף התכנית יהא ל-10 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה לא יינתן היתר בניה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל. המצב התכנוני המאושר יחזור כפי שהיה לפני אישור התכנית בנדון.
108.	יש לשלוח הודעות אישיות בהתאם לחוק בתכניות הכוללות איחוד וחלוקה.

109. 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 ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מ.ב. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

אליזב יאליצקי
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1439405

פרטי התכנית

מספר תכנית	1439405
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב אצ"ל, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

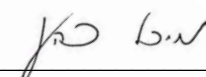
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

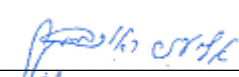
התכנית מקודמת בשכונת הגבעה הצרפתית בשטח של כ 35 דונם הכולל 9 מבני מגורים ו229 יח"ד, מתחם של מבני ציבור- גני ילדים ובית ספר.

בתחום המגרש קיימות קרקעות בבעלות פרטית, קרקע בבעלות העירייה וקרקע בבעלות רמ"י. התכנית מקודמת ע"י רמי ללא תיאום מול הדיירים.

בתחום התכנית קיימות כבר יוזמות בשלבים שונים אשר נבחרו ע"י הדיירים, ביניהם תכנית מס' 1508316 אשר נפתחה זה עתה ואף הועדה המקומית הצטרפה כמגישה. כאמור יוזמות הנ"ל נבחרו ותואמו ע"י הדיירים, על כן לתכנית דנן אין יתרון והצדקה להתקדם על פני היוזמות הנבחרות של הדיירים.

הוועדה סבורה כי אין יתרון לרשות מקרקעי ישראל לקדם תכנית התחדשות עירונית על פני יזמים פרטים.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1536739

פרטי התכנית

מספר תכנית	1536739
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח' רש"י 59 ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים

1. 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.
2. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
3. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4. 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: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1386325

פרטי התכנית

מספר תכנית	1386325
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת דיוור ברח' גדליה בובליק 15-17 רמות, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לציין מידות לקווי בניין מגבול המגרש.
- קיימות עבירות בניה וסגירות קלות שלא מסומנות בתוכניות, לרבות הפרגולות הקיימות. יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום החלקה להריסה, או להכשרה בצורה גרפית ומילולית, ולוודא התאמה מלאה בין ההיתרים ובין המוצע. להציג את כל הבינוי שקיים בפועל ללא היתר, בתכניות חתכים וחזיתות. יש להוסיף הוראות להריסה בתקנון.
- תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש היתר יהיה הריסת עברות הבניה בדירה.
- חדר היציאה מגרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג יהיה בגובה של עד 2.20 מטר.
- העיצוב האדריכלי והוראות לעניין סגירת מרפסות יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה במקום 4534.
- שלבי הביצוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 - יהיו בהתאם למאושר בתכנית 4534א' – תותר בניה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה וללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי, יתאפשר גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.
- בהמשך לנ"ל, תוספת הבניה על הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד בתנאי שהושלמה בניית העמודה שמתחתה ללא תלות בתוספות בחזיתות האחרות.
- בהתאם להוראות תכנית 4534א', תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה תכנון קונסטרוקציה לתוספות הבניה לעמודה כולה על ידי מגיש הבקשה הראשונה להיתר ועל חשבונו. ביצוע הקונסטרוקציה בקומה נשואת הבקשה להיתר יהיה על פי תכנון הקונסטרוקציה האמורה.
- לא תותר בניה על עמודים ויש להשמיט סעיף 4.1.2א(6) מהוראות התכנית.
- לציין מספר קומות בטבלה 5 בהוראות התכנית.
- להשמיט סעיף חניה 4.1.2ד', שכן לא מוצעת תוספת יח"ד בתכנית והתכנית אינה משנה את החניה המאושרת במקום.
- סעיף 7.2 - מימוש התכנית בהוראות התכנית - יש לציין הערכת זמן למימוש התכנית – 7 שנים.
- לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

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

הוראות תכנית

15. לציין כל הכתובות בהן חלה התכנית בסעיף 1.5.4 בהוראות התכנית.

16. יש לתקן סוג גוש למוסדר בסעיף 1.5.5 בהוראות התכנית.

נספח בינוי

17. יש לסמן גבהים אבסולוטיים על גבי התכניות וחתכים.

18. להציג בתכנית קומה ג' ותכנית קומת הקרקע את הרחוב הגובל והגישה ממנו אל הבניין.

מ.ב. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

אליזבט נאליס

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1523851

פרטי התכנית

מספר תכנית	1523851
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד ברחוב המצור 5, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית מציעה תוספת ממד"ים וכן הרחבות ליחידות דיור קיימות בתת"ק ובקומות ראשונה ושניה.
2. בתת הקרקע מוצעת הסבת שטח שירות לשטח עיקרי ללא מתן פתרון אוורור. יש לוודא עמידה בתקנות בנושא אוורור, בתיאום עם מחלקת תכנון עיר. יש לסמן להריסה את המדרגות החיצוניות בחזית הצפון מערבית המובילות לשטח זה- מדובר בהרחבת יחידת דיור שלא מצריכה כניסה נוספת.
3. בנספח הבינוי בתכנית קומה מינוס 1 מוצעות דלתות כניסה לדירות מהחניון הקיים, בנוסף לכניסות הקיימות מהגרעין, יש להסירן ולהציג קיר אטום כלפי החניון.
4. יש לצמצם את נפח חדר היציאה לגג למינימום וכך למנוע מופע של עוד קומה בחזיתות.
5. יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
6. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני.
7. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות.
8. יש לבטל את הסעיף מתחת לטבלה כי יותר נידוד של זכויות מקומה לקומה, יש להתאים בין הזכויות לבינוי.
9. יש לציין בטבלה 5 את מספר יחידות הדיור המוצע – 4 ולבחון האם מדובר בתסופת יחידות דיור ביחס להיתר הבניה.
10. בטבלה 5 בהוראות התכנית יש להסיר את עמודת המרפסות בנוסף לשטחי הבניה
11. יש לכתוב בסעיף 7.2 – זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.

איכות סביבה:

12. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
13. עקב סמיכות הבריכה למגורים יש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
15. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
17. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
18. 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.

הערות טכניות

19. בהוראות התכנית בסעיף 4.1.1 יש לציין את השימושים.

מ.ב. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

אילנית יאליצקי
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1549260

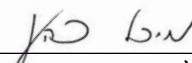
פרטי התכנית

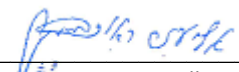
מספר תכנית	1549260
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הסדנא 2 - תוספת שטחים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהטעמים הבאים :

1. התכנית מציעה תוספת זכויות על התכנית המאושרת מס 1193531 שאושרה לאחרונה, בשנת 2025.
זכויות הבנייה המרביות נבחנו בהתאם לתכנית האב של תלפיות שקבעה כי באזור זה, עירוני מעורב ג' אחוזי הבנייה המרביים יהיו 550%, מאחר והזכויות מוצו בתכנית המאושרת, אין הצדקה תכנונית לאשר את השטחים המבוקשים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1002062

פרטי התכנית

1002062	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
השלמת קומת גג רחוב לייב יפה 6, ירושלים	מהות הבקשה
2026/11	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. התכנית מציעה השלמת קומה שישית וכן תוספת מרפסות ומחסנים בתת הקרקע, בהמשך לתמ"א 38/1 תוספות אשר אושרה בשטח התכנית ומאפשרת 5.5 קומות מעל הקרקע. – לאור העובדה שאחוזי הבניה והגובה תואמים למדיניות, ניתן לקדם.
2. בחזית מזרחית מוצע מחסן ללא גישה ונפרד מיתר המחסנים בקומה, לא ניתן לאפשר מחסן זה, יש להסירו מנספח הבינוי ולהציג את החלל שנוצר כאדמה, ניתן להרחיב את שטח המחסנים המוצע במרוכז עבור מחסן נוסף.
3. יש להציע חלוקה של שטח המחסנים בהתאם למספר הדירות בבניין.
4. בנספח הבינוי מופיעים שטחים מוצעים אשר מאושרים בהיתר מס' 2022/0060.00. וכן שטחים לא מאושרים אשר אינם מופיעים כשטח מוצע, בהתאם לכך יש לסמן בפולגון אדום רק את השטחים המוצעים בתכנית שבנידון.
5. בנספח הבינוי בחזית מזרחית הפונה לרחוב מוצג שטח שהופקע מהחלקה והוסדר, יש לסמן את את כל הגדרות והפיתוח בתחום הדרך להריסה ובנייה של גדר חדשה בתחום מגרש המגורים.
6. תנאי לתחילת עבודות יהיה פינוי שטח הדרך והגדרתו כמדרכה בתיאום עם עיריית ירושלים.
7. בחלק הצפוני הגדרות של הבניין חורגות מתחום החלקה יש לסמן אותם להריסה במסמכים, ותנאי לתחילת עבודות יהיה ביצוע של גדר חדשה בגבול החלקה והריסה של הגדר הקיימת.
8. אין לאשר הרחבות דיור שהם פחות משלושה מטרים מגבול החלקה לכיוון צפון, החריגה בקו בניין ניתנה עבור ממד בלבד, אין מקום להציע בינוי בקרבה כזאת לכיוון חלקת מגורים סמוכה.
9. יש לבחון מול מחלקת מידע את טבלה 3.2 ואת הפער בשטח בין מצב גודל החלקה במצב מאושר לגודל החלקה במצב מוצע ולתקן בהתאם לתיאום.
10. יש לבטל את סעיף 4.1.2 ג. בנושא חניה – התכנית אינה מצריכה חניה.
11. יש לבטל את הערה שניה מתחת לטבלה – שטחי מרפסות אינן מחושבים ממילא.
12. יש לתקן את סעיף 7.2 – לזמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים
13. השלמת חוות דעת מחלקת המידע התכנוני כתנאי להפקדת התכנית ותיקון התכנית בהתאם להערות ככל שיתקבלו.
14. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
16. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

