

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/17 מתאריך 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48' 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: 08/09/2026 - בו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1045541

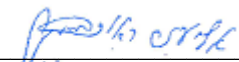
פרטי התכנית

מספר תכנית	1045541
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינויים בבינוי ותוספת קומות לשם הרחבות ותוספת 5 יח"ד זיכרון יעקב 5.
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה לצורך ניסיון להגעה להסכמות לתקופה של 60 יום.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 - כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1205186

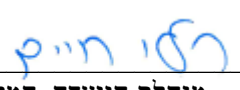
פרטי התכנית

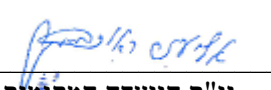
מספר תכנית	1205186
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי קווי בניין לשם תוספת מרפסות ברחוב אפרתה 33 ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

1. **לדחות** את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי קיימת חריגה ממדיניות בעניין קווי הבניין לטובת תוספת מרפסות בקרבה לבניין המתנגדים, וכתוצאה מכך פגיעה באיכות החיים ופרטיות בעלי הדירות, וכן פגיעה באופי השכונה: מדיניות הוועדה בכללי הינה לשמור על מרחק של 3-מ' מגבול המגרש לטובת תכנון מרפסות זיז בחזיתות הפונות למבנים בחלקות צמודות. כאשר בתכנית נשוא ההתנגדות קיים מרחק של כ-7 מ' מחלקת המתנגדים. ע"כ לא נשקפת כל פגיעה בפרטיות המתנגדים או באיכות חייהם, וכן לא באופי השכונה.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה בזכויות בניה עתידיות: התכנית שבנידון אינה מייצרת זכויות בנייה חדשות, אלא משנה קווי בניין עבור מרפסות זיז. ע"כ טענה זו מחוסרת בסיס, ואינה פוגעת בדרך כלשהיא במתנגדים. בכל מקרה, ככול והמתנגדים ירצו להגיש תכנית לתוספת זכויות נוספת היא תיבחן בהתאם למדיניות וזכויות בניה נוספות יינתנו בהתאם.
3. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 - בו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1297712

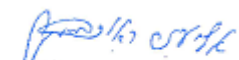
פרטי התכנית

1297712	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות, שדרות נוה יעקב 23, ירושלים	מהות הבקשה
2026/17	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לדחות את ההכרעה	קוד החלטה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה ב 60 יום לצורך בחינה של הרצינות של הגשת תכנית פינוי בינוי בחלקה
או להגעה להסכמה בין המתנגדים למגישי התכנית
בתום 60 הימים תתכנס הועדה לשמוע את ההתנגדויות ותגובת המבקשים לקבל החלטה סופית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 - כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1122241

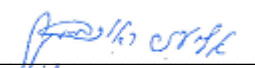
פרטי התכנית

מספר תכנית	1122241
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכח תכנית 969162
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לצורך בחינה של חוות הדעת השמאית על ידי חברי הוועדה
 חוות הדעת תשלח לחברי הוועדה לעיון


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 - כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1506476

פרטי התכנית

מספר תכנית	1506476
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	בניין מגורים ברחוב יהודה המכבי 16, מקור ברוך, ירושלים.
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

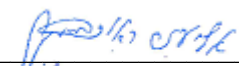
החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. **לדחות את ההתנגדות להריסת הבניין ופינוי הדירה עקב המצב האישי והרפואי של המתנגדת, שהיא דיירת מוגנת בדמי מפתח, בשל הקושי במעבר לדירה אחרת – מדובר בסוגיה קניינית/ אישית אשר תיבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית לעניין זכויותיה של המתנגדת. בשים לב לגילה ולמצבה הרפואי והפיזי, ממליצים ליזם להיות בקשר איתה לבחון את זכויותיה כדיירת בדמי מפתח ויפעל למצוא פתרון הולם למגורים בהתאם למצבה ולצרכיה, בכל הנוגע למציאת דירה ומעבר מהדירה למקום חדש.**

2. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 - בו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1259324

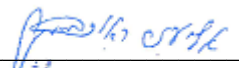
פרטי התכנית

מספר תכנית	1259324
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב ארץ חפץ 1-5
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה לבחינת הפער בין החלטת הוועדה המחוזית בדיון להפקדה לבין המלצת מהנדס העיר


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 - כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1241744

פרטי התכנית

מספר תכנית	1241744
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תכנית פינוי בינוי ברחוב פנמה 4, ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין צפיפות והיקף בינוי בלתי סבירים, מכפיל 4.9 למגדל בן 25 קומות, יש לבחון את היקף הבינוי במכלול תכנוני של שלושת המגדלים ביחד והעומס המצטבר שהם יוצרים. ההמלצה שניתנה במסגרת הדיונים בתכנית של פנמה 2 ו-6 היתה לצרף לתחום התכנית את פנמה 4 ולהציע תכנון גמיש יותר ל-3 החלקות גם יחד מבחינת העמדת הבינוי, תפרוסת הייעודים בשטח והיקף המכפיל שמתקבל. התכנית המוצעת מבקשת לפתור את פנמה 4 בלבד מה שמייצר אילוצים בקרקע שיש להתחשב בהם. לעניין המכפיל המבוקש של 4.9, מדובר על מכפיל גבוה יחסית ויש לבחון אותו כתנאי למתן תוקף, יש לציין כי הדוח הכלכלי אינו מפרט מה התמורות לכל דירה, יש להבהיר כי התמורה המקסימלית תהיה כמקובל עד 25 מ"ר לדירה והדוח ייבחן בהתאם.**
- לקבל חלקית את התנגדות לעניין מרחק בין המגדלים והעמדת הבינוי, המרחק המתקבל בין הבניינים של פנמה 6 ו-4 עומד על 10 מ', 5 מ' קו בניין בכל תכנית, הדבר יגרום לפגיעה באיכות המגורים. 10 מ' בין מגדלים זה מרחק מצומצם יחסית, אין אפשרויות רבות לצמצום של קווי הבניין, יש לצמצם את קווי הבניין כלפי השטח החום שבתכנית 581850 מצפון מזרח לתכנית מ-4.5 מ' ל-3 מ' ובהתאם להגדיל את המרחק מהמגדל מדרום מערב לתכנית ל-6.5 מ'. דבר שיגדיל בעוד 1.5 מטר את המרחק בין המגדלים.**
- לקבל את התנגדות לעניין הפרשות ציבוריות דלות ובלתי מספקות, התכנית מציעה כיתת גן אחת בלבד. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, יש להציע הפרשה מבונה עבור 2 כיתות גן בשטח 130 מ"ר לכל כיתה וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.**
- לדחות את ההתנגדות לעניין שמירה על רציפות וקישוריות הולכי רגל לרכבת הקלה, יש צורך בהוספת שביל שיתחיל מההצטלבות בין פנמה 4 לרחוב ניקרגואה עד לתחנת הרכבת הקלה שנמצאת בסמוך על רחוב הנרייטה סאלד. – לא ניתן לייצר מעברים חדשים לכיוון מערב מכיוון שחלקה 118 לא כלולה בקו החול של התכנית.**
- לקבל את ההתנגדויות לעניין ההפרשות לצורכי ציבור – השטח החום בתא שטח 2 אשר מתחבר דרך מעבר צר בלבד לשטח החום המאושר כהשלמה לתכנית 581850 אינו אפקטיבי לבינוי ושטחו רק כ-430 מ"ר. יש לבטל את קווי הבניין שזכויות הבניין בשטח זה ולסמן אותו בייעוד של שטח לצורכי ציבור / שצ"פ וכך גם תתאפשר השמירה על העצים הקיימים בתא שטח 2 וגם תתאפשר חיזוק הקישוריות להולכי הרגל מרחוב ניקרגואה. – כל העצים בתחום המגרש יסומנו לשימור.**
- בנוסף יש לסמן לשימור את עצים 6.7.8.9. בפניה הדרון מזרחית של התכנית שהם עצים בוגרים ומרשימים וכן את עצים 18, 20 שמצויים בשולי המגרש – למרות שמדובר על פינוי בינוי יש להתחשב בעצים בוגרים בשולי המגרש ולשמור אותם.**
- לקבל את התנגדות לכך שנעשתה התעלמות מתכנית הצל של תכנית 581850 ושיש לעגן במסגרת תכנית פנמה 4 את החיבור לחניון של פנמה 2 ו-6 ולתכנן את מערך החניה של שתי החניות באופן משולב תוך התאמת החניון של פנמה 4 לתכנית המאושרת והמקודמת כבר**

בשלב רישוי של פנמה 6. במסגרת גיבוש התכנית של פנמה 2 ו-6 נדרשו עורכי התכנית לערוך תכנית צל לתכנית פנמה 4, תכנית הצל ומסמכי התכנית המאושרת כללו הנחיות להתחברות 2 החניונים לחניון משותף אחד וביטול הכניסה הזמנית לחניון של פנמה 6 והפיכתו לחזית מסחרית בעת מימוש הכניסה החדשה לחניון של פנמה 4 שישרת את 2 התכניות. התכנית המוגשת לא מתחשבת בהנחיות אלה, זיקת ההנאה בתשריט מציעה מיקום אחר להתחברות החניונים וקובעת הנחיות בהוראות התכנית שמתנות את כניסת הרכב התפעולי מפנמה 6 בלבד עבור 2 התכניות. יש לתקן את כלל מסמכי התכנית כך שיותאמו וישתלבו למצב המאושר בתכנית 581850 שכן התכנית כבר מאושרת וכעת בשלב היתרי בנייה.

8. **לקבל** את ההתנגדות לעניין תוספת מרפסות מעבר לשטחי הבנייה המפורטים בתכנית. העמודה בטבלה 5 המתייחסת לשטחי בנייה עבור המרפסות רלוונטיות לשטחי המרפסות הזיזיות, כאשר השטח המקסימלי למרפסת הוא 14, התכנית כוללת מרפסות מקורות בהיקף של 21 מ"ר לכל דירה בניגוד למדיניות ומייצרת הגדלה משמעותית של תכסית הבניין – יש לצמצם ל 14 מ"ר מקסימום בהתאם למקובל ולחשב בכל מקרה את השטחים האלה בדוח השמאי.

9. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין חוסר בהירות ביחס להיקף הבינוי התת-קרקעי, בהוראות בטבלה 5 סעיף 4 כתוב "יותר להוסיף קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לטובת חניה ושטחי שירות נלווים מעבר למופיע בטבלה בסמכות מהנדס העיר", זכויות הבניה בטבלה 5 אמורים לקבוע קיבולת מקסימלית של שטחי הבנייה כדי להבין את היקף הבינוי המתקבל מעל ומתחת למפלס הכניסה לבניין. לכן יש לשנות את סעיף זה כך שיכלול רק את הגמישות לעניין הקומות ולהסיר את הגמישות לעניין תוספת היקף שטחי הבנייה בתת הקרקע. בנוסף יש לבטל את סעיף ט' המאפשר ניוד בשטחי החניון בין תאי השטח, מסמכי התכנית כבר כוללים רישום תלת מימדי עבור החניון ולכן הוראה זו לא רלוונטית.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1248970

פרטי התכנית

מספר תכנית	1248970
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	בית מלון – אבו טור – ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

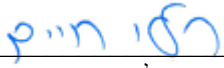
החלטת הוועדה

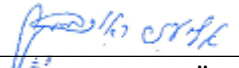
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות לפי הפרוט הבא:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין פגם בהליך תכנוני ושיתוף הציבור – התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית, הליך פרסומי מתבצע ע"י הוועדה המחוזית ובהתאם לחוק בכל האמצעים האפשריים והנדרשים.
2. לדחות את ההתנגדות לעניין פגמים בבטיחות ונגישות – המצב הקיים כיום לא מוסדר ולא בטוחות, התוכנית באה להסדיר את המצב הקיים ולבצע הנגשה לשטח הקיים, התוכנית כוללת הסדרת כביש ומדרכות ובכך מסדירה את הבטיחות והנגישות בשטח.
3. לדחות חלקית את ההתנגדות לעניין שהדרך עוברת בשטח פרטי דבר שפוגע בזכויות קנייניות של המתנגדים – התכנית מציעה ביטול של שביל ציבורי מאושר והצמדתו לחלק הדרומי לצורך הסדרת דרך כגישה לחלקה שאין לה גישה לרכב, לצורך כך הצטרפה הוועדה המקומית להגשת התכנית ולכן לא היה צורך בתיאום עם בעלי הקרקע יודגש כי מדובר בשטח ביעוד שצ"פ אשר מתפקד באופן לא חוקי כחניה וכביש גישה, התכנית מסדירה באופן חוקי את המתחם.
4. לדחות את ההתנגדות לעניין כשלים תחבורתיים – כל נושאי התנועה, עומסים וחסומי צירים נבדקו ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית ונמצאו מקובלים.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה באופי השכונה – מדובר בבניית מלון קטן ומקומי הכולל מס' קטן של חדרי אירוח וממוקם בשולי השכונה ולא אמור להוות פגיעה בצירים פנימיים.
6. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה במבנה היסטורי ומורשת השכונה – התוכנית מציעה שימור של הבניין הקיים, קובעת הוראות לשימור וקובעת תוספת קומות כמקבל בשכונה עד 4 קומות על מנת לא לפגוע במרקם השימורי באזור.
7. לדחות את ההתנגדות לעניין אי התאמת התשתיות בשכונה לפרויקט – מדובר בבניו של 4 קומות, מלון קטן עם פעילות מצומצמת ומותאמת לשכונה, התוכנית אף מסדירה את הדרך הקיימת.
8. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול החניה הקיימת בשימוש המתנגד – השימוש בשטח התוכנית עבור חניה אינו לפי היתר, התוכנית כעת מסדירה באופן חוקי דרך ויוצרת מפרצי חניה על חלק מהשטח בלבד. ככול ובעל הקרקע ירצה לבחון הסדרה של כל החניה הקיימת הוא יכול לפעול מול הגורמים המתאימים בעירייה.

9. לדחות את ההתנגדות לעניין שמירה על העצים והשטחים הפתוחים – התכנית שומרת על שטח פתוח מצפון ומציעה עקירת עצים בתחום הבינוי החדש תוך קביעת הוראות כי עקירת העצים תיבחן בשלב ההיתר. בנוסף קובעת התכנית בהוראותיה סעיף עבור נטיעת עצים חדשים.
10. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ביטול השביל שקבעה תוכנית 11575א' – תוכנית 11575א' קבעה שביל בתחום החלקה המחבר את המעבר הציבורי הקיים מדרום לתכנית וממזרח לה, המסמכים מופקדים מבטלים את החיבור מדרום למזרח. בהמלצת הוועדה המקומית והמחוזית נקבע כי יש ליצור רצף לשביל הנ"ל. מסמכי התכנית המופקדים מציגים זכות מעבר בין דרום למזרח, יש לשנות את זכות המעבר ליעוד מעבר להולכי רגל ולייצר רצף בין השביל הדרומי לדרך המוצעת ממזרח.
יש לבצע תאום מול אגף נכסים ככל ותוצע חניה תחת השביל.
11. לדחות את ההתנגדות לעניין מק"ח תת קרקעיים בתחום החלקה שלא מוצגים – התוכנית כוללת נספח חניה ונספח בינוי בהם מופיעה החניה התת קרקעית המוצעת.
12. לדחות את ההתנגדות כי התכנית מהווה ניסיון להכשיר בדיעבד דבר עבירה של הדרך שכבר קיימת וכן לניסיון לעגן השתלטות על נכס של הפטריארכיה – התכנית מסדירה את הדרך באופן חוקי תוך עמידה בדרישות החוק לעניין נגישות, הסדרי תנועה וכו' ולא מכשירה את הקיים וזאת תוך הסרת הפלישות בתחומה.
13. לדחות את ההתנגדות לעניין צורכי קהילה וכי השכונה נדרשות לפיתוח שישרת את תושבי השכונה, שרותים ציבוריים – מהות ההתנגדות אינה נוגעת באופן ספציפי לתוכנית אלא כללית לשרותים הנדרשים עבור תושבי השכונה, לצורך תאום פתרון עבור שרותים אלו ניתן לפנות לגורמים הרלוונטיים כגון מתכנן קהילתי, מתכנן רובע וכו'.
14. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בנוף העיר העתיקה ובנצפיות אל גיא בן הינום – התוכנית אכן נמצאת בתחום אגן העיר העתיקה ומציעה בינוי בתחום המדיניות, 4 קומות וזאת במטרה לא לפגוע בנצפיות וזאת בהתאם למדיניות הקיימת בשכונה.
15. לדחות את ההתנגדות לעניין מניעת מפגעי רעש והפרעה לאיכות החיים – התכנית ממוקמת בשולי השכונה ולא במרכזה, מדובר במלון בוטיק וקטן עם שימושים סבירים שלא אמורים לגרום לרעש בלתי סביר.
16. לדחות את ההתנגדות לעניין תרומה לקהילה המקומית – מלון קטן המשקיף צפונה לעיר העתיקה הוא שימוש הולם ומתאים לשילוב בקצה של שכונת מגורים, אין מקום בפרוייקט קטן ובשימושים המוצעים להוסיף שימושים נוספים.
17. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בערך הנכסים – הוועדה סבורה כי מדובר על תכנית ראויה תכנונית, ככול והמתנגד סבור שהוא נפגע מהתכנית הוא רשאי לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
18. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תא שטח 105 שבבעלות הפטריארכיה, אשר נכלל בתוכנית ללא סיבה ברורה, אין לגביו הוראות, הנחיות או הצהרת כוונות – תא שטח 105 במצבו המאושר ביעוד מעבר להולכי רגל אשר אמור להיות מעבר רציף שביל הדרומי. לאור הסדרה של הדרך המוצעת, מבחינת סימון גרפי אין משמעות לשביל הנ"ל לכן הופך ליעוד שצ"פ, אך עדיין יכול לתפקד כמעבר להולכי רגל.
לעניין הגבול הדרומי של הכביש המוצע להסדרה, התכנית שהופקדה אינה תואמת להחלטות הוועדה להפקדה- ההחלטה קבעה שיש להצמיד את הכביש החדש לגבול הצפוני של חלקות המגורים (חלקות 5171 ו 5172) ולסמן את עברות הבניה להריסה – התכנית לא נצמדה לגבול זה ולא סימנה את הבינוי הקיים בהם להריסה- יש לתקן את מסמכי התכנית ולהצמיד את הכביש דרומה על חלקות המגורים ולסמן להריסה את כל עברות הבניה והפיתוח הקיים בשטח זה..

יש לוודא בתשריט מצב המוצע כי תא שטח 105 מצפון אשר הופך לשצ"פ אכן נמצא בגבולות המאושרים.
 19. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 - כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1304344

פרטי התכנית

מספר תכנית	1304344
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - כף החיים, נווה יעקב, ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שהתוכנית מציעה תוספת חריגה בהיקפה – 224 יחידות דיור במקום 39 בלבד – תוספת של 185 יחידות דיור המהווה מכפיל של כ-5.7. בהתחשב בגודל משק הבית החרדי הממוצע בירושלים (4.9 נפשות), משמעות הדבר היא קליטה של כ-900 תושבים חדשים בשכונה שכבר כיום סובלת ממחסור חמור במבני ציבור ובשטחים פתוחים- יש לבחון את המכפיל המוצע כתנאי למתן תוקף.
2. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שלמרות היקף הבינוי, המענה הציבורי שנקבע בתוכנית מצומצם ביותר וכולל רק שלוש כיתות מעון יום בשטח בנוי של 440 מ"ר וחצר של 305 מ"ר. זאת בניגוד להמלצות הוועדה המקומית ולהנחיות מהנדס העיר, שקבעו כי יש לכלול שלוש כיתות גן ילדים, שלוש כיתות מעון יום ושני בתי כנסת בשטח של 300 מ"ר כל אחד, וכן להגדיל את שטחי הציבור ל-1,200 מ"ר ולתכנן את ההפרשות הציבוריות כיחידות עצמאיות עם כניסה נפרדת. המכתב מצוין כי החלטת הוועדה המחוזית המאוחרת, שאישרה את היקפי הבינוי לאחר בחינת הישימות הכלכלית, אינה מציגה בחינה מעודכנת של צורכי הציבור ואינה מנמקת את צמצום המענה הציבורי. בנוסף מובאות דוגמאות מתוכניות אחרות בשכונה ובירושלים, שבהן היקפי הבינוי היו נמוכים יותר אך המענה הציבורי היה רחב בהרבה. יש לעגן במסמכי התכנית את ההפרשות צורכי ציבור בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון והחלט הוועדה המקומית ולתקן את המסמכים בהתאם:
- 3 כיתות גני ילדים - כ"א בגודל 130 מ"ר בנוי + חצר בגודל 200 מ"ר מ"ר.
- 3 כיתות מעון יום בגודל 440 מ"ר בנוי + חצר בגודל 305 מ"ר.
- 2 בתי כנסת 300 מ"ר כ"א לפחות - יש להגדיר קוו בניין לארון קודש.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שקיימת בעייתיות בתכנון ההפרשה המבונה למעון היום. נספח הבינוי מציג את שטחי המעון אך אינו מציג כניסה ציבורית עצמאית ונפרדת, אלא מותיר אפשרות שהכניסה תעבור דרך לובי המגורים או דרך שטחים משותפים לדיירים. מצב זה מנוגד להחלטות הוועדה המקומית ועלול לפגוע בנגישות הציבורית, בעצמאות התפעולית וביכולת להפעיל את המעון באופן תקין. לכן מבוקש לעגן בתוכנית כניסה עצמאית, נגישה ואיכותית למעון, וכן להבטיח שהחצר המסומנת תשמש את