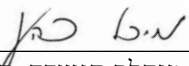
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

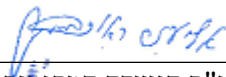
הערה :

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

בהתאם

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1380765

פרטי התכנית

מספר תכנית	1380765
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה תשיעית למלון בדוד המלך 6
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מבקשת הוספת קומה תשיעית מעל 8 קומות מאושרות בתכנית, מדובר בחריגה של קומה אחת מהתכנית המאושרת, לאור העובדה שהתכנית מבקשת ליישר גובה עם הבניינים הגובלים שבהם מאושר 9 קומות, ניתן לקדם.
2. בנספח הבינוי גרעין המדרגות בתכנית שבנידון מופיע רק עד קומה 4, יש להציג בנספח הבינוי את המשך גרם המדרגות עד לקומה האחרונה וכן יציאה לגג. (התקבל נספח מתוקן הכולל שינוי זה שלא דרך המערכת ובשונה מהתכנית שעמדה בתנאי סף).
3. יש לסמן בנספח הבינוי כל שינוי מבוקש ביחס למצב מאושר וכן להשלים בכל השרטוטים סימון מרכיבי שימור חזיתות וחדר מדרגות. להבהיר שתיאור אדריכלי בינוי בחלקה סמוכה דרום מהווה מצב מאושר בתכנית טרם נפתחה בקשה להיתר.
4. מכיוון שמדובר על תכנית בסמכות הוועדה המקומית כל הוראות השימור מהתכנית המאושרת ישארו ללא שינוי בתכנית החדשה.
5. יש להציג שיפור תכנוני למרפסות אלכסוניות בחזית ראשית מזרחית הקומות החדשות שאינן תואם את אופיו של הבנין המודרני. יש לצמצם למינימום הכרחי חדרי יציאה מבוקשים בקומת גג.
6. לא יתאפשר שינוי בגובה רצפות חדשות בקומות התחתונות קיימות המותאמות למפלס גרם מדרגות קיים לשימור ושיקום.
7. יש להציג במסמכי התכנית מתן פתרון חניה עבור יח"ד המוצעות בתכנית בתיאום עם אגף תוש"ה.
8. בהוראות התכנית בסעיף 7.2, יש להשלים לזמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.
9. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
10. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
11. השלמת חוות דעת מחלקת המידע התכנוני כתנאי להפקדת התכנית ותיקון התכנית בהתאם להערות ככל שיתקבלו.
12. יש להוסיף בסעיף 4.1.1 שימוש מסחר
13. יש לתקן את טבלה 5 ולכלול בה את כל זכויות הבניה בחלקה ולא רק את התוספת המוצעת , כנ"ל לגבי כלל יחידות הדיוור בבניין.
14. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.

16. לשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

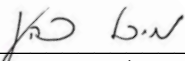
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה

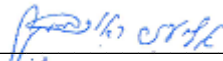
בהתאם

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

הערות טכניות

17. בנספח הבינוי מופיע מספור לא ברור של יח"ד יש לתקן. כמו"כ יש להשלים בהוראות התכנית בטבלה 5.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1314053

פרטי התכנית

1314053	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
מסילת ישרים 18 מבנה מגורים, משרדים, ציבורי, מסחר וחניון תת קרקעי.	מהות הבקשה
2026/11	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

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

תכנון

1. לבקשת מנהלת אגף מבני ציבור יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול בו את המגרש הציבורי של בית מאזיה, לשנות את קווי הבניין של השטח לצורכי ציבור הכלול בתכנית המאושרת באופן שיאפשר את בניית היקף שטחי הבניה המאושרים בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. עיצוב המבנה יתואם מול צוות אדריכל העיר בשלב היתר הבניה. יש לתקן סעיף 6.1.1 בהוראות התכנית.
3. התכנית מציעה תוספת של שתי קומות מעבר למאושר – קומה אחת תהיה עבור יחידות דיור להשכרה בהתאם להוראות שקבועות בתכנית המאושרת בנושא דירות להשכרה וקומה אחת תהיה עבור דירות למכירה.

נכסים

4. יש לקבל חוו"ד מבני ציבור לעניין צורכי הציבור הנדרשים כחלק מיישום המכרז לעניין הרחבת בית מאזיה או משרדי עיריה בתחום המבנה וזאת כתנאי להפקדה.
5. העיריה (אגף הנכסים) אינה מגישת התכנית אלא בעלת זכויות בקרקע, יש לתקן את הוראות התכנית סעיף 1.8.1 בהתאם.
6. שטחי הציבור יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות רישום הבית המשותף. יש לשנות נוסח סעיף 6.3.1 לנוסח מטה:

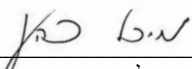
הפקעה:

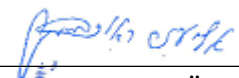
7. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

איכות הסביבה

8. יש להציג בתכנון מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.

9. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. יש להגיש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית.
10. התכנית תחויב לתוספות בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
11. הדרוג האנרגטי הממוצע לתוספות למבנה יהיה c והדרוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
12. הגג בתכנית יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק,
13. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
14. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
15. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
16. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
17. תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
- כללי
18. יש לציין בהוראות התכנית כי כל יתר ההוראות בתכנית 63933 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול ללא שינוי, לרבות שלביות הביצוע.
19. שלבי הביצוע יהיו כפי שנקבע בתכנית 63933.
20. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
21. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: מבני ציבור, כבאות, תברואה, חשמל, שימור, תושייה, היטלי השבחה.
22. לשלוח הודעות אישיות לחלקות 37, 38, 44, 48, 49, 52, 50, 198 בגוש 30048, ו חלקות 1, 2 גוש 30844.
23. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
24. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:**
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1527746

פרטי התכנית

מספר תכנית	1527746
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור ברח' מפרץ שלמה 4, גבעת המבתר
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סמכות מקומית

יש להוכיח כי התכנית עומדת בסמכות מקומית לעניין תוספת של 50% בהתאם לנדרש בחוק. יצוין כי מקווה ואוצר מים יחושבו כשטח עיקרי. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות.

2. גובה-

אין מניעה לאפשר השלמת קומה רביעית לקומה מלאה. יחד עם זאת, יש להנמיך את מעקה גג הבניין לגובה של 1.10 מ' לכל היותר. מעל הקומה הרביעית יותר חדר מדגות ומעלית בלבד. חזית מזרחית/ צידית- מוצע הרחבת שטח עבור מבואת כניסה מאושרת בהיתר. מבואה זו ממוקמת כולה מחוץ לקווי בניין של 3 מ' כלפי חלקה ביעוד מגורים. ההרחבה המבוקשת הינה עבור שטחים עיקריים (חדרי שירותים ועמדות עבודה), מגדילה את הבינוי מחוץ לקווי בניין ומשנה את הכניסה הראשית לכיוון חלקה ביעוד מגורים שהמרחק הנותר ממנה- 1.16 מ' בלבד. ההרחבה לא מקובלת. כמו כן, הכניסה למבנה תהיה בהתאם למאושר בהיתר ולא מהחזית הקרובה לחלקה ביעוד מגורים, יצוין כי גודל המעלית בהיתר ובתכנית החדשה הוא אותו גודל.

3. תשריט-

קו בניין תת קרקעי- קו בניין מוצג בקו 0 כלפי הרחוב. קומת "מרתף" נמצאת בפועל מעל למפלס הרחוב- עד לגובה 2.4 מ' +מעקה בנוי- יש לצמצם קו בניין בהתאם לקו בניין עילי- 4 מ' מקו מגרש. קו בניין יסומן בתחום הקונטור בלבד ולא בתחום חצרות או כקו בניין כללי

4. חצרות אנגליות-

מוצעת חצר אנגלית כלפי חזית מערבית, עבור אוורור שירותים ומקווה, לא מקובל יש לבטל את החצרות ניתן לאוורר ע"י ונטה.

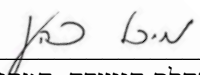
מוצעת חצר אנגלית כלפי חזית צפונית, עבור אוורור לממד ומחסן. אין להציע חצר אנגלית למחסן. יש לצמצם חצר אנגלית עבור פתח אוורור ומילוט תקני לממ"ד בלבד.
חצר אנגלית מחוץ לקו בניין תיבחן בשלב ההיתר בהתאם לתקנות.

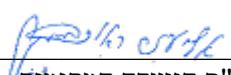
5. הוראות התכנית-

6. סעיפים 4.1.2 (א, ב, ג, ד, ה) יש לשנות סעיפים אלו בהתאם להמלצה לעיל.
7. הוראות טבלה 5- יש למחוק סעיף "תותר הסבה של שטח עיקרי לשירות וכן להיפך" וכן סעיף "ניתן יהיה לנייד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע וכן להיפך". לא יותר ניוד שטחים משירות לעיקרי וכן מתת הקרקע לעל הקרקע.
8. הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
(1)- לא ניתן לבקש תוספת שטחים על בסיס שטחים שהתקבלו בהקלה בהיתר.
ד. שטחים- שטח בור אגירה למקווה הינו שטח מקורה ומשרת מטרה עיקרית. לפיכך יחושב כשטח עיקרי- ניתן להוסיף מעבר לזכויות הבניה שמעל לקרקע.

9. חו"ד גורמים-

- יש להשלים חו"ד גורמים של המחלקות הבאות- מידע תכנוני, 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 הסמוכים.
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: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1388404

פרטי התכנית

מספר תכנית	1388404
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תלפיות SKY
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- יש לציין כי הגיעו לחלק מחברי הוועדה מכתבים של עו"ד המייצגים בעלי קרקע בתחום התכנית המתנגדים לתכנית ומבקשים מהוועדה שלא לאשר את התכנית, הוועדה לא עוסקת בשלב זה בנושא זה והיא תבחן אותם בשלב ההתנגדויות ככול ויוגשו.
- התכנית שעמדה בתנאי סף אינה התכנית שמגיעה לדיון.
- לאחר עמידת התכנית בתנאי סף נערכו מספר רב של ישיבות כדי לאפשר תכנון מיטבי של המתחם והוגשו מסמכים של חלופה שונה לחלוטין וזו החלופה שמגיעה לדיון.
- יש לתקן את כל המסמכים בהתאם לחלופה המתוקנת ובהתאם לתנאים בחוות דעת זו ולתאם מול מהנדס העיר או מי מטעמו את התכנית.
- מדובר על פרויקט בשטח משמעותי של כ- 30 דונם בלב רובע תלפיות המתחדש, ומוצעת תכנית עבור 5 מגדלים בעלי נראות זהה, כמו כן מוצע עיצוב של האגרים, שיש לבחון בשלבים מתקדמים של התכנון את הפרופורציה שלהם אל מול המגדל.
- פרויקט מסוג זה צריך להציג מצוינות אדריכלית ולהציג בינוי שונה ומיוחד ולא בניינים דומים ולכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מהדס העיר לעניין הבינוי והעיצוב המוצעים, נפחי הבניה והיחס בין קומות המסד למגדלים. נספח הבינוי המוצע יהיה מנחה בלבד.
- חתך הרחוב וקווי הבניין לפי הנחיות תכנית האב על מבני המסד להצמד לפחות ב-60% מאורך החזית אל קווי הבנין ולייצר "דופן אינטנסיבית". בתכנית הבינוי שהוצגה, בחזית לרחוב פועלי צדק מופיעים שצי"פ, לובי מבנה ציבור ולובי מגורים. חסרה החזית האורבנית אותה מבקשת תכנית האב לייצר.
- בניה ירוקה - יש להציג גגות ירוקים על גגות החניונים, המסדים והמגדלים, וחתכים המאפשרים נטיעות בגינות הגג.
- מעל רצף החניונים התת קרקעי, יש להציג עצי רחוב בדרכים הנ"ל ולתכנן אותן באופן שבית הגידול לעצים יהיה רציף מתחת לכל חתך הרחוב. יש להציג בתכניות ובחתכים, ולהוסיף הנחיות בהוראות התכנית.
- במסגרת התיאומים הוחלט כי לאור העובדה שמדובר על מתחם הכולל מעל 25 דונם ולאור סעיפי הגמישות הקיימים בתכנית האב, ולאור העובדה שהתכנית מצויה על ציר רק"ל, הוחלט כי ניתן לקדם את התכנית על פי מדיניות רק"ל הקובעת הפרשה של 40 אחוז לצורכי ציבור זכויות בניה ש 12000 אחוז ולא בהתאם לעקרונות תכנית האב.

11. בנוסף במטרה לייצר בינוי איכותי ומרווח הוחלט על אפשרות של הגבהה של הבניינים מעבר למדיניות רק"ל- עד 50 קומות.
12. לאור החריגה המוצעת בגובה הקומות והרצון לייצר מרחב ציבורי גדול ומשעותי ככול הניתן, יש לקבוע בתשריט ובהוראות התכנית כי בתא שטח 101, השטח בפניה הדרום מזרחית לא מוצעת בו בנייה בנספחי הבינוי ייקבע גם הוא בייעוד של שטח ציבורי פתוח.
13. התכנית תציע מדרכות ברוחב של שלושה וחצי מטר לפחות בכל הכבישים הכלולים בתכנית וסובבים אותה כמקובל, שטחים אלה יסומנו כהרחבת דרכים.
14. לאור העובדה שהיקף ההפרשה לצורכי ציבור יהיה גבוה מ 40 אחוז, זכויות הבניה יחושבו משטח המגרש לאחר הפחתת 40 אחוז בלבד.
15. יש לבחון את הצורך ברחוב חדש ברוחב של 17 מטר ברחוב החדש צפון / דרום ולצמצם ככול הניתן.
16. יש לבחון אפשרות של קירוי של הכביש החדש המוצע בחלק הצפוני בבניין ציבורי שיחבר בין המתחמים, ויחבר בין צורכי הציבור ויפחית את הנראות של כביש רחב חדש במתחם.
17. מכיוון שמדובר על מתחם גדול וטופוגרפיה משמעותית בין הרחובות השונים יש לצרף נספח הליכתיות המציגה את כל המעברים הציבוריים להולכי רגל והכבישים כולל מעברים מכנים לגישור על הטופוגרפיה במטרה לייצר מרחב ציבורי ראוי ואיכותי.
18. לא יותרו קירות תמך לכיוון שטחים ציבוריים ולא יותרו שינוי מגורים בקומות הקרקע.
19. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר ותעסוקה ברובע תלפיות המתחדש. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבה עירונית אינטנסיבית המותאמת לעקרונות התכנון בתלפיות, בשילוב עם המתחמים המצרניים, בסביבתה. לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון, עמידה בערכי תכנית האב ושיתנו מענה לצרכי הציבור בשכונה:
20. לאור העובדה כי התכנית מציעה זכויות בניה בהתאם לרק"ל באזור שמשנה את פניו מאזור תעשייה לאזור מגורים, יש לבחון את התקן השמאי שהוגש ובמידת האפשר לקבוע כי שטחי בנייה בהיקף של כ 200 אחוז יוצעו כדיור להשכרת ארוכת טווח ל-20 שנים לפחות.
21. התכנית מציעה שצ"פ בקצה הצפון מזרחית של התכנית על רחוב פועלי צדק פינת יד חרוצים וכן שטח למבני ציבור בדרום מערב התכנית,
22. יש לנצל ככל הניתן את גגות המבנים לטובת מרחב ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח עם זיקת
- הנאה לציבור. כמו כן יש להתייחס לכל גגות הבינוי כגגות ירוקים / פעילים – כפי שנדרש בתכנית האב.
23. יוצעו 2 קומות המהוות 24 דירות בגודל של עד 80 מ"ר לאזרחים ותיקים. הדירות יהיו ברות התאמה או מוגגשות במלואן ומותאמות לבעלי מוגבלויות/ נכים. (ראה הנחייה מטה)
24. הדירות הנ"ל יהיו מרוכזות באותו אזור בבניין (קומות שלמות בבניין) באופן שמאפשר פעילות בחללים משותפים. בעדיפות לקומות הנמוכות שצמודות לשטח הגג המסד.
25. יוצע שטח ציבורי בהיקף של 150 מ"ר לטובת שימושי חברה ורווחה במפלס גג המסד, עבור פעילות ציבורית חברתית משותפת.

פרוגרמה לצורכי ציבור:

26. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות התכנון יש להקצות שטחים ציבוריים בנויים עבור השימושים הבאים:

1. מעונות יום – 9 כיתות שייבנו ב-3 אשכולות של 3 כיתות כ"א. עבור כל אשכול נדרש שטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח בסך 305 מ"ר עבור חצרות צמודות. סה"כ עבור כל המעונות נדרש שטח בנוי בסך 1,530 מ"ר וחצרות בסך 915 מ"ר. לפיכך יש להגדיל מעט את השטח הבנוי המוצע עבור מעונות היום.
 2. גן ילדים - 12 כיתות. עבור כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר. סה"כ 1,560 מ"ר בנוי ו-2,100 מ"ר לחצרות.
 3. יש להקצות את השטחים הנ"ל עבור מעונות יום וגני ילדים בקומת הקרקע.
 4. יש להציע 23 כיתות כנסת בשטח כולל של 1000 מ"ר, בתיאום עם האגף למבני דת.
 5. בנוסף לשטחים עבור צרכים שכונתיים בסיסיים, בשל מיקום המתחם וגודלו, נדרש לייצר עוגן אזורי משמעותי של פעילויות תרבות וספורט. בהתאם לכך, במסגרת התיאומים המוקדמים שהתקיימו בעניין הפרויקט, הועברה ממנהל תרבות חברה ופנאי פרוגרמה גנרית עבור מרכז לאמנויות הבמה בשטח בנוי בסך 5,000 מ"ר ברוטו (מצ"ב). התכנית המוצעת כוללת שטח עבור שימוש זה ויש להקפיד על המשך תיאום הבינוי מול אגף מבני ציבור ואגף התרבות.
 6. בנוסף, כאמור, נדרש לשלב מרכז ספורט בשטח של כ-4,500 מ"ר בנוי. השימושים המדויקים יתואמו בהמשך מול אגף הספורט, לרבות אפשרות לשילוב בריכה עבור ענפי ספורט הישגי (כגון שחייה, כדור-מים ושחייה צורנית).
 7. יש להדגיש כי שטחי התרבות והספורט מצריכים בינוי מיוחד מבחינת גובה הקומה ומיפתח ללא עמודים, ולכן יש לשלבם רק בקומות מסד ללא מגדל מעליהן.
 8. **סה"כ יוקצו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 13,590 מ"ר עבור השימושים הנ"ל.**
27. **בתא שטח 400 המיועד למבנים ומוסדות ציבור יש לכלול בין השאר בייס בן 24 כיתות.** מכיוון שמדובר בשטח על הקרקע ולא בהקצאה מבונה, העדיפות היא לבייס יסודי. לבייס יסודי בן 24 כיתות נדרש שטח בנוי בסך 4,500 מ"ר וחצר בשטח 3,240 מ"ר. במידה ובייס נבנה ב-4 קומות הוא יתפוס קרקע בשטח 1,125 מ"ר ויחד עם החצר סה"כ שטח בסך 4,365 מ"ר. יש להקפיד שחצר ביה"ס תהיה פתוחה לטובת ציבור תושבי האזור בשעות שביה"ס לא פעיל בהן, גם בשל המחסור בשטחים פתוחים באזור.
 28. בנוסף, כמענה עבור כל מתחם תלפיות המתחדש, נדרש מועדון נוער. יש לשלב בתא שטח 400 שטח בנוי למועדון נוער בגודל 400 מ"ר בנוי. המבנה יכול להיות צמוד-דופן לביה"ס ובכניסה נפרדת. כאמור ניתן לבנות בתא שטח 400 עד 6 קומות כך שהתכסית של ביה"ס הנ"ל עשויה להצטמצם ולתפוס פחות מ-4,300 מ"ר על הקרקע. מועדון הנוער ימוקם בחלק הדרומי של תא שטח 400. יש לדאוג למיקומו בסמוך לשטח פתוח.
 29. מעבר לכך, בהתחשב בסך יח"ד המוצעות בתכנית זו ובצירוף תכניות נוספות בסביבה עולה צורך במקווה טהרה לנשים אשר נדרש עבור כל 4,000 יח"ד. נדרש שטח בנוי בסך 200 מ"ר. מוצע להקצות מגרש בשטח של כ-0.4 דונם על חשבון חלק מתא שטח 400 (כאמור ניתן לצמצם בו את השטח לבייס לכ-4.4 דונם). השימוש בתא השטח הנוסף ייקבע למבני דת ולחברה וקהילה. מעל המקווה ניתן לשלב שימוש נוסף שייקבע בהמשך, בכניסה נפרדת וללא