המעון באופן בלעדי. המיקום הסופי של השימושים הציבוריים כולם יתואמו בשלב היתר הבניה מול אגף מבני ציבור ואגף מבני דת בהתאם למקובל.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבהחלטת הוועדה מיום 6.8.2025 נקבע תקן מופחת של 0.2 מקום חניה לדירות עד 55 מ"ר ומקום חניה אחד לדירות גדולות יותר, בתוספת 10% חניות אורחים. התקן מבוסס על הנחה של רמת מינוע נמוכה בשל הקרבה לרכבת הקלה. אולם הנחה זו אינה נתמכת בסקר חניה, בנתוני בעלות רכב או בבדיקת תפוסת החניה ברחובות הסמוכים. יתרה מכך, נווה יעקב היא שכונת קצה מרוחקת, והתוכנית עצמה ממוקמת בקצה השכונה, כך שהרכבת הקלה אינה נותנת מענה מספק לכלל הנסיעות. תוספת של 185 יחידות דיור ושימושי מסחר וציבור צפויה להכביד משמעותית על החניה הקיימת, במיוחד כאשר המענה לחניית השימושים שאינם למגורים נדחה לשלב הרישוי. בנוסף, חלקות במתחם כוללות זיקות הנאה רשומות לצורכי גישה וחניה, אך לא הובהר כיצד זכויות אלה יישמרו ומהו הפתרון לחניה הקיימת שתיפגע - מדובר על פרויקט קטן יחסית ובהתאם למדיניות של תכניות פינוי בינוי על ציר רכבת קלה נקבע תקן החניה בתכנית מתוך מטרה לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית ולא ברכב פרטי.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמינהל מבקש לבצע סקר חניה ומינוע עדכני לפני אישור התוכנית, הכולל בחינת מספר החניות הקיימות והנגרעות, תפוסת החניה בשעות שונות, צורכי המגורים, המסחר ומבני הציבור, וכן צורכי ההורדה והאיסוף במעון. בנוסף מבוקש לבחון הקצאת מקום חניה אחד לפחות לכל יחידת דיור ולהציג חלופה מלאה ושווה ערך לכל חניה שתיגרע ולכל זכות רשומה שתושפע. כמו כן יש לבחון את קיבולת הכניסה והיציאה מהחניון ואת הצורך בפיצול כדי למנוע עומס ופגיעה בתושבי המתחם. - מדובר בפרויקט קטן יחסית שלא מצריך סקר חניה והוא מקודם בהתאם למדיניות של לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין השפעת התוכנית על מתחם סמוך מדרום, שבו מקודמת תוכנית התחדשות עירונית נוספת (שדרות נווה יעקב 66-74). מאחר שבניין 3 ומערך החניה התת־קרקעי מוצבים סמוך לגבול הדרומי, יש לוודא שהתוכנית לא תחסום אפשרויות תכנון עתידיות, גישה, חיבורי תשתית או פתרונות בינוי במתחם השכן. לכן מבוקש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנון ממשק מתואם עם גורמי התכנון העירוניים, המוכיח כי קירות התמך, הרמפות והתשתיות אינם מסכלים את היתכנות ההתחדשות במתחם הסמוך - התכנית לא חוסמת אפשרויות לתכנון של תכניות אחרות בסביבה והיא נבחנת הן בשלב התבע והן בשלב היתר הבניה על ידי אדריכלית העיר במטרה לייצר פרויקט ראוי ומקובל.

7. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שהתוכנית מציעה בינוי של 12 קומות מעל קומת המסחר, ובדיוני הוועדה אף נבחן בינוי של עד 16 קומות. גובה זה אינו תואם את אופי השכונה החרדית, שבה מקובל בינוי של עד שמונה קומות בלבד. בנייה גבוהה מגבירה את התלות במעליות, דבר המכביד על תפקוד הבניינים בשבת ובמצבי חירום. יש לצמצם את מספר הקומות ל 8 קומות+ קומה 9 דופלקס בהתאם למקובל בשכונה.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהחברה מדגישה כי אינה מתנגדת להתחדשות עירונית באופן עקרוני ואף פועלת בתחום זה בשכונה עצמה, אך מתנגדת לאופן שבו מקודמת התוכנית הנוכחית. לטענתה, התוכנית מצומצמת מדי, מתייחסת לבניין אחד בלבד, ומתעלמת מהמרקם התכנוני הרחב שבו הבניין משולב באופן טבעי. בכך, היא פוגעת באופן ממשי ביכולת לקדם התחדשות עירונית בבניינים הסמוכים, שבהם החברה כבר נבחרה לקדם פרויקטים, ואף עלולה לסתום את הגולל על האפשרות לבצע בהם פינוי בינוי בעתיד. - באופן כללי מתחם גדול יותר הכולל מספר בניינים הוא עדיף על תכנון נקודתי, במקרה זה הוצגה לוועדות במסגרת קידום התכנון שלביות ביצוע שתאפשר פינוי

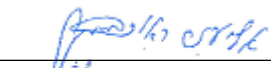
בינוי גם בסביבת התכנית והוועדה השתכנעה כי ניתן לקדם את התכנון המוצע כרגע וכי הוא לא יסכל אפשרויות תכנון של יתר המתחמים.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהחברה מסבירה כי בשכונת נווה יעקב קיימת מגבלה חברתית ותכנונית שלפיה בניינים חדשים אינם יכולים לעלות על שמונה קומות, בשל מאפייני האוכלוסייה החרדית המתגוררת במקום. כדי לעמוד בכלכליות הפרויקט, יש צורך לנצל את הטופוגרפיה וליצור קומות מינוס באמצעות חיבור מספר חלקות יחד. בחלק מהבניינים ניתן לעשות זאת בתוך החלקה עצמה, אך בבניינים אחרים הדבר אפשרי רק אם הם מחוברים למתחם גדול יותר הכולל גם חלקות סמוכות הנמצאות בגובה נמוך יותר. החברה מציינת כי בדיקות טופוגרפיות שערכה מראות שבחיבור המתחם כולו ניתן ליצור פער גובה של שתיים עד שלוש קומות, המאפשר תכנון של עשר עד אחת-עשרה קומות בפועל, מבלי לחרוג ממגבלת שמונה הקומות בכניסה הראשית. אולם התוכנית הנוכחית, המוגשת כמתחם נקודתי, חוסמת את האפשרות הזו ומונעת את הפתרון הכלכלי הנדרש לבניינים הסמוכים. בכל המתחם אין הפרשי טופוגרפיה משמעותיים ולא ברור כיצד חיבור בין הפרויקטים יאפשר תוספת של קומות בטופוגרפיה ולכן לא מקובל בשלב מתקדם כל כך לעצור פרויקט שמצוי בשלב הפקדה כדי להרחיב את הקוון הכחול על בניינים שטרם הציגו תכנון ולא התקדמו בתכנון מול וועדות התכנון.
10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתכנון נקודתי פוגע באיכות התכנון הכולל של האזור. הוא מונע חיבור בין שטחים ציבוריים, מקטין את היכולת ליצור שבילים ומעברים נוחים בין מפלסים שונים, פוגע בהליכתיות, ומוביל למתחם מפוצל שבו כל חלק מתוכנן באופן שונה מבחינה חזותית ותפקודית. במקום תכנון אחיד ואיכותי, מתקבל מרקם מבוזר שאינו ממצה את הפוטנציאל הציבורי והתכנוני של האזור. תפקיד מוסדות התכנון לראות את התמונה הכוללת ולייצר רציפות של המרחב הציבורי בין פרויקטים שונים המקודמים במרחב וכך ייעשה גם במקרה זה.
11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה ישירה בדיירי הבניינים הסמוכים: מצוקת החניה הקשה הקיימת כיום צפויה להחמיר באופן דרמטי. חלקת החניה הקיימת, שבה כ-60 מקומות, משמשת כבר היום כ-104 דיירים, וחלקם מחזיקים שני רכבים. לתוכנית החדשה יש זיקת הנאה לאותה חלקת חניה, כך ש-180 הדירות החדשות יוכלו להשתמש בה בנוסף לחניה התת-קרקעית שתיבנה עבורן. המשמעות היא עומס בלתי אפשרי על החניה, עד כדי כך שדיירי הבניינים הסמוכים לא יוכלו להחנות כלל בסביבת ביתם. החברה מציינת כי התוכנית לא רק יוצרת את הבעיה אלא גם מונעת את פתרונה, משום שהיא חוסמת את האפשרות לבצע פינוי-בינוי בבניינים הסמוכים, שבמסגרתו ניתן היה לפתור את מצוקת החניה. התכנית מציעה ביטול מצומצם מאוד של חניה פתוחה ובמקומה מייצרת חניון תת-קרקעי מלא בתחום המגרש עבור הדיירים הקיימים והדיירים העתידיים ובכך משפרת משמעותית את היצע החניה באזור וכאמור אינה מונעת התחדשות של מתחמים אחרים.
12. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהחברה מתנגדת לקווי הבניין המוצעים בתוכנית, העומדים על 1.5 מטר בלבד בגבול הדרומי והמזרחי. לטענתה, קו בניין כה קטן פוגע בבניינים הסמוכים, מצמצם את המרחק בין המבנים, ומפחית את כלכליות התכנון העתידי בחלקות הסמוכות. החברה דורשת לקבוע קו בניין של ארבעה מטרים לפחות, כדי לחלק את המרחק בין הבניינים באופן שוויוני ולאפשר תכנון עתידי סביר. יש לשנות את קווי הבניין הדרומי ל-4 מטרים כדי לאפשר שמירה על האופציה בעתיד לקיים פינוי בינוי במתחם הדרומי ושינוי החנייה החיצונית הקיימת על ציר הרק"ל לבניינים וייצרת הרחבה של השטח הציבורי בחזית המזרחית.
13. **לקבל** חלקית את ההתנגדות העצמית על פי הפירוט הבא:

14. תשריט - על מנת לאפשר מיקום של צובר גז ולשפר את תכנון חדש השנאים מבקשי הרחבת תא שטח 101 ללא שינוי בקווי בנין או בזכויות בניה שינוי תצורת תאי שטח 201, 202, 203 לשיפור תכנון חדר השנאים ולשמירה על שטח ציבורי זהה למצב המאושר.
קביעת שטח עם זכות מעבר להולכי רגל בתא שטח 101.
סימון מספר בכל מתחם עם זכות מעבר
שינוי תחום רישום תלת־מימד בהתאם לתשריט
כל השינויים המצורפים בסעיף זה לא ברורים ולא ניתן להבין מה מבוקש ומה המשמעות שלהם על התכנית – יש להבהיר לצורך בחינה של השינויים המבוקשים.
15. טבלאות הקצאה ואיזון- שינוי שטחי מגרשים בהתאם לתשריט ללא שינוי בזכויות בניה או בשווי נכס- בכול שיושנו בתשריט יש לשנות גם ביתר המסמכים.
16. נספח רישום תלת־מימדי ונספח איחוד וחלוקה- שינויים בהתאם לשינוי בתשריט- .- בכול שיושנו בתשריט יש לשנות גם ביתר המסמכים.
17. סעיף 4.1.2 א –
עדכון הוראה 4(ב) כך שתחול על כל מצלול ולא רק במרפסות- כל הפרגולות ייבחנו בשלב היתר הבניה בהתאם לתקנון ואין לציין כל התייחסות בתקנון התכנית.
18. הבהרת גובה בין מרפסת למדרכה או מעבר. להוסיף את המילה תחתית – מקובל, המטרה שלא יותרו מרפסות שיפריעו למרחב הציבורי.
19. סעיף 4.1.2 ג – שטחים מבונים לצרכי ציבור להוסיף את הסעיפים הבאים :
20. יותר למקם חצרות מעון מתחת למבנה- לא ברור מה הכוונה , בכל מקרה שטחי הציבור יתואמו בשל היתר הבניה מו האגפים הרלוונטים.
21. שטחי חצר מקורה לא ייחשבו בשטחי בניה- הדבר סותר את תקנות חישוב שטחים ולכן לא אפשרי.
22. אם תידרש תוספת שטחים לכניסה או פרוזדור לגן ילדים – ניתן להוסיף בהתאם להנחיות העירייה, והשטחים יירשמו כהפרשה ציבורית- לא ניתן להוסיף זכויות בניה מעבר לרשום בתקנון ולכן יש לחשב את כל זכויות הבניה בתקנון.
23. סעיף 4.1.2 ד – זכות מעבר
24. שינוי המונח "זיקת הנאה" ל"זכות מעבר בהתאם לנוהל מבאת- יש להתאים להנחיות המבא"ת.
25. סעיף 4.1.2 ה – חניה
26. לא תותר הצמדת חניות שאינן למגורים – כל החניות שאינן עבור המגורים יהיו חניות ציבוריות. – הסעיף לא ברור – מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן ולא יותרו חניות מעבר לכך.
27. מספר מקומות אופניים ייקבע לפי התקן הארצי- ניתן להוסיף.
28. שטח ציבורי פתוח – סעיפים 4.2.1 ו-4.2.2
בתא שטח 203 יותרו פירי אוורור ופתח הכנסת ציוד לחדר שנאים תת־קרקעי
בתא שטח תלת־מימד 203 יותר פירי אוורור ופתח הכנסת ציוד- לא יותר שימוש בשטח הציבורי הפתוח עבור מתקנים טכניים כלשהם של בניין המגורים.
29. בסעיף 5:

30. עדכון שטחי מגרשים בהתאם לתשריט. ככול שיושנו בתשריט יש לשנות גם ביתר המסמכים.
31. הבהרת אופן חישוב מרפסת לא מקורה:
32. מרפסות מקורות בגובה קומה אחת בלבד נחשבות מקורות. מרפסות זיזיות או מקורות בגובה שתי קומות ומעלה אינן נחשבות מקורות. אם יידרשו שטחי בניה למרפסות לא מקורות – הם יתווספו ללא צורך בהקלה. מרפסות מחושבות על פי תקנות תכנון ובנייה ולא ניתן לשנות את ההגדרות בתכנית.
33. סעיף 6.1.1 – בינוי
34. לבטל את הסעיף לעניין שגובה גדרות לא יעלה על 1.2 מטר מפני הקרקע הסופית. לא ברור למה מבוקש לבטל סעיף זה, מדובר על סעיף שמטרתו יצירת מרחב ציבורי ראוי ולא לייצר גדרות גבוהות לכיוונו ולכן לא מקובל לבטל את הסעיף.
35. סעיף 6.1.2 – חניה
36. ביטול הסעיף עקב כפילות. יש לבטל סעיפים כפולים ככול ויש.
37. סעיף 6.2.1 – תנאים בהליך רישוי
38. מכיוון שמדובר על גוש לא מוסדר ניתן יהיה לקבל היתר בניה על פי תצר כשרה לרישום. יש לקבל חוות דעת של מחלקת מידע בעניין זה.
39. חישוב שטחי חניון ייעשה כמכלול ללא חלוקה בין תאי שטח. ניתן לרשום את שטח החניון כמשותף.
40. לא ניתן לגרוע מהיקף השטח אשר ביעוד ציבורי ובבעלות העירייה. מצב נכנס 848 מ"ר ואילו במצב היוצא מוצעת גריעה בתת הקרקע של השצ"פ כך שהשטח אשר מוחזר נקי הנו 818 מ"ר. גריעה של 30 מ'. יש לתקן המסמכים באופן ששטח זה יוחזר במלואו.
41. התכנית תקבע כי יהיו מרפסות סוכה לכל הדירות.
42. חלקה 38 – להרוס את כל עברות הבניה מעבר לקוון הכחול שהם חלק בלתי נפרד מהבניין המיועד להריסה.
43. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 - כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1469246

פרטי התכנית

מספר תכנית	1469246
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	עין גדי - דרך חברון, צמת הבנקים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית כוללת מתחם קטן יחסית שברובו מצוי במגבלות של הבניה מהשגרירות האמריקאית מצפון, מגבלה זו מייצרת בינוי צר וארוך של מגדל בן 31 קומות בעל חזית ארוכה כלפי רחוב עין גדי הכולל חזית ארוכה ולא אופיינית למגדלים.
2. כדי לשפר את התכנון יש לצרף לקוו הכחול את חלקה 42 שהיא בבעלות מדינה והיא ריקה- צירוף החלקה לתכנית ישפר את גבול התכנית ויאפשר לייצר בתכנית שני בניינים נפרדים מעל מסד משותף. יש לבחון לעומק חלופה זו לפני קידום התכנית במתכונת המוצעת בתיאום עם מהנדס העיר.
3. לאור הצירוף של חלקה 42 הוועדה המקומית תצטרף כמגישת תכנית.
4. הוועדה המקומית מבקשת להציג בפניה חלופה מתוקנת זו .
5. ככול והוועדה המחוזית לא תאמץ חלופה זו הוועדה המקומית ממליצה שלא להפקיד את התכנית טרם דיון נוסף בוועדה המקומית.
6. הכניסה לחניה תוסט צפונה ותתרחק מהצומת עם רחוב עין גדי.
7. התכנית מציעה ביטול דרך בחלק הצפוני יש לבחון זאת מול מחלקת תושיה ותכנית אב לתחבורה ולתקן בהתאם.
8. התכנית מציעה הרחבת דרך בפניה הדרום מערבית עבור כיכר ציבורית- לא ברור הצורך בכיכר קטנה זו , מה גם שהמסחר אינו יושב במפלס הכיכר- יש לבטל את הכיכר בתשריט ולשמור על גמישות לתכנון לשלב היתר הבניה.
9. יש לייצר מדרכה כפי שמקובל הן בדרך חברון והן ברחוב עין גדי ברוחב של 3.5 מטר, ככול ויש בעיה בגלל המגרש הצר לייצר מדרכה ביעוד דרך ברחוב עין גדי יש להציג הרחבה של המדרכה בזיקת הנאה בתחום המגרש כך שתתקבל מדרכה רציפה ברוחב זה חלקה ביעוד רך וחלקה בזיקת הנאה.
10. קוו הבניין עבור הרצועה הצרה על דרך חברון בצפון התכנית יוכל להיות קוו אפס לחזית המזרחית עד למפלס הכניסה של הבניין בחלקה 101 תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה להרחבת המסחר המוצע על דרך חברון .
11. יש להוסיף חתך המקום הציג את הגבהים ביחס לחלקה ממזרח.
12. במגרש 1 יש לסמן שני קווי בניין נפרדים – אחד עבור בנייה של עד 22 מטר גובה בגלל המגבלה של השגרירות וקוו בניין שני למגדלים מעבר לקוו בניין זה, הוראה זו תהיה מחייבת וסטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.
13. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל הגדרות והפיתוח בתחום הדרכים המאושרות בתכנית ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע של כל הפיתוח והשטחים הציבורים.
14. יש לתקן את סעיף 7.א.4.1.2 – לא יותרו גדרות לכיוון שטחים ציבורים.

15. התכנית מציעה מכפיל גבוה יחסית של יחידות דיור בהיקף של 4.3 – מדובר באזור שערכי הקרקע גבוהים, יש לבחון את התקן השמאי ולצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור בהתאם.
16. במסגרת הבדיקה השמאית יילקח בחשבון גם השינויים המוצעים תמהיל יחידות הדיור ובשטח ממוצע של יחידות הדיור.
17. התמורות לדיירים לא יעלו על 25 מ"ר כמקובל בירושלים.
18. התכנית מציעה שטח ממוצע גבוה של יחידות דיור ביחס למקובל (119 מ"ר) יש לשנות את תמהיל יחידות הדיור באופן שייקבע ממוצע של כ 100 מ"ר פלדלת.
19. במטרה לייצר תמהיל יחידות דיור מגוון יש לקבוע כי 10 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 55 מ"ר ועוד עשרה אחוז יהיו בשטח של עד 80 מ"ר.
20. לאור העובדה שהתכנית מצויה על ציר רק"ל בביצוע יש להשלים תיאום עם תכנית אב לתחבורה.
21. על פי חוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון יוקצה שטח ציבורי בנוי עבור שימושי חברה/תרבות/פנאי כגון סטודיו למחול בשטח של 330 מ"ר. יש לדאוג שגובה הקומה המינימלי של השטח הציבורי יהיה 5 מ'.
22. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים.
23. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
24. 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.
25. 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".
26. השטחים לצורכי ציבור לרבות השטחים המבונים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה .
27. 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.
28. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברה התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים
29. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים :
30. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
31. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
32. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
33. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
34. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
35. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
36. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
37. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר , כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
38. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