קשר עין. התכנון יתואם מול האגף למבני דת והאגף הרלוונטי. מומלץ שהמבנה עבור שימוש זה ימוקם בחזית אחורית ומוצנעת.

30. בעניין השצ"פ הנדרש - מכיוון שמדובר בתכנית התחדשות עירונית ניתן לקבל הפרשת שטח קטן מהנדרש, ובלבד שיאפשר קישוריות ונגישות טובה לדיירים ולמשתמשים השונים, ובעל עומק קרקע המאפשר נטיעה ושגשוג של עצים, ובהתאם להנחיית צוות אדריכל העיר. כאמור, יש לשקול למקם את השצ"פ בסמוך לתא השטח הציבורי 400, גם על-מנת ליצור חזית אורבנית בנויה כלפי פינת הרחובות יד חרוצים ופועלי צדק, גם בשל היתרון ברצף של שטחים ציבוריים, גם כפתרון לשטח פתוח עבור מועדון הנוער המוצע וכן בשל מיקומו בחלק הפנימי של המתחם ולא סמוך לרחובות ראשיים, וקרבתו לשצ"פים המאושרים בתכניות הסמוכות.

31. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת ה- בקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, המח' למדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. במידת הצורך יותקנו רשתות מעל חלק משטחי החצרות של המעונות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

32. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לפיו "תכנון גני ילדים יהיה בהתאם להנחיות המחייבות והמלצות משרד החינוך לשילוב גני ילדים ומגורים (מהדורת 1/2026), לרבות תיקונים ועדכונים של ההמלצות הנ"ל, ובהתאם לכל הנחייה שתועבר ממנח"י ו/או משרד החינוך".

33. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי ואישור האגף למבני ציבור.

34. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף נכסים.

בינוי ופיתוח:

35. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציע כניסות למבנים מהמפלסים הציבוריים שסמוכים אליהם.

36. יש לקבוע בהוראות התכנית תמהיל דזור התואם את תכנית האב: 15% יח"ד קטנות עד 55 מ"ר, ולכל הפחות 30% דירות קטנות) עד 75 מ"ר פלדלת) ולא יותר מ-60% דירות קטנות

37. תכנית הבינוי לא תעלה על 60% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.

38. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

39. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

40. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

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

42. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.

43. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.

44. יש להציע הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית.

45. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים:

46. לאור ההשבחה המשמעותית שתוכנית זו מגלמת ולאור השטחים המבונים הנרחבים בה ותכסית תת קרקעית נרחבת. יש לצמצם כמה שניתן החניות התת קרקעיות מתאי השטח בייעוד דרך, תחזוקת דרכים מעל חללים חפורים היא מסובכת הנדסית ותצור קשיים רבים בזמן תחזוקת הכביש. ישנו פוטנציאל רב לפגיעה הדדית בין בחללים התת קרקעיים לבין הכביש שיעבור מעליו באזור תעסוקה מרכזי בו יש תנועת רכבים רבה. במידה והמלצה זו תתקבל אגף הנכסים יותר חיבור תת קרקעי מצומצם יותר בין החניון מתחת לזכות הדרך.
47. יש לתוכנית את סעיפי הרישום הפקעה והשלביות הבאים (סעיפים אלו מתייחסים להפרשת קרקע בלבד): תנאי להוצאת היתר בניה -יהא רישום תצ"ר.
48. יש להוסיף תנאי לחלוקה ורישום:
1. 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.
 2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור כולל השטחים המבונים יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
 3. 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.
49. יש להוסיף סעיף 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.
50. יש להוסיף סעיף חניה בתכנית הכוללת רישום בתלת מימד:
- כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה.
51. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם ל הוראות כל דין.
52. מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.
53. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.
54. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.
55. היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטח ציבורי מעליו.
56. בניית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע כיכר עירונית מעליו.
57. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר/ מהנדס הועדה המקומית.
58. תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן כיכר עירונית ושצ"פ ילווה באדריכל נוף שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכניות הפיתוח.

תנועה וחנייה:

59. יש להשלים את חוות דעת תושי"ה ולהטמיע במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

איכות הסביבה:

60. יש להשלים את חוות דעת אגף איכות הסביבה ולהטמיע במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

נגישות:

61. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
62. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
63. שצ"פ - התכנון יכלול דרכי גישה, שבילים וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, ובשיפוע מתון.
64. 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.
65. לאחר תיאום ואישור מיקום ההפרשה המובנה ומהותה מול מחלקת מדיניות התכנון, נדרש לקבל חו"ד נוספת.

עצים:

66. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
67. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תשתיות:

68. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
69. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
70. לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים, לרבות צוברי גז.
71. 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.
72. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

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

74. 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 :

75. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
76. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת תברואה. כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב כמויות אשפה ופגישה נוספת עם אגף תברואה לקביעת כמות ופתרון סופי וקבלת אישורם לתכנית.

כללי :

77. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן :
78. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
79. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
80. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
81. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
82. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
83. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
84. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :
85. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
86. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
87. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
88. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
89. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
90. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
91. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
92. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
93. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
94. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
95. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
96. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
97. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
98. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
99. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
100. 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.

101. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית שיאפשרו את הקמת התכנית במספר שלבים ובאופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
102. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
103. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
104. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
105. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
106. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
107. 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
108. תנאי להפקדה יהא קבלת אישור מחלקת תכנון סטטוטורי לתנועה ודרכים.
109. תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור תכנון להסדרי תנועה עם מחלקת בקרת תכנון פיוז.
110. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
111. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: איכות הסביבה, מידע תכנוני, צתא"ל, מחלקת תועלות ציבוריות, מנהלת להתחדשות עירונית, מנח"י, חח"י, תברואה, תושי"ה, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
112. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
113. 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

- יש לבצע תיקונים נדרשים בתקנון התכנית ולתאם מול אגף רישוי ופיקוח:
114. סעיף 1.7 נדרש להוסיף: נספח איחוד וחלוקה, נספח תלת ממד, קביעת מגרש תלת מימדי ועל ה'תחולה' להיות מחייב.
115. נדרש לתקן מרקע למחייב במסמך: טבלאות איזון והקצאה. פרק 4 יש להכניס את ההוראות הבאות תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן:
- תא/י שטח X כולל/ים מגרשים תלת ממדי/ם מספר Y בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר/בו/הם השימושים עבור....
116. סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה
- יש לתקן את שטח 'תאי השטח' בהתאם לשטח מדוד.
117. בפרק 6 יש להטמיע את ההוראות הבאות:
118. הנחיות מיוחדות:

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

119. תנאים בהליך הרישוי:

תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר.

הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד:

120. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 9.10.2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).

121. יש לצרף 'טבלת הקצאה ואיזון' למסמך טבלאות איזון והקצאה

122. בתכנית תלת-ממדית הערוכה על פי פרק ג' סימן ז' טבלאות הקצאה ו/או הקצאה ואיזון יתייחסו גם למגרשים התלת-ממדיים

123. יש לצרף: נספח תלת ממד, נספח איחוד וחלוקה, וקביעת מגרש תלת ממדי.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת

מ.ל. כמ

מנהלת הוועדה המקומית

אליזב יאליצקי

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 27 : 1489061

פרטי התכנית

מספר תכנית	1489061
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה מעל בניין קיים בשכ' בית חנינה-ירושלים.
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, ממליצים לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

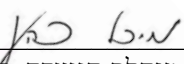
1. על פי מטרת התכנית נראה כי ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה.
2. ככל שלאחר בדיקת סמכות ייקבע כי התכנית מצויה בסמכות הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה, תיחשב המלצה זו כהחלטת הוועדה המקומית לעניין הפקדת התכנית, על כלל התנאים המפורטים בה.
3. התכנית מציעה תוספת קומה אחת מעל שני הבניינים הקיימים, ותוספת יחידת דיור אחת בכל בניין, כך שמספר יחידות הדיור יגדל מ-6 יח"ד המאושרות בהיתר ל-8 יח"ד. התוספת המוצעת מתוכננת בתחום קונטור הבניינים הקיימים, באופן שאינו משנה את המרחק המאושר בין הבניינים, ולפיכך מקובלת תכנונית.
4. התכנית מציעה הרחבת קומת החניה/המרתף התת־קרקעית לצורך תוספת מחסנים. יש להציג בנספח הבינוי ובהוראות התכנית את כלל המחסנים המאושרים והמוצעים, לרבות חלוקתם בפועל, שטח כל מחסן, שיוכו בכל שנדרש ואופן הגישה אליהם, כך שניתן יהיה לוודא עמידה בתקנות ובהוראות הדין, ובכלל זה כי שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר וכי מספר המחסנים הכולל לא יעלה על מספר יחידות הדיור המאושרות והמוצעות בתכנית.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף תושי"ה לנספח התנועה, לרבות פתרון החניה, תמרון כלי הרכב, הגישה לחניות והשתלבות התנועה בתחום המגרש.
6. בתחום התכנית קיימים עצים מסומנים לשימור. יש להטמיע במסמכי התכנית את הערות הרשות לאיכות הסביבה/מחלקת עצים ביחס לעצים לשימור, לרבות הוראות לשמירה על העצים במהלך ביצוע העבודות, אופן הגנה על בית הגידול, מרחקי עבודה וחובת תיאום ופיקוח ככל שיידרש.
7. יש להוסיף להוראות התכנית הוראות בהתאם לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה, לרבות לעניין עצים לשימור, בנייה ירוקה, ניהול מי נגר, מניעת מפגעים סביבתיים בזמן ביצוע העבודות וכל הוראה סביבתית נוספת שתידרש.

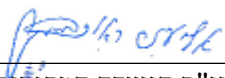
8. יש להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין פינוי פסולת בנייה במהלך ביצוע העבודות, לרבות פינוי הפסולת לאתר מוסדר ומאושר על פי דין, והצגת אישורים מתאימים ככל שיידרש.
9. יש לתקן את הוראות התכנית לעניין מרפסות, כך שתהיה הבחנה ברורה בין מרפסות גג לבין מרפסות זיז. מרפסות גג יותרו בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובהוראות התכנית. ככל שתותרנה מרפסות זיז, עומקן לא יעלה על 1.5 מ'.
10. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת, לפיו סטייה מהוראות התכנית לעניין גובה הבניין, מספר יחידות הדיור, קווי הבניין ושטחי הבנייה תהווה סטייה ניכרת.
11. יש להוסיף להוראות התכנית הוראה לעניין מתקנים טכניים על הגג, לרבות מיקום דודי שמש, מערכות טכניות, מתקני מיזוג, קולטים, אנטנות וכל מתקן נלווה אחר, וכן הוראה כי ככל שנדרש, יועתקו מתקנים קיימים על הגג למיקום מוסדר, מרוכז ואסתטי, בתיאום מחלקת התכנון ובמסגרת היתר הבנייה.
12. יש להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין עיצוב אדריכלי אחיד לכל אחד מהבניינים. העיצוב האדריכלי של כלל התוספות ייקבע במסגרת היתר הבנייה הראשון שיינתן מכוח התכנית, ויחייב את כלל התוספות העתידיות באותו בניין.
13. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הבניין הקיים. לא תותר בנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כל תוספת בנייה תשתלב בחזיתות הבניין הקיים מבחינת חומרי גמר, פתחים, מעקות, מסתורי כביסה, מתקנים טכניים, פרטי הצללה וכל פרט אדריכלי אחר, כך שתישמר חזית אחידה ומסודרת.
15. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תנאים בהליך הרישוי, בנוסח הבא:
 1. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול, בין היתר: סוג אבן, מעקות, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, פתרונות גישה, מיקום תשתיות, מתקנים טכניים, מחסנים, חניות וכל פרט נוסף שיידרש לצורך בחינת השתלבות התוספות בבינוי הקיים ובמגרש.
 3. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, לרבות חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכל תשתית נדרשת אחרת, תהיינה תת־קרקעיות ככל הניתן. מגיש הבקשה להיתר יעתיק, במידת הצורך ועל חשבונו, תשתיות, מתקנים ואביזרים קיימים למיקום מתאים שייקבע על ידי הרשות המקומית או מי מטעמה.
 4. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת מיקום מוסדר ומרוכז למתקנים הטכניים על גגות הבניינים, לרבות דודי שמש, קולטי שמש, מערכות מיזוג, אנטנות וכל מתקן נלווה אחר. ככל שקיימים מתקנים משותפים על גגות הבניינים הקיימים, יועתקו המתקנים לגג החדש או למיקום מוסדר אחר, על חשבון מגישי הבקשה להיתר, תוך שמירה על גישה חופשית לכלל הדיירים למתקנים המשותפים.
 5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת פרטי גמר וחומרי חיפוי התואמים את הבינוי הקיים ואת הוראות התכנית. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת

- מסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הבניין הקיים. לא תותר בנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות.
6. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנון מפורט של המחסנים המאושרים והמוצעים בקומת המרתף, לרבות מספרם, שטח כל מחסן, חלוקתם בפועל, שיוכם ככל שנדרש ואופן הגישה אליהם, בהתאם להוראות התכנית.
7. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנון מפורט של החניות המאושרות והמוצעות, לרבות מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה, תמרון כלי הרכב ושיוך החניות, בהתאם לנספח התנועה המאושר ובכפוף לאישור אגף תושי"ה שניתן בשלב ההפקדה.
8. תנאי בהליך הרישוי יהיה הטמעת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה/מחלקת עצים ביחס לעצים לשימור, לרבות אופן הגנה על העצים במהלך ביצוע העבודות, שמירה על בית הגידול, מרחקי עבודה, גידור ופיקוח ככל שיידרש.
9. תנאי לתחילת עבודות יהיה סימון והגנה בפועל על עצים לשימור בהתאם להנחיות מחלקת עצים/הרשות לאיכות הסביבה.
10. תנאי לתחילת עבודות יהיה הצגת פתרון לפינוי פסולת בנייה לאתר מוסדר ומאושר על פי דין, והצגת אישורים מתאימים ככל שיידרש.
11. תנאי בהליך הרישוי יהיה שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבנייה. לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לשביעות רצון הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
12. תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת אישור מחלקת אחזקה לכל פרטי האבן, ככל שיידרש. לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לשביעות רצון האגף.
13. תנאי לטופס 4 ליחידות הדיור החדשות יהיה השלמת תוספת החניה הנדרשת בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף ובהתאם לאישור אגף תושי"ה.
14. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בדבר מספר יחידות הדיור המאושר בתחום התכנית – 8 יח"ד.
16. יש לוודא התאמה מלאה בין הוראות התכנית, התשריט, נספח הבינוי, נספח התנועה וטבלה 5, לרבות ביחס למספר יחידות הדיור, שטחי הבנייה, מספר הקומות, קווי הבניין, החניות והמחסנים.
17. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים ככל שיידרשו.
18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגישי התכנית, הוועדה מתבקשת לדרוש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

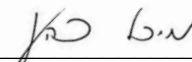
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 28 : 1516368

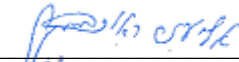
פרטי התכנית

מספר תכנית	1516368
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות מעל קומה הקיים, שכונת אל טור, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבקשת היזם


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 29 : 1482132

פרטי התכנית

מספר תכנית	1482132
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	יפו 39 כיכר ציון ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה בינוי בגובה של 15 קומות בחזית הפונה לשכונת נחלת שבעה (לא כולל קומה טכנית נוספת על הגג) ו-10 קומות לאורך רחוב יפו. נוכח הקרבה הישירה למרקם ההיסטורי והרגיש של שכונת נחלת שבעה, המאופיינת בבינוי נמוך, ובהתאם למדיניות של מרכז העיר יש לצמצם את גובה הבינוי ל-10 קומות על מנת ליצור דירוג בין ציר הרק"ל והבינוי האינטנסיבי שלאורכו למרקם ההיסטורי הסמוך. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
2. תמהיל הדירות בתוכנית ייקבע באופן הבא: 40% מיחידות הדיוור יהיו עד 60 מ"ר, 40% נוספים מיחידות הדיוור יהיו עד 90 מ"ר ו-20% מיחידות הדיוור יהיו ללא מגבלת גודל.
3. יש לקבוע בטבלה 5 את מספר יח"ד.
4. יש לקבוע את קו הבניין האחורי - דרומי ל-4.30 מ' בהתאם למצב המאושר ולסמנו בזיקת הנאה. מדובר בבינוי משמעותי בגובהו המצוי בסמיכות רבה למבנה היסטורי קיים מדרום. בנוסף, המעבר מחבר את כיכר ג'ינאו עם רחוב יואל משה סלומון וראוי שיהיה ציבורי וברחב רחב יותר ונעים לשימוש ויאפשר כניסה לכיכרות הפנימיות של שכונת נחלת שבעה.
5. על מנת להבטיח את חיזוק מרכז העיר כמרחב עירוני פעיל ומעורב שימושים, יש לקבוע כי קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד למעט לובי כניסה למגורים. ניתן יהיה להציע הרחבה בתת הקרקע למסחר שבקומת הקרקע בחיבור פנימי ולא כיחידה נפרדת שאין לה גישה מהרחוב.
6. יש לקבוע כי הכניסה לשטחי המסחר תהיה ישירות מהמרחב הציבורי ולא דרך מעבר פנימי בבניין שאינו פונה לרחוב.
7. לאור צמצום מספר הקומות הנ"ל והיקף הבינוי המוצע ביחס לחלופה שנבחנה על ידי מחלקת מדיניות תכנון, שבמסגרתה נדרשה הקצאה של 670 מ"ר לצורכי ציבור, ולאור תוספת יחידות דיוור משמעותית בתכנית יש לתאם מולם מחדש לצורך בחינת גודל ההפרשה הנדרש והשימושים המבוקשים, לאחר הצמצום כתנאי להפקדת התכנית.