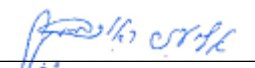
39. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.
40. יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
41. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
42. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
43. 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.
44. 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.
45. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
46. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
47. 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.
48. עצים
49. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
50. 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.
51. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).
52. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
53. בסקר עצים ישנם עצים (1,9,10,12,13,14,15,16,17,18,19) הנמצאים בגבול שטח התכנית, חלקם ממוקמים על מדרכות קיימות וחלקם ממוקמים בצמוד לקו בניין תת קרקעי. ישנה חשיבות רבה לכך שיישארו עצים מפותחים וגם הצעירים שכבר נקלטו בקרקע ונמצאים בקרבת גבול התכנית. חשיבות זו גדלה בתקופה של שינויי אקלים שבה לכל עץ יש תרומה על החום העירוני ועוד, לכן יש צורך לשמר את העצים על המדרכות ובצמצם קו הבניין תחת/תת קרקעי.
54. על פי חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון התכנית תידרש בהפרשה מבונה לצרכי ציבור לשימושי חברה/תרבות/פנאי כגון סטודיו למחול. לפיכך הרשות לאיכות הסביבה מבקשת
55. כי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.
56. תנאי להפקדת התכנית
57. חצי משטח התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, כתנאי להפקדת התכנית יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה.
58. כתנאי להפקדה 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.
60. דוח סביבה : כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.
61. הסביבה.
62. רעש :
- א. מצוין כי ישנה חריגה במפלסי הרעש החזויים ברוב השימושים והחזיתות חלקם באופן משמעותי. מפלסי הרעש החזויים למגורים מגיעים לרמה של עד 71.9 שזו חריגה כמעט של 8 דציבלים, מדובר בחריגה משמעותית אשר לא מאפשרת פתיחת חלון ואוורור חדרי המגורים. המלצת המסמך היא להטמיע פתרונות אדריכליים להפחתת הרעש וכן מיגון אקוסטי. הרשות מבקשת לקבוע כי במקרים של חריגה מעל 3 דציבלים לא יופנו חדרי מגורים אל החזיתות הרועשות. מפלסי הרעש החזויים במבני הציבור מגיע לרמה של עד 67.2 שזו חריגה של מעל 8 דציבלים, מדובר בחריגה משמעותית. המלצת המסמך היא לא לאפשר שימושים רגישים של כיתות לימוד והרשות תומכת בהמלצה זו. כמו כן, ממליצים לשקול תכנון חזית אטומה היכן שצפויות חריגות משמעותיות.
- ב. בחיזוי למגורים נמדדו קומות 3,16,31 בשלב ההיתר יש לבצע חיזוי על כלל הקומות כדי לקבוע את המגונים הנדרשים.
- ג. ברעש מהרכבת הקלה ישנה חריגה אך המענה אשר יינתן בשל הרעש מכביש צפוי לתת מענה גם לרעש הנגרם מהרכבת.
- רוח :
- א. הפרק נערך לפי הנחיות הרשות למעט הצגה ברזולוציה שאינה ע"פ הדרישות נדרשת רזולוציה של 1 על 1.
- ב. יש להדגים ברזולוציה גבוהה את תוצאות המודל לאזור הפינה הדרום-מערבית של המבנה במפלס דרך חדרון שם נראה כי צפוי מטרד רוח בפרט אם מדובר בחזית מסחרית, זאת בניגוד למסקנות עורך המסמך.
- ג. לא צפויים מטרדים בגגות הפעילים בבדיקה שכללה מעקה היקפי בגובה 1.8 מטר. הרשות לאיכות הסביבה מבקשת כי יירשם בהוראות הבינוי כי שימוש בגגות הפעילים מחייב תכנון מעקה היקפי למניעת מטרדי רוח, בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.
63. הצללה :
- הפרק נערך לפי ההנחיות אולם נדרש בהשלמות כדלקמן :
- א. יש להציג את אחוז ההחמרה ביחס למצב הקיים בחזיתות/גגות שלא נשמרים בהם זכויות השמש.
- ב. שטחים פתוחים - בתא שטח מצפון לתכנית קיים גן ציבורי שלא נכלל בבדיקה. יש להשלים את הבדיקה.
- חומרים מסוכנים, תחנת דלק :
64. א. יש להציג עמידה בהוראות תמ"א 18/4/2 לעניין תכנון ביחס למתקני תחנת הדלק. הנושא יודגם במדידה שמציגה את מיקום האלמנטים בתחנת הדלק ומרחקם יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית בעמידה ב - 3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
65. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
66. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
67. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
68. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית : יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו- וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים,
69. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול
- 70.

71. הרשות לאיכות הסביבה.
72. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ההפרשה המבונה המיועדת לפנאי/תרבות/חברה תהיה מבודדת אקוסטית על מנת למנוע מטרדי רעש למבנה המגורים.
73. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.
74. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
75. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הגבוה הכולל מערכת מסננים.
76. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה אך ורק מעל גג המבנה הגבוה.
77. יש לתקן את סעיף 4.1.2. ב. 5 המדבר על הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לג בול המגרש. הרשות מתנגדת להקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבולות המגרש. בנוסף, 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.
78. הרשות מתנגדת לסעיף 4.3.2. א. 1 אשר מאפשרת הצבת כיסאות ומתקנים עבור חנויות בדרך המוצעת. דבר זה יכול ליצור מצב של רעש למגורים שנמצאים מעל.
79. הוראות לבריכה:
80. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת הרשות שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.
81. נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה.
82. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
83. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
84. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.
85. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
86. עד שיבוצע פינוי בינוי של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
87. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
88. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
89. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
90. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
91. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
92. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
93. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
94. 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.
95. 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).

96.	תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
97.	תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
98.	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.
99.	תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
100.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
101.	תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
102.	יש לשנות את נוסח סעיף ההפקעה המופיע בסעיף 23 בהמלצות הוועדה לנוסח מטה :
103.	הפקעה
104.	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.
105.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: , צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, , שפ"ע עצים גנות.
106.	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.
107.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
	הערה :
108.	לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
109.	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: 08/09/2026 - כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 965962

פרטי התכנית

מספר תכנית	965962
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	רכבת קלה בירושלים-הקו החום
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה מבקשת לבחון חיבור בין הקו החום לקוו האדום ברחוב שדרות נווה יעקב. (מדובר על מקטע של כ 450 מטר.)
2. תנאי לדיון בהיתר בניה למקטע של סולטן סולימן יהיה הצגת שלביות הביצוע ברחוב סולטן סולימן שתציג שאין הפרעה לנגישות לתחבורה ציבורית לשער האשפות.
3. במסגרת תכנון מערכת קווי הרכבת הקלה בירושלים, ליצירת מערך הסעת המונים יעיל בכל רחבי העיר לטובת תושבי העיר ומבקריה, מוגשת תכנית לקביעת תוואי רכבת קלה – הקו החום. תוואי המסילה יעבור לאורך גב ההר, מצפון העיר- מכפר עקב (מעבר קלנדיה), דרך אזור התעשייה עטרות, שכונות המגורים בצפון העיר ודרומה עד לעיר העתיקה ולשער הפרחים במע"ר מזרח, שהוא מרכז עירוני עתיר מסחר ותעסוקה.
4. ממשק עם קווים נוספים:
5. הקו עובר בשכונות בית חנינה ושועפט עד לרחוב יקותיאל אדם, שם הקו החום מתחבר לתוואי קו הרכבת הקלה הקיים – הקו האדום.
6. מוצעת שלוחה של הקו הירוק, המסתעפת מערבה בשדרות לוי אשכול ועד לרחוב קרל נטר, אשר תחבר בין הקווים הקיימים והמתוכננים סביב גבעת התחמושת.
7. במשולש שער שבם, מתפצל הקו מהקו האדום ופונה מזרחה לאורך החומה הצפונית של העיר העתיקה עד לשער הפרחים. בנוסף, התכנית מציעה אפשרות עתידית לחיבור מזרח – מערב בין הקו החום לאדום הקיים, והקו הצהוב המתוכנן.
8. עיריית ירושלים, באמצעות תכנית אב לתחבורה, היא מגישת התכנית.

כללי:

9. יש לבחון בתאום עם לשכת התכנון המחוזית את הצורך בקבלת הקלות מתכניות ארציות באזורים בהם ישנה חפיפה עם תמ"א 1 וייעודי קרקע.
10. יש לקבוע במסגרת התכנית את מיקום אתרי ההתארגנות, בתיאום מחלקת התכנון והמחלקה לאיכות הסביבה (הפעלת ושיקום אתרים אלו ייעשו גם כן בתיאום עם גורמים אלו).
11. תותר גמישות במיקומן המדויק של התחנות בשלב היתר הבניה, בתיאום מול אגף תושי"ה.

12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי החזר מקומות החניה במסגרת התכנית לא יפחת מ-50% ממקומות החניה הקיימים בפועל בגבול התכנית.
13. נספחי התנועה, הבינוי והפיתוח ייקבעו כנספחים מנחים.
14. נספח הבינוי יתואם כתנאי להיתר בניה מול צוות אדריכלית העיר.
15. התכנית תכלול את סלי הפרויקטים המצרניים הרלוונטיים המצריכים שינוי תב"ע, בתאום הגורמים העירוניים הנדרשים (חלקם כבר מתואמים עם תכנית אב לתחבורה) ויש להטמיען בתכנית זו.
16. נספח פרויקטים מצרניים יכלול כחלק ממסמכי התכנית- הנספח יציג פרויקטים משלימים, שמטרתם לשפר את איכות המרחב העירוני הגובל בתכנית ואת הנגישות והקישוריות לקו הרכבת הקלה. בין היתר, יכלול נספח זה שבילים, מדרגות, מעליות ושטחים ציבוריים פתוחים. פרויקטים אלו יהיו חלק ממסמכי התכנית וייקבעו כמחייבים.
17. במקטעים מסוימים לאורך התוואי המוצע יש השענות תכנונית על הרחבות/ הפקעות דרך מתב"עות תקפות של תוכניות פינוי-בינוי. מכיוון שלא ניתן לדעת בוודאות מתי תוכניות אלו ימומשו- יש לתאם מול צוות אדריכלית העיר חתכי רחוב עקרוניים במיקומים אלה, למצב הביניים בו הרכבת תקום לפני הריסת המבנים הקיימים ומימוש הדרך במלואה.
18. לאורך התוואי מוצעים חלקי מבנים להריסה. ההריסה מוצעת בעיקר על דרך ג'ובראן חליל ג'ובראן ודרך בית חנינא- יש לוודא את הסטטוס התכנוני של חלקי המבנים המוצעים להריסה ואת ישימות ההריסה. במידה ומדובר על חלקים המאושרים בהיתר בניה ו/או שההריסה המוצעת עלולה לפגוע במבנה וביציבותו, נדרשת בחינה מחדש של נחיצות הסימון להריסה.
19. יש לוודא כי גבול התכנית מציג ממשק מלא עם התכניות המאושרות של רק"ל- הקו האדום והקו הירוק.
20. במקומות בהם מופקע שטח לדרך על חשבון מגרשים פרטיים יש לצרף נספח לתשריט ובו הגדלת הקטע לקנ"מ 1:500, מאחר ובקנ"מ הנוכחי ההפקעות אינן נראות ואינן ברורות.
21. בתחום התכנית קיימים מס' אתרי טבע עירוניים- יש לתאם סיור עם הרשות לאיכות הסביבה ולקבל הנחיות לעבודה באזורים אלו כתנאי להיתר.