8. יש לציין כי ההפרשות המבנות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
9. שלוש וחצי חזיתות של שתי הקומות הראשונות של המבנה הקיים, נבנו מחומר הגלם המקורי של שני הבניינים ההיסטוריים שעמדו בחלקה לפני 2008. החזיתות כוללות את האבן שפורקה וחלק מפרטי האבן. יש לפרק את האבנים ההיסטוריות ואת פרטי הבניין המקוריים לצורך הרכבה ושילוב בבניין החדש בחזיתות 2 הקומות הראשונות. יש להציג תכנון חזיתות בהתאם בנספח הבינוי, לסמן בתשריט ולהוסיף הוראות שימור ושחזור.
10. בהתאם לחו"ד מח' שימור יש להוסיף תמונות משלב ההריסה והבנייה ולאפשר התמצאות ברורה יותר והבנה טובה יותר של מה מקורי ומה משוחזר בתיק התייעוד ובתאום מול מח' שימור.
11. יש לבחון צמצום חזית הלובי למגורים לכיוון רח' סלומון לטובת מסחר נוסף בחזית. כמו כן, אין למקם תשתיות ואזורי שירות בחזיתות לרחוב על חשבון שטח מסחרי פוטנציאלי. יש לעגן הוראות מתאימות בתקנון.
12. יש למקם את התשתיות באופן מוצנע בתת הקרקע ועל הגג. תשתיות נדרשות בקומת הקרקע כגון אשפה, גמל מים, גז וכד' ימוקמו בחזית האחורית.
13. מאחר והמבנה ממוקם במרכז העיר על ציר רכבת קלה, וללא נגישות אחרת של רכבים, יש לפטור את התכנית מחניה, בהתאם לתכנית המאושרת. יש לתקן סעיף 6.1.1 בהוראות התכנית, הוראה זו תהיה מחייבת וסטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.

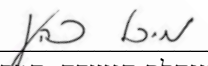
איכות הסביבה

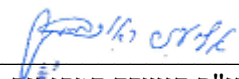
14. בהתאם לדרישת אגף איכות הסביבה, תנאי להפקדת התכנית הכנת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
15. יש להכין מסמך סביבתי הכולל בתוכו: פרק אקוסטיקה ורעידות, המסמך יצטרך להתייחס להשפעות הרק"ל ולהשפעת הרכבת הכבדה (תתל/108) העוברת בשטח התכנית. המסמך להשפעות הרכבת הכבדה הן בשלב ההקמה והן בשלב ההפעלה.
16. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס בהתאם לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
19. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
20. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
21. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושימושי עבור גג חי/ירוק/כחול-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
22. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומות התת קרקעיות. לא תותר הצבת מערכות רעשיות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
23. 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.

24. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
25. תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.
26. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
27. יש לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד בסעיף 7.1 בהוראות התכנית.
28. יש להגדיר זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 בהוראות התכנית.
29. לקבוע סטיה ניכרת למס' הקומות, גובה המבנה, וקווי הבניין.
30. להוסיף סעיף בהוראות התכנית: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון שטח וגבולות, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
31. תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה רישומה של התצ"ר לתיקון שטח וגבולות.
32. יש להשמיט דרישה להכנת סקר קינן כתנאי להיתר בניה כמצוין בסעיף 6.1.2 בהוראות התכנית.
33. יש להטמיע סעיפי בית המודל - תנאי להפקדה עדכון מודל נפחי ותנאי להיתר בניה עדכון מודל מפורט.
34. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, תכנית אב לתחבורה, ותושייה.
35. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים, ולכל בעלי העניין בתכנית.
36. 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: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 30 : 1534601

פרטי התכנית

מספר תכנית	1534601
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת 2 יח"ד ופיצול יח"ד, רחוב שאולזון 44, הר נוף
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

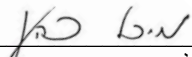
1. התכנית מציעה ממ"דים עבור חלק מהדירות – תנאי להפקדת התכנית יהיה תוספת ממ"דים לדירות רבות ככל הניתן בתיאום עם מח' התכנון.
2. יש לבחון שינוי מיקום עמודת ממ"דים מזרחית מוצעת לכיוון הרחוב ולא בקו בניין המתקרב לחלקת המגורים הסמוכה בתיאום עם מח' התכנון.
3. יש לשנות סעיף 1.4 – ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנית.
4. יש לבחון מול מחלקת מידע את ההבדל בשטח המגרש בין מצב מאושר למצב מוצע בסעיף 3.2
5. שלביות הביצוע תקבע מלמטה למעלה לכל עמודה, ללא דילוג על קומה.
6. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
7. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

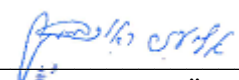
הערה:

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

הערות טכניות

8. הערות לתקנון:
9. סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות"
10. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 31 : 1291368

פרטי התכנית

מספר תכנית	1291368
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחים ויח"ד רחוב עמוס 8
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה תוספת 4 קומות חדשות מעל 3 קומות קיימות, סה"כ 7 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות ל 6 ולבטל את הקומה האחרונה.
2. בהמשך לנ"ל, יש לסמן את העצים הקיימים בגבול החלקה לשימור בתשריט, ולקבוע בהוראות התכנית הנחיות לשמירה על העצים בסביבת התוכנית בזמן העבודות.
3. בהתאם לצמצום הבינוי, יסומנו קווי בניין בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת מעלית ומרפסות בהיקף, ולא קו אפס כמסומן. יש לתקן את סימון קווי הבניין בתשריט.
4. כבר היום קיים שימוש ציבורי בקומת הקרקע הפונה לרחוב נחום. יש להציג את המצב הקיים בפועל בנספח הבינוי (מוצג כמחסנים) ולסמן חלל זה להכשרה לשימוש ציבורי. בנוסף, יש לקבוע בהוראות תוספת שימוש בסעיף 4.1.1, עבור מסחר בקומת הקרקע, ולהציג שטחים בטבלה 5 בשורה נפרדת. יתווספו הוראות לשימוש מסחרי בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
5. התוכנית מוסיפה 12 יח"ד בלי פתרון חנייה. לא ניתן לתת מענה לחניה בתחום החלקה. יש לבחון מתן פטור מחניה עבור יח"ד המוצעות לאחר צמצום היקפי הבינוי כמבוקש לעיל.

מרפסות

- מוצעת תוספת מרפסות סוכה חדשות בקומות החדשות בצד המערבי, הפונות לרח' עמוס. יש להציע מרפסות חדשות המתאימות למקצב המרפסות ההיסטוריות. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות, ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור. יש להציג את שיקום המרפסות המקוריות הקיימות בחזיתות הראשיות (מערבית לרח' עמוס ומזרחית לרח' נחום). יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
6. לא תותר הרחבת מרפסת קיימת לשימור, הפונה לרח' נחום.
 7. לא תותר תוספת מרפסות זיז בחזיתות הצדדיות המצמצמות את המרווח הקיים לכונן חלקות מגורים.
- מוצע בקומת הכניסה מרפסת גג מעל מחסן שאינו חוקי. לא ניתן להציע מרפסת מעל עבירת בנייה, יש לסמן להריסה בתשריט/נספח בינוי ולקבוע בהוראות.

שימור

8. קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המוצע כמפורט להלן:
9. שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר במלואן את החזיתות הראשיות של המבנה ההיסטורי (מזרחית לרח' נחום ומערבית לרח' עמסו). יש לשקם ולשמר את המרפסות והפתחים ההיסטוריים המקוריים ובהם פרטי משקופים וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים).
10. גרם מדרגות אבן: גרם המדרגות אינו מוצע להריסה אך כיוון שיש בו חשיבות וערכיות, בעיקר בשמירת מעקה הברזל המסוגן יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות לשימורו ושמירתו במהלך העבודות ושילובו במבנה המוצע.
11. יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור עם שאר האלמנטים הקיימים כמקובל ובתיאום עם מח' השימור – בסגול בתשריט/נספח בינוי ולקבוע סעיף בהוראות.
12. יש להשלים ולאשר תיק התיעוד (חסר פרטים ותיעוד פנים המבנה וקומת הגג). ייתכן כי בהתאם לתיעוד שיאושר יוגדרו פרטים ואלמנטים נדרשים לשימור במבנה כדי לוודא כי פרטי בנין ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.
13. תוצג הפרדה אופקית ואנכית מתאימה בין ישן וחדש בעדיפות להפרדה מרחבית/גושית בין בינוי היסטורי לחדש. יש לפרט סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות הקיימות והמוצעות ולהימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. יש להגיש פרט מוגדל של אלמנט ההפרדה המוצע המתאים ומכבד את המבנה ההיסטורי.
14. מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
15. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ככל ותידרש ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
16. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

איכות הסביבה

17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בתוספות בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
18. הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
19. הגג בתכנית: יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'.
- עבור גג חי וירוק, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
20. תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

כללי

21. יש לקבוע שלביות ביצוע בתכנית לתוספות בקומות מלמטה למעלה, ותוספת הקומות מעל המבנה בהינף אחד ולתקן סעיף 7.1 בהוראות התכנית.

22. ייקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
23. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
24. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרש: תברואה, כבאות, חח"י, תושי"ה.
25. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
26. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הוראות התכנית

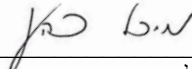
27. יש לקבוע בהוראות בסעיף 7.2 כי מימוש התוכנית יהיה 5 שנים.
28. סעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום.
29. סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום.