תנועה

22. תנאי להיתר הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה.
23. בשלב היתר בניה יש לבחון הוספת תחנות בנק' אסטרטגיות עתידיות של שכונות חדשות ופיתוח אזורי מגורים חדשים כגון שכונת המגורים העתידית בעטרות.
24. תכנון המסילה ומערך הדרכים בסמוך לעיר העתיקה יהיו בתאום מול רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות, תוך שמירה על פגיעה מינימלית בדופן הגובלת בחומות ובדופן הגובלת בבית העלמין.
25. יש לבחון הסדרת שבילי אופניים לאורך ציר רק"ל כמקובל בעיר. יש להראות השתלבות של שבילי אופניים קיימים ומוצעים באופן רציף, ככל הניתן, ברשת הדרכים הקיימת והמוצעת בתאום מחלקת איכות הסביבה ואגף תוש"ה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שביל האופניים יהיו חלק בלתי נפרד מחתך הרחוב בהתאם לנספח המוצע. כמו כן, יש לדייק את הפתרון בצמתים על פי הנחיות לתכנון שבילי אופניים של משרד התחבורה.

תשתיות

26. בהתאם לחוות דעת אגף שפ"ע, תנאי למתן טופס 4 הינו שיקום כל מדרכה, כביש ותשתית אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה, לשביעות רצונו של האגף.

27. רוחב מדרכה בכל רח' ראשי, הכולל עצים, לא יפחת מ-3 מטרים. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם, ככול ויש נקודות ספציפיות שלא ניתן בגלל רוחב הדרך ובתים קיימים יש לקבל אישור של מהנדס העיר כי לא ניתן.
28. חדרי שנאים: יוצעו בתת הקרקע במלואם, אלא אם מדובר על תחנות המבוצעות כחלק מבינוי/ קירות פיתוח. בכל מקרה לא תותר הקמת חדרי שנאים בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור מעל הקרקע באופן שיצמצם שטחי בניה, או בתת הקרקע באופן שיטיל על מגרשים אלו מגבלות בניה, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה וצוות אדריכלית העיר כתנאי להיתר.
29. חדרי מיישרים: עבור חשמול הקו החום מתוכננות 9 תחנות מיישרים: 5 תחנות חדשות ו-4 תחנות קיימות המשובכות לקו האדום, שישרתו גם את הקו החום. חדרים אלו יוצעו בתת הקרקע ככל הניתן.
- א. בשלב התכנון המפורט יבחן מיקומם של חדרי המיישרים ויאושר מול אגף תושבי"ה וצוות אדריכלית העיר.
- ב. לאור מיקומם של חלק מחדרי המיישרים בסמוך למבנים רגישים לרעש מינימלי- בשלב התכנון המפורט יש לוודא עמידה בתקנות רעש בלתי סביר (1990), הן משלבי הקמת החדרים והן מהפעלתם השוטפת, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
30. שבילים: במסגרת התכנית מוצעים שבילים רבים שתכליתם להסדיר קישוריות ולייצר גישה נוחה של הולכי רגל אל ציר הרק"ל. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השבילים יפותחו בד בבד עם פיתוח ציר הרק"ל ויכללו פיתוח נופי, נטיעות, תאורה והצללה וזאת במטרה לייצר את הנגישות הנדרשת לרכבת.
31. שטחי התארגנות: במסגרת התכנית מוצעים מספר שטחי התארגנות, שתכליתם להוות מקום אחסון וריכוז ציוד בניה וכן מקום למבנים ומתקנים זמניים, הדרושים להקמת המסילה ומתקני הרכבת.
- א. שטחי ההתארגנות יהיו רק בתוך תחום הקו הכחול של התכנית.
- ב. מיקום שטחים אלו יתואם עקרונית בשלב התב"ע מול אגף תושבי"ה והרשות לאיכות הסביבה, ויאושר סופית מולם בשלב תכנון מפורט (תדרש התייחסות של רשות התמרוך גם בתקופת הביניים לטובת הסדרי תנועה זמניים וכן התייחסות מחלקת איכות סביבה לטובת צמצום מטרדי רעש בשטחי התארגנות הסמוכים לאזורי מגורים).
- ג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית שיקום לכל אחד מאתרי ההתארגנות. חלק בלתי נפרד מסיום העבודות יהיה שיקום אתרים אלה ופיתוחם.
- ד. במסגרת שלב התכנון המפורט יש להגדיר שלביות ביצוע ברורה ואת משך השימוש בכל אחד משטחים אלו כשטחי התארגנות, אל מול המצב הקיים והמתוכנן באזורים אלו.
32. תת"ל 209- תחנת הכוח 'אור ירושלים': תחנת הכוח חופפת לתכנית המוצעת בחלקה הצפוני, באזור כביש 45. התכנית קובעת כי לדפו תקודם תכנית נפרדת לצורך הוצאת היתר בניה ועל כן יש לבחון את הנושאים הבאים במסגרת התכנון המפורט של הדפו:
33. יש לבחון את הסטת הדיפו המתוכנן מערבה, בתוך ת"ש 501, כך שחלקו המזרחי של ת"ש זה לא יגביל את הקמת רצועת התשתיות הנחוצה לתחנת הכוח.
34. יש לתאם את התכנית הנפרדת המקודמת לדיפו עם צוות תת"ל 209, טרם הגשתה לוועדה המחוזית.
35. יש לסמן את תחנת הכוח המוצעת בנספחי הרקע הרלוונטיים (כדוג' תסקיר השפעה על הסביבה), ועם התקדמות התכנון יש לבחון את הצורך בהתייחסות מפורשת במסמכים המחייבים.
36. יש להטמיע תיקונים בהוראות התכנית תוך התייחסות לתחנת הכוח המקודמת ולתשתיות הנלוות לה, כמפורט בסעיף 'הערות טכניות' מטה.

נכסים

37. יש לתאם את סעיף ההפקעה עם מחלקת נכסים, הפקעה מכוח תכנית יכולה להירשם רק על שם הרשות המקומית.

נגישות

38. אזורים הדורשים הנגשה באמצעים מכניים יכללו במסגרת גבול התכנית ויקבעו לגביהם הוראות מתאימות. הנגשה שאינה מכנית ותואמת מבחינה סטטוטורית תוצג רק במסגרת נספחי הפיתוח, כחלק מראיה רחבה של קישוריות לשכונה.

שימור

39. התוואי המוצע עובר באזורים בעלי מרקם היסטורי לאורך דרך רמאללה, באזורים המאופיינים בבינוי היסטורי, בסמוך למבנים המסומנים לשימור, וכן בקרבת מבנים וגדרות המופיעים בתכנית האב בית חנינא-שועפט כמבנים היסטוריים או כאלמנטים המיועדים לשימור. במסגרת עבודות הפיתוח והקמת התשתיות הנדרשות לביצוע הפרויקט מתוכננות הריסות ו/או שינויים בחזיתות, בגדרות ובמקרים מסוימים אף בחלקים ממבנים קיימים. חלק מאלמנטים אלו עשויים לשאת ערכים היסטוריים, אדריכליים או סביבתיים, ולפיכך קיימת חשיבות לבחינתם טרם קבלת החלטה בדבר הריסתם/ שינוי אופיים.

40. על כן, בהתאם לחוות דעת של מחלקת השימור, יש להשלים את התנאים הבאים:
41. תיעוד ראשוני בצילומים- יש להציג תיעוד צילומי ראשוני ומקיף של כלל המבנים, החזיתות, הגדרות והשערים המסומנים להריסה, פירוק או שינוי במסגרת התכנית (התיעוד יכלול, בין היתר, את האלמנטים המסומנים בתכנית האב בית חנינא שועפט).
42. שמירה ככל הניתן על מבנים בעלי ערך אדריכלי, תוך בחינת אפשרות להתאמת התכנון לשימורים או שילובם בתכנית הפיתוח.
43. ככלל, יוגדר כי כל הריסת מבנה/ אלמנט היסטורי יתואם מול מחלקת השימור כתנאי לדיון בבקשה.
44. במידה וייעשה פירוק והרכבה של גדרות או שערים, יקבע כי ייעשה בשלמות ותוך הקפדה על שמירת המאפיינים המקוריים ככל הניתן. בשלב היתר בניה ייעשה בפיקוח של אדריכל שימור.
45. ייתכן ויידרשו תיקי תיעוד מלאים בהמשך, בהתאם לרמת הערך והמידע שיוגש למחלקת השימור.
46. עצים בוגרים- תכנון עבודות הפיתוח, התשתיות והדרך ייעשה תוך התחשבות מרבית בעצים הקיימים, במטרה למנוע ככל הניתן פגיעה בהם, ולבחון התאמות בתכנון שיאפשרו את שימורם.
47. ייתכן וייתנו הנחיות נוספות ממחלקת השימור בהתאם למסמכים שיתקבלו.

עתיקות

48. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם רשות העתיקות (ע"י הטמעת הסעיפים המבוקשים בהוראות התכנית ושליחת מכתב ותקנון מעודכן לרשות העתיקות).

איכות סביבה

49. בהתאם לחוות דעת מחלקת איכות הסביבה, הערות המחלקה לתסקיר הסביבתי מתואמות עם תגובת המשרד להגנ"ס לתסקיר שניתנה במרץ 2026. יש לתאם מול הרשות לאיכות הסביבה את כלל הנושאים הסביבתיים בשלב התכנון המפורט, בהתאם למפורט בהוראות התכנית ונהלי הרשות לשלבים אינפרא 1 ו-2.

50. תנאי להיתר ראשון יהיה הקמת מערך קשרי קהילה לטיפול בתלונות.

51.	יש להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההערות והשינויים המפורטים בסעיף 'הערות טכניות' מטה.
	עצים
52.	נספח העצים הבוגרים הנלווה לתכנית יוגדר כנספח מנחה.
53.	ייקבע בהוראות התכנית כי כל שינוי במעמד של העצים המופיעים בנספח העצים המנחה מותנה באישור פקיד היערות.
54.	בהתאם לחוות דעת אגף שפע, תנאי להיתר הינו הגשת סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com
	מידע תכנוני
55.	על פי חוות הדעת של מחלקת המידע התכנוני, יש לתקן את גבולות התכנית ולדייק את החלקות בתחום התכנית. בהתאמה, יש לתקן בהוראות התכנית את טבלת הגושים וחלקות בהנחיית מחלקת מדידות בעיריית ירושלים.
56.	יש להגיש את התכנית לבדיקה חוזרת של מחלקת מידע תכנוני.
57.	<u>התייחסות לפי מקטעים ותשריטים:</u> <u>מקטע AB: מטרמינוס קלנדיה ועד נוסייבה</u> תשריט מצב מוצע גיליון 1: טרמינוס מעבר קלנדיה
58.	התשריט כולל הרחבה של תחום הדרך המתחברת לדרך רמאללה מצפון, לטובת הסדרת הגישה אל שכונת עטרות העתידית וכן אל מתחם מסחר ותעסוקה המוצע ממזרח לדרך זו (101-0459560). יש לבחון את הממשק המוצע בין התכנית ולא להותיר שטח ללא תכנון ביניהם.
59.	ממסמכי התכנית עולה כי בנוסף על גשר הולכי הרגל הקיים ממעבר קלנדיה, מוצע גשר הולכי רגל עילי אל הטרמינוס- נדרשת הצגה של תכנון הגשר, לרבות החיבור עם מפלס הקרקע.
60.	מדרום לתחום הדרך מתוכנן שטח התארגנות ושטח איגום עבור 2 תחנות איגום שישמשו את שכונת עטרות- בשלב התכנון המפורט יש לערוך תיאום של התוואי המוצע אל מול תחנות איגום אלו.
61.	בתחום כביש 45 עובר קו הולכת הגז (תת"ל 209)- יש לבחון מה מגבלות הבניה באזור זה והאם ניתן להותיר עצים בתוואי המוצע.
62.	יש לבחון את הצורך בהכללת כל כביש 45 בתחום התכנית. שטחים שלא מציעים בהם שינוי יש להוציא מהקו הכחול.
	תשריט מצב מוצע גיליון 2: דיפו א.ת. עטרות ושד' עטרות
63.	יש להוריד בתשריט זה את כל השטח המזרחי הכלול בתשריט מספר 1 – יש לבחון את כל התשריטים ואת כל נספחי הפיתוח בצורה דומה ולא לכלול בשני תשריטים או נספחים את אותו תחום שטח- מיותר ומעמיס מידע.
64.	בחלקו הדרום מערבי של התשריט מוצע מתחם דיפו, בתוך זכות הדרך של כביש 45 (מדרום לכביש הקיים). מתחם זה יוגש כתכנית נפרדת. יש לציין בהוראות התכנית כי מיקום הדיפו המוצע הינו מתארי, ומכוחו לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
65.	התשריט כולל הרחבה של תחום הדרך שד' עטרות צפונה, לטובת הסדרת הגישה אל שכונת עטרות העתידית- יש לבחון את הממשק המוצע. ככול ואין צורך בשטחים אלה לצורך הסדרי תנועה של תוואי הרכבת יש לצמצם את הקו הכחול ולא לכלול שטחים אלה בתכנית. יש לבחון בהתאם את כל הקו הכחול וכל הדרכים המתחברות לציר הרכבת.

66. מסומנים עצים רבים לעקירה בתחום שטחים שלא מיועדים לפיתוח בשלב זה כגון השטח העתידי לדפו- אין לסמן עצים אלה לעקירה בשלב זה – יש לבחון את מעמדם בתכנון המפורט.
67. לאורך שד' עטרות מוצעות הרחבות דרך נקודתיות לצורך התאמה לרוחב הדרך הנדרשת והסדרי התנועה של הרכבת, ע"י הסבת שטחים מיעוד תעשייה ליעוד דרך מוצעת. במקטע זה תוואי הרכבת יעבור בצמוד לדופן תחום הדרך, ולא במרכז הדרך. עקב הפרשי הטופוגרפיה בין שני עברי הכביש, יש לפרט בשלב התכנון המפורט במסמכי התכנית את היחס בין התוואי המוצע לבינוי הקיים, ולתאמו מול צוות אדריכלית העיר.
68. בתחום תשריט זה מוצעים שני שבילים במסגרת הנגשה של הרק"ל: שביל צפוני (ת"ש 202) לטובת הסדרת חיבור רגלי לרח' עוצמה, ושביל דרומי (ת"ש 201) לטובת הסדרת חיבור רגלי על רח' הכורכים, אל תחנת הדלק ממערב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השבילים יפותחו בד בבד עם פיתוח הרק"ל ויכללו פיתוח נופי, נטיעות, תאורה והצללה.

תשריט מצב מוצע גיליון 3: שד' עטרות עד נוסייבה

69. לאורך רח' היוזמה, מוצעת הרחבת דרך ע"י הסבת שטח מיעוד שפ"פ ליעוד דרך מוצעת, לטובת יצירת מעגל תנועה לטובת הסדרי תנועה- יש לבחון את המעגל המוצע בשלב התכנון המפורט ולאשרו מול אגף תוש"ה.
70. בחלקו הדרומי של התשריט מוצעת תוספת דרך (ת"ש 36) לטובת חיבור לשכונת תל עדסה- תכנית זו לא מקודמת בשלב זה, ועל כן יש לבטל תוספת זו. לאור זאת, יש לבחון את מיקום שטח ההתארגנות הצמוד המוצע, לתיאום מול אגף תכנון ואגף תוש"ה.
71. בתחום התשריט מוצע שביל (ת"ש 200) לטובת יצירת מעבר ציבורי להולכי רגל בין רח' התוצרת לציר הרק"ל. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השביל יפותח בד בבד עם פיתוח ציר הרק"ל ויכלול פיתוח נופי, נטיעות, תאורה והצללה.
72. ממסמכי התכנית עולה כי תוואי הרכבת לאורך דרך ביר נבאלה מוצע מתחת למפלס הכביש- יש לבחון האם ניתן להציע את התוואי במפלס הכביש, לטובת נגישות הולכי רגל ונצפות, לבחינה בשלב תכנון מפורט מול צוות אדריכלית העיר.
73. מדרום לצומת בית נבאלה מתוכנן חדר מיישרים (ת"ש 39)- יש לקבוע בהוראות התכנית כי חדר זה יתוכנן מתחת למפלס המסילה. מדרום לצומת זו חלה תכנית המציעה מבנה חדש למגורים ומסחר בתוספת שצ"פ מצפון (0978296-101)- יש לבחון את הממשק עם תכנית זו.
74. ע"פ מסמכי התכנית קיים הפרש מפלסי משמעותי בין שתי דפנות כביש 21. בשלב התכנון המפורט יש לבחון את חתכי הרחוב המוצעים במקטע זה ולאשרם מול צוות אדריכלית העיר.

מקטע C: מנוסייבה לשועפט

תשריט מצב מוצע גיליון 4: נוסייבה וצפון בית חנינא

75. לאורך חלקו הדרומי של כביש 21 מוצעות הרחבות דרך משמעותיות ודיוק של תוואי הדרך לטובת הסדרת הממשקים התחבורתיים עם התכנית המתוכננת לשכונת חי אל עקבה (101-1136035) משני צידי הכביש- יש לבחון את הממשק המוצע בין שתי התכניות ולאשרו מול אגף תוש"ה.
76. הרחבת הדרך לאורך רח' ג'ובראן חליל ג'ובראן תביא להפקעה משמעותית על חשבון מגרשים ציבוריים- כדוג' חניון ומגרשי ספורט המצויים מדרום לרחוב- יש לערוך תיאום מול אגף הספורט, במסגרתו ייבחן מיקום מחודש למגרשים אלו.
77. מרח' ג'ובראן חליל ג'ובראן התוואי המוצע נפרד מהדרך הקיימת ומתחבר לג'סר א נוצף במסילה ומדרכה בלבד (ללא מעבר רכב), ע"י הסבת שטחים מיעוד מגורים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ומגורים מסחר ותעסוקה ליעוד מסילה מוצעת, לטובת הסדרי התנועה הנדרשים לתמרון הרכבת (דרישות ומגבלות הנדסיות של תוואי רכבת). מקטע זה של המסילה דורש הפקעה חלקית של

שטחים המשמשים היום בפועל בעיקר לחניה אבל מצויים בייעוד מגורים. מקטע זה הינו היחיד שיכלול מסילה ומדרכה בלבד. – יש לבחון הגדלה של הקו הכחול ולכלול בו את כל תא שטח 17 בייעוד מגורים, כיוון שנראה שההפקעה המוצעת לא מאפשרת בנייה בחלקי תא השטח למגורים. על כן יש לשנות את כל הייעוד מעבר לרצועת המסילה לשצ"פ.

78. הקו הכחול עולה על תכנית מאושרת מספר 672253 ומציע הקטנה של המגרש המיועד למסחר ומגורים, כמו כן נראה כי מקודם על המגרש היתר בניה – יש לבחון מה מצב היתר הבניה ולפנות לבעלי הקרקע כדי שלא ייקבעו עובדות בשטח ויסכלו את מעבר הרכבת במקום- יש לשקול שינוי של התכנית המאושרת במגרש בתכנית זו או בתכנית נפרדת שתציע שינוי של התכנית המאושרת ותציע במסגרתה את ההפקעה עבור הרכבת וביטול ההפקעה המאושרת לשטח חום בחלק המערבי של התכנית.

79. יש לסמן להריסה מבנים הקיימים בפועל בשטח המתוכנן למעבר הרכבת בחלקה 29.

80. חלקה 10 בחלק המזרחי מיועדת להפקעה ברובה ומשאירה שאריות של מגרשים ללא אפשרות לבנייה – יש לכלול בקו הכחול את כל החלקה ולהציע את כולה להפקעה ולפיתוח.

תשריט מצב מוצע גיליון 5: נווה יעקב- בית חנינא

81. ממזרח לדרך רמאללה מתוכננת מעלית ביעוד מתקן הנדסי (ת"ש 301), שתכליתה לשמש מעלית ציבורית כמעבר מצרני בין מפלס הדרך לשכונת נווה יעקב הגבוהה ממנו- מיקום המעלית תואם מול צוות אדריכלית העיר, בין היתר מתוך מטרה להמנע מפגיעה בעצים קיימים. יש להשלים את התיאום אל מול אגף נגישות ואגף תושי"ה.

82. ת"ש 301 מוצע על שטח שצ"פ מצומצם- יש לצרף את כל חלקות השצ"פ הסמוכות (10,14,21) וליצור רצועת שצ"פ אפקטיבית שתלווה את תוואי הרכבת והמעלית המוצעת.