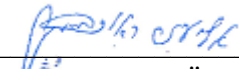
תשריט

30. יש להוסיף בתשריט מידות לקווי הבניין.
31. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
32. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 25.12.2023 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).

נספח בינוי

33. יש להציג תוכנית פיתוח ברורה יותר ולסדר את המפלסים (בקומת מרתף דירה 1 במפלס -3.73 אבל ממ"ד מוצע במפלס -2.50).
34. יש לתקן את הגרפיקה של התוכנית – בנייה מאושרת תהיה במילוי אפור ובנייה מוצעת תהיה במילוי לבן וקונטור קו אדום אחיד.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 32 : 1505015

פרטי התכנית

מספר תכנית	1505015
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ותוספת קומות ויח"ד חדשות, רחוב קארו 30, בית ישראל
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

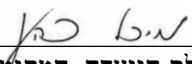
החלטת הועדה

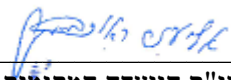
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מדיניות-**
התכנית מוצעת בתחום מע"ר צפון על ציר ראשי המאפשרת בינוי של 4 קומות והגבהת גג רעפים (מדלפות גג 1.2 מ'). התכנית חורגת מהמדיניות ומציעה בניין של 6 קומות. אמנם מוצע דיור להשכרה לטווח ארוך ואגף תכנון רואה לנכון לעודד מטרה זו בצירים מרכזיים, אך מאחר ומדובר באזור לשימור וע"מ לא לפגוע במרקם השכונתי, יש לבטל את הקומה והשישית ולהציע בניין של 5 קומות בכל חתך עם גג רעפים מוגבה (1.2 מ' ממדלפות)
2. **תאור תכנית-**
מאחר והתכנית עוסקת בהריסת בניין תוך שימור חזית חלקי/ שימוש חוזר באבנים, יש לתקן בהוראות התכנית בדברי הסבר כי התכנית מציעה הריסת בניין תוך שימור חזיתות ולא עבור הריסה חלקית.
3. **קווי בניין-**
הבניין אינו שומר על קווי בניין המותרים של 3 מ' לכל החזיתות כדלקמן:
4. **חזית מערבית -** מוצע בינוי בקו אפס בקיר משותף בהתאם לקיים, מקובל.
5. **חזית קדמית דרומית -** החזית ההיסטורית נמצאת בקו אפס כלפי הרחוב, הבינוי המוצע מעל החזית מקובל מאחר וממשיך את החזית ההיסטורית ומאפיין את הבינוי בקו אפס לרחוב. יחד עם זאת מרפסות המוצעות מחוץ למגרש מעל דרך בחזית זו לא מקובלות. מדובר ברחוב צר עם מדרכות צרות ואינו מאופיין ע"י מרפסות מעל דרך.
6. **חזית צידית מזרחית -** מוצע בינוי בקו 0 עם פתחים רבים כלפי שביל להולכי רגל ברוחב של כ 2 מ' ובקרבה יתרה כלפי חלקה מס' 9 ביעוד מגורים מזרחית לשביל. לכאורה נדרש לצמצם את הבינוי מגבול החלקה ולייצר מרחק סביר לכיוון חלקת מגורים מס' 9, יחד עם זאת מדובר בחלקה צרה יחסית אשר לא תשאיר אפשרויות בינוי מיטביות במגרש, לכן ניתן לאפשר את הבינוי המוצע בקו אפס ועל מנת למזער פגיעה בפרטיות כלפי חלקה מס' 9 יש לצמצם את מס' החלונות בחזית זו ולהציע את הפונקציות העיקריות וכך שיופנו כלפי החזית הקדמית ועורפית של הבניין.
7. **חזית אחורית צפון מזרחית -** מוצעות מרפסות זיז בקרבה יתרה כלפי חלקה מס' 13 ביעוד מגורים לא מקובל. מרפסות זיז והבינוי החדש ישמרו על קווי בניין של 2 מ' כלפי חלקות מגורים.
8. **שימור-**

9.	מוצעת הריסה מלאה של חזית מזרחית ושימוש חוזר באבן. בפינה המתחברת לחזית צפונית לשימור יש להשאיר לפחות מטר מהחזית כך שיתקבל מראה המשכי ממבט הרחוב ובמעבר בין הבניינים.
10.	תשריט – לסמן חזית לשימור בהתאם לתב"ע תקפה ומטר המשכי מכיוון מזרח כאמור לעיל. ג. בהוראות התכנית יש להוסיף או לשנות: - ייעשה שימוש בריצופי השטיח בשטחים הציבוריים במבנה. - פרטי הפרדול והמסגרות ישולבו בבינוי החדש בחזית מזרחית בקומת הקרקע במקום בו ייעשה שימוש חוזר באבן.
ד.	תנאים למתן היתר: - תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד ע"י מחלקת השימור. - יוגש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
11.	קומת מחסנים- מוצעים מחסנים בקומת מרתף בגובה 2.63 מ'. יש לצמצם לגובה 2.20 מ' בהתאם לתקנות.
12.	חניה- התכנית מציעה 12 יח"ד ללא מקומות חניה, עפ"י התקן נדרשים 12 מקומות. לאור תנאי המגרש וחזיתות לשימור לא ניתן להציע מקומות חניה בתחום המגרש, ניתן להמליץ על פטור ממקומות חניה לאחר צמצום יח"ד לאור צמצום הקומות.
13.	איכה"ס-
14.	התכנית המוצעת נמצאת בתחום הזנה של מעיינות ואזור חילחול, יש צורך לצמצם את קו הבניין בשביל לאפשר חילחול לתת הקרקע. ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. ג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הבינוי בתת הקרקע יעמוד בתקן אוורור (תת"ק 6210). ד. במידה ויהיה צורך בשנאי, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. ה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
15.	חיזוקים הנדסיים- ככל ויידרשו חיזוקים הנדסיים לבניין, הם יבוצעו בפנים המבנה.
16.	שטח מגרש- ישנה חוסר התאמה בשטחים בין תשריט מצב מאושר+ מצב מוצע לבין הוראות התכנית. יש לתקן בהוראות התכנית טבלה 3.2 גודל שטח מגרש לפי מדידה בתשריט- 166 מ"ר.
17.	פתרון אשפה- אין אפשרות למקם מתקן אשפה בתחום המגרש. יש לשלם השתתפות בכלי עצירה כתנאי לקבלת טופס 4. כמו כן, יש לתאם את התכנון מול אגף תברואה בשלב ההיתר.
18.	חוו"ד גורמים- יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: חברת חשמל, רשות העתיקות.
19.	בתחום מודל העיר: תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
20.	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.

21. 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: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 33 : 1551068

פרטי התכנית

מספר תכנית	1551068
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש בן 4 קומות, בית צפפה
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת חניה מתחת לכניסה הקובעת, הכולל 10 יח"ד. הבינוי המוצע תואם את מדיניות התכנון החלה במקום לעניין מספר הקומות, היקף יחידות הדיור ואחוזי הבנייה.
2. הבינוי המוצע משתלב בטופוגרפיה ובמרקם הבנוי הקיים. יחד עם זאת, יש לצמצם ככל הניתן את היקף קירות התמך המוצעים בתחום המגרש ולשלבם באופן מיטבי בפיתוח המוצע.
3. הגישה למגרש מתאפשרת באמצעות דרך גישה/זיקת הנאה מכיוון צפון על פי תכנית מאושרת.
4. התכנית מציעה פתרון חניה בהתאם לתקן החניה התקף. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף תושבי"ה לגישה למגרש ולנספח התנועה והחניה המוצע.
5. יש להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין פינוי פסולת בנייה במהלך ביצוע העבודות, לרבות פינוי לאתר מוסדר ומאושר על פי דין.
6. בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני, תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
7. יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
9. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

עצים:

10. בתיאום עם אגף שפי"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 שפי"ע.
11. התכנית נמצאת באזור חלחול יש לצמצם את קו הבניין תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.

איכות סביבה:

12. התכנית חלה באתר טבע עירוני בוסתנאי בית צפפא, יש להגיש סקר טבע מקדמי כולל תמונות כתנאי להפקדת התכנית.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה C והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
15. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית : יהיה גג מועיל ושישמש עבור גג חי/ירוק/כחול-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
 17. במידה ויהיה צורך בשנאי, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
 18. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
 19. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.
 20. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
 21. יש לקבל היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
 22. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
 23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
 24. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים ככל שיידרשו.
 25. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86(ד) לחוק התכנון והבנייה, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 26. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בתחום התכנית ובחלקות הגובלות.
 27. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מתבקשת לדרוש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
 28. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : שפ"ע גננות – עצים, שפ"ע תחזוקת כבישים, אגף תושייה, תברואה, רשות העתיקות, מידע תכנוני, , כבאות, חברת חשמל ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
 29. 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.
 30. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 31. 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.