83. המשכו של התוואי בצומת נווה יעקב- יש לבחון מול אגף תושי"ה את הרחבת הקו הכחול של הצומת 3 מ' צפונה לאורך דרך בית חנינא, הנחוצה הנדסית עבור הרק"ל.

84. בצומת נווה יעקב נערכו מס' תיאומים לאור בקשת כוחות הבטחון לכניסות ויציאות חירום על שד' נווה יעקב- בשלב התכנון המפורט יש לבחון שתנועה זו מתאפשרת בהסדרי התנועה המתוכננים.

85. התכנית מסדירה את הכניסה אל התכנית המתוכננת מדרום לצומת (101-1284652) המקודמת מטעם רמ"י, בשטח המוגדר כיום כ'שטח לתכנון עתידי'. השטח האמור הוגדר בתכנית הקו החום כ'שטח התארגנות' – בשלב התכנון המפורט יש לתאם את שלביות ביצוע הקו החום אל מול שלביות הביצוע של התכנית האמורה.

86. המשך התוואי בדרך מוסא פלד, בדרך מאושרת. בחלקה הדרום מזרחי מתוכננת הרחבת דרך (ת"ש 38) לטובת הסדרת הדרך ותוספת מעבר הולכי רגל מסודר ובטוח סביב צומת נווה יעקב. מדרום להרחבה זו מוצע שטח למתקנים הנדסיים (ת"ש 152) עבור חדר מיישרים ומדרומו תחנת השנאה- יש לתאם את התכנון המוצע עם מתחם המגורים המוצע ממזרח (101-1283969), המקודם ע"י רמ"י, ולבחון את הממשק של המתחם עם הרחוב בהתייחס לפערי הטופוגרפיה ולקירות הפיתוח המוצעים. יש לקבוע הוראות בעניין דירוג קירות הפיתוח המקסימליים תוך יצירת אזורים לנטיעת עצים, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. כמו כן, יש לתאם את מיקום המתקנים ההנדסיים אל מול מחלקת איכות סביבה בשל הקרבה למבני מגורים.

תשריט מצב מוצע גיליון 6: בית חנינא

87. יש לבחון את מיקומו של חדר המיישרים (ת"ש 303) ולאשרו בשלב תכנון מפורט מול צוות אדריכלית העיר.

88. יש לבחון את ממשק הדרך המוצע בין רח' פידי אל עלמי ודרך אל זהור בהתייחס לפערי הטופוגרפיה ולקירות הפיתוח הקיימים (והגשר העילי), בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

89. בהמשך התוואי מסומנות להריסה חזיתות רבות המצויות בתוך זכות הדרך (המאושרת והמוצעת)- הריסות אלו יבחנו פרטנית בשלב התכנון המפורט.

תשריט מצב מוצע גיליון 7: צומת יקותיאל אדם

90. בצומת יקותיאל אדם מתוכנן מפגש עם הקו האדום, ובו תחנה המשותפת לשני הקווים. יש לבחון את הממשק המוצע במסגרת התכנון המפורט, אל מול אגף תושי"ה.

91. מדרום לצומת מתוכננים שני שטחי התארגנות (ת"ש 146, 147) החלים בשטח ביעודים נוף פתוח/ דרך מוצעת ומשמשים כיום בעיקר לחניה. יש להגדיר בשלביות התכנית את משך השימוש בשטחים אלו כשטחי התארגנות.

מוצעת דרך המחברת בין רח' אל מרכז לשד' יקותיאל אדם על שטח ביעוד נוף פתוח המשמש כיום כחניה. יש לתאם את התוואי המוצע מול אגף תושי"ה.

מקטע D: מקטע שועפט- משותף לקו האדום (לא נדרשת התייחסות)

מקטע E: מקטע בר לב- חיבור לקו הירוק

תשריט מצב מוצע גיליון 8: שלוחת שד' לוי אשכול

92. במסגרת תוואי זה מוצעת הרחבת הדרך דרומה ע"י הסבת שטחים ביעוד שטח ציבורי מיוחד ואתר לאומי ליעוד דרך מוצעת, בתיאום עם מרכז תחבורה ומסחר עתידי, בית מורשת הצנחנים (4224ג) ומוזיאון גבעת התחמושת (4224א)- בשלב התכנון המפורט יש לבחון את הממשקים התחבורתיים המוצעים, ולאשרם מול אגף תושי"ה.

93. הרכבת מוצעת בחלק הדרומי של הרחוב – בצד שפחותמבונה עירונית ועם נגישות טובה פחות לשכונת רמת אשכול – יש להציע פתרונות לשיפור הנגישות לרכבת מהשכונה.

מקטע F: חיל ההנדסה

תשריט מצב מוצע גיליון 9: המע"ר המזרחי- טרמינוס שער הפרחים

94. המקטע הדרומי בתוואי המוצע עובר במפגש הרחובות חיל ההנדסה- הנביאים- סולטן סולימאן, במשולש רכבתי המחבר בין הקו האדום הקיים, הקו החום המוצע והקו הצהוב העתידי. מקטע זה כולל:

95. תחנה משותפת לקו האדום לקו החום- תחנת שער שכם, ממנה ממשיך התוואי לכיוון העיר העתיקה.

96. הסטה של מעגל התנועה הקיים צפונה, ע"מ לאפשר את המשכו של התוואי החום מדרום, לאורך החומות, ולכיוון שער הפרחים- יש לאשר את מיקום מעגל התנועה המוצע מול אגף תושי"ה.

97. שטח התארגנות בין רח' חיל ההנדסה לרח' הנביאים, ובתחומיו תחנת השנאה.

98. ביטול חניון קיים (על קרקעי) לאורך רח' סולטן סולימאן וקביעת גן חדש במקום החניון העל קרקעי וכן חניון תת קרקעי חלופי- הגן מוצע בתחום גן לאומי 'סביב חומות ירושלים העתיקה' ומציע המשך טבעי לגן הקיים מדרום, בתיאום מול רט"ג. יש לאשר את החניון התת קרקעי המוצע מול אגף תושי"ה. ככל והחניון העילי ישאר במקומו, יש לתאם תוואי חדש לרק"ל מול אגף תושי"ה.

99. רח' הנביאים שהינו כביש ראשי, מצוי רק בחלקו בגבול התכנית. יש להגדיל את גבול הקו הכחול לכיוון צפון מערב, ולכלול את המשך רח' הנביאים עד למפגש עם רח' חיל ההנדסה על מנת להראות את כלל השינויים המוצעים לאורך הרחוב. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

100. יש לערוך תיאום של תוואי המסילה המוצע עם תוואי המנהרה העתידי (הארכת מנהרת צה"ל צפונה- 101-0477679) העובר בתחום התכנית, ולמקם את חדר המיישרים (ת"ש 701) בהתאם, בכפוף לאישור אגף תושי"ה וצוות אדריכלית העיר.
101. המשכו של התוואי מזרחה לאורך החומות, עד לטרמינוס שער הפרחים.
102. יש לבחון הסטה של הטרמינוס מזרחה, כמה שיותר קרוב אל שער הפרחים במיקום רחב יותר פיזית המאפשר מדרכות רחבות יותר.
103. יש לבחון את מיקומו של חדר הנהגים המוצע (מוצע כיום במקום חניון על קרקעי קיים), ומתן מענה חלופי במסגרת מבנה מסחרי קיים, המצוי בטווח הליכה סביר מהטרמינוס המוצע.
104. יש לתאם את התוואי המוצע (ובפרט את החלק העובר בסמוך למערת צדקיהו) מול רשות העתיקות.

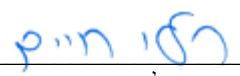
הערות טכניות

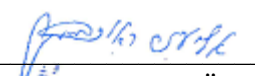
הוראות התכנית:

105. סעיף 6.11 (א)- 'אקלים תחנות הנוסעים' יש להוסיף: "בדיקה מיקרואקלימית לתחנות תבחן בשלב אינפרא 1 ותגדיר תנאים לשלב אינפרא 2".
106. סעיף 6.12- 'תנאי להפעלה' יש להוסיף: "תנאי להפעלת הרכבת יהיה הצגת דו"ח חיזוי לנושאי אקוסטיקה, קרינה ורעידות ותכנית מדידות לשלב ההרצה".
107. סעיף 6.16- 'אקולוגיה'- יש להוסיף: "יש לתאם סיור עם הרשות לאיכות הסביבה ולקבל הנחיות לעבודה באזורים בהם הקו עובר באתר טבע עירוני, כתנאי להיתר".
108. סעיף 6.18- תנאים לאישור מסמכי תכנון- יש להוסיף: "תנאי לרישוי יהיה התייחסות לכלל התשתיות הקיימות ותיאום עם בעלי התשתיות".
109. סעיף 6.21- 'הפקעות ו/או רישום': יש להשמיט את סעיף ב. "הפקעות במקטע המסילה התת קרקעי" שכן מתווה המסילה המוצע איננו תת קרקעי.
110. יש לתאם את סעיף ההפקעה עם מחלקת נכסים, הפקעה מכוח תכנית יכולה להירשם רק על שם הרשות המקומית.

תשריט:

111. תשריט מס' 9: יש לסמן בתשריט את תוואי המנהרה העתידי המאושר בתכנית (הארכת מנהרת צה"ל צפונה) 101-0477679.
112. יש לשנות את המספור של התשריטים (יש 9 ולא 8).
113. יש להוסיף בכל התשריטים שמות רחובות שיקלו על ההתמצאות.
114. קיימת אי התאמה בסעיף 2.3 בין שטח התכנית במצב נכנס לעומת מצב יוצא – יש לתקן בתיאום עם מחלקת מידע.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1225861

פרטי התכנית

מספר תכנית	1225861
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הפיכת מרתף קיים לדירה חדשה ברח יוסף חיים, ירושלים.
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

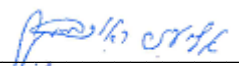
1. התכנית נדונה בעבר בוועדה המקומית, והוחלט להפקידה בתנאים. התכנית לא קודמה בהמשך להליך ההפקדה ובשל השינויים המוצעים בהוראות השימור הועברה לסמכות הוועדה המחוזית.
2. כעת מוגשת תכנית מתוקנת ולהלן התנאים שיש להשלים לצורך המשך קידום התכנית: קו הבניין יסומן בהתאם למצב המאוסר.
3. על אוורור המטבח המוצע בקומת המרתף העליונה לעמוד בתקנות. ככל שהדבר לא מתאפשר יש להציע שטח זה לאחסון.
4. על החדר המחוזק המוצע בקומת המרתף התחתונה לעמוד בתקנות