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 34 : 617134

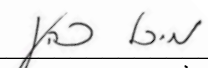
פרטי התכנית

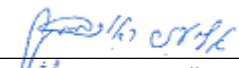
מספר תכנית	617134
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מלון המלכים - המלך ג'ורג' 60
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. מדובר בתכנית הנמצאת בתחום תכנית אב רחביה מס' 9988, אשר הינה בייעוד "אזור מגורים עם הוראות מיוחדות". התכנית מציעה מגדל בן 30 קומות ע"ג מלון קיים, וללא התייחסות לשיפור החזיתות המלוות את הרחוב. התכנית חורגת ממדיניות אב רחביה אשר אינה מאפשרת מגדלים באזור.
2. מדיניות הרק"ל הינה מדיניות כללית שאומנם מאפשרת להגיע עד 30 קומות אבל קובעת גם שיש להתחשב בנתוני השימור של המגרש וגם במרקם שבו מוצעת הבניה לגובה.
3. החלקה ממוקמת בסמיכות לאתרים היסטוריים ממערב תחנת הרוח ומצפון בית הכנסת היכל שלמה.
4. בתחום החלקה מצוי מבנה מלון פרימה המלכים שהוקם במקור בשנות החמישים בתכנון האדריכלים מאיר רובין ואלכסנדר פרידמן, במקור בן 4-5 קומות מבנה בסגנון הבניה המודרני מקומי מאוחר.
5. הבניין הקיים בעל חשיבות עירונית מאחר ומהווה דופן לצומת כיכר פריז וכניסה ממזרח לרחביה.
6. לאור החשיבות של שמירה על הבניין בצומת, המגדל מוצע בחזית האחורית של החלקה בצמוד לבניה נמוכה ואופיינית של שכונת רחביה שהיא שכונה לשימור.
7. מיקום מגדל במיקום זה הוא בעייתי ולא תואם לסביבתו.
8. בנוסף יש לציין כי התכנית אינה מציעה הפרשות או הפקעה לצרכי ציבור על אף שהמגדל כולו מיועד למגורים עם תוספת מלונאית זניחה בלבד ביחס לקיים.
- 9.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 35 : 1510528

פרטי התכנית

מספר תכנית	1510528
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	דיורית ל-2 דירות בקומת קרקע ברחוב בעל השאלות 26 ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

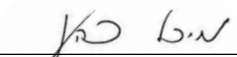
1. התכנית מציעה תוספת דיוריות ללא תוספת שטחים ליח"ד קיימות – התכנון המוצע נבחן ונמצא תואם.
2. יש לעדכן את זכויות הבניה ומס' היח"ד המאושר בטבלה 5 ע"פ היתר בניה קיים ומאושר.
3. יש לצמצם את תחום התכנית ולתקן את הקו הכחול בהתאם לגבול תצ"ר כשרה לרישום 394/2006.
4. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
5. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

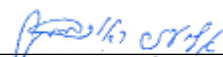
הערה:

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

הערות טכניות

6. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
7. ייש לצרף קובץ דיגיטלי parcle מתוקן בהתאם לתצ"ר.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 36 : 1431170

פרטי התכנית

מספר תכנית	1431170
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, רחוב אריאל 7, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

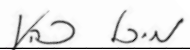
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

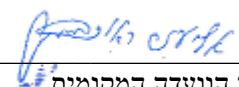
1. התכנית מציעה הרחבות לאגף המערבי בלבד והרחבת יח"ד בקומה העליונה על הגג. מוצע פתרון מיגון לחלק מהדירות בלבד. האגף המזרחי, ובכלל זה דירות מס' 1, 3 ו-5, אינו מקבל מענה מיגון או הרחבה במסגרת התכנון המוצע. יש לבחון הרחבה ומתן פתרון מיגון גם לדירות אלו, ככל הניתן בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. עבור הרחבת הדירות באגף המערבי מוצעת עמודת ממ"ד בחזית הדרומית בקו אפס לכוון הרחוב הבולטת ממסת הבינוי המוצעת. מאחר שהתכנית מציעה הרחבה משמעותית של הבינוי בחזית המערבית, יש לשלב את הממ"ד במסגרת תוספת הבנייה המוצעת, ובלי צורך לייצר עמודה נפרדת בולטת מחזית הבינוי הדרומית.
3. מוצעת הסבה של חדר הסקה לשני מחסנים בקומה המפולשת, וסה"כ מוצעים 6 מחסנים בבניין בו קיימות 7 יח"ד. יש לתכנן מחסן לכל יח"ד בבניין. ניתן להציע מחסן ביסודות עמודת הממ"ד.
4. התכנית מציעה שינוי 3 מקומות חניה המאושרים בהיתרים, ומציעה הריסת גדרות החלקה בשתי נקודות נפרדות. מוצעת חניה חדשה לאורך רחוב אריאל בתחום החלקה, וכניסה נוספת מרחוב המאסף למקומות החניה המאושרים ושני מקומות חדשים. נראה שיש הפרשי גובה בין הרחוב ומפלס החניה מרחוב אריאל ובאופן שלא ניתן ליישם חניה זו. תכנון החניות לא מקובל. תנאי להפקדה יהיה תכנון חניה במקום 3 מקומות החניה המבוטלים ובהתאם לתיקון התכנית כמבוקש, וקבלת אישור תושבי"ה.
5. יש לציין בסעיף החניה 4.1.2ב', כי החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6. התכנית חלה בפוליון 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.
7. יש להציג את מיקום המתקנים המשותפים (כגון דודי שמש, קולטים ומערכות נוספות) בגג המבנה החדש ואת אופן הגישה אליהם. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין העתקת המתקנים המשותפים וגישה לכלל הדיירים.
8. יש להוסיף סעיף כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר.
9. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הריסה וסעיף לעניין עצים לשימור.
10. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספת הבניה בקומות הקיימות תהיה בצמיחה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומות. תוספת הקומה על הגג להרחבת יח"ד מספר 7 תתאפשר רק לאחר השלמת הבניה בקומות שמתחתיה.
11. סעיף 7.2 בהוראות התכנית - יש לציין זמן משוער למימוש תכנית 7 שנים.
12. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
13. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 37 : 1413459

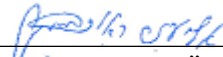
פרטי התכנית

מספר תכנית	1413459
סוג דיון	הארכת מועד להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה ובינוי לשם הרחבות ותוספת 3 יח"ד רחוב אורי בן ארי 19
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר ארכה להגשת התנגדויות

החלטת הועדה

הוועדה מחליטה לאשר הארכה של תקופת ההפקדה לצורך הגשת התנגדויות ב 30 יום נוספים על פי הסמכות בחוק.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 38 : 1198399

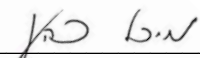
פרטי התכנית

מספר תכנית	1198399
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות דיור ברחוב כיסופים 801, ירושלים.
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף 1 מהחלטת הוועדה מתאריך 10/07/2024 "התכנית מבקשת להרחיב - 7 יח"ד מתוך 25 יח"ד המאושרות, בקונטור המבנה הקיים ותוספת קומה מעליו. יש לבחון הרחבה ליח"ד דיור נוספות בחזית המזרחית, בתיאום מחלקת התכנון". **מבוטל.**
2. **במקומו יבוא:** "התכנית מבקשת להרחיב - 7 יח"ד קיימות בקונטור המבנה הקיים ותוספת קומה מעליו. בנוסף, מבוקש להוסיף יח"ד אחת חדשה מעבר למאושר בתב"ע, בהתאם למאושר בהיתר בניה. יש לבחון הרחבה ליח"ד דיור נוספות בחזית המזרחית, בתיאום מחלקת התכנון.
- יש לשנות את מספר יחידות הדיור המאושרות ל - 26 יח"ד, ולתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם".
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/07/2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 39 : 1275551

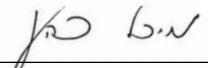
פרטי התכנית

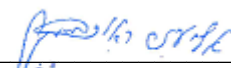
1275551	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית ברחוב בוליביה - תוספת שטחים	מהות הבקשה
2026/11	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה ומסמכים בהתאם.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 40 : 1528512

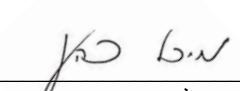
פרטי התכנית

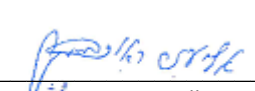
מספר תכנית	1528512
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	עדכון לתכנית מאושרת 101-0761346 למגרש למב"צ מספר חלקה 147
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יסומן בתשריט קוו בניין עבור מרפסות זיזיות עבור ייצירת חצרות לגני ילדים, שאר קווי הבניין יסומנו בהתאם למאושר.
2. יתור הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 41 : 1377175

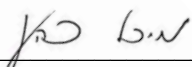
פרטי התכנית

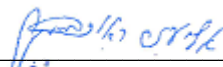
1377175	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
רחוב ששת הימים 31 , גבעת המבחר , ירושלים	מהות הבקשה
2026/11	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: חב' חשמל
2. התיאום עם תוש"ה, איכות סביבה כיבוי אש, תברואה, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה וגננות ייעשה בשלב היתר הבניה.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 4/2/2026 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 42 : 1319672

פרטי התכנית

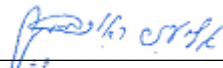
מספר תכנית	1319672
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיוור ברח' אבא אחימאיר 11-9 נווה יעקב, ירושלים
מספר ועדה	2026/11
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף מספר 5 בהחלטת הוועדה מתאריך 10.12.2025 **מבוטל**: "יש לוודא ששטח הדירות אינו עולה על 140 מ"ר, כולל שטח מרפסות מקורות. נראה שבמספר דירות יש חריגה מהשטחים שניתן לקבל בסמכות הוועדה המקומית."
במקומו יבוא:
"יש לוודא כי שטח הדירות לא יעלה על 140 מ"ר, בתוספת מרפסות מקורות שלא יחושבו במסגרת שטח זה, בשטח של עד 12 מ"ר לכל דירה. ככל שקיימת חריגה מהשטחים שניתן לאשר בסמכות הוועדה המקומית, יש לתקן את התכנון בהתאם."
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.12.2025 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/06/2026 - כה סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 43 : 1571264

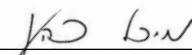
פרטי התכנית

1571264	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
הרחבות דיוור רח' שד' שמואל מאיר 12, הר חומה	מהות הבקשה
2026/11	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. שלביות הביצוע תהיה בנפרד לכל דירה בגג
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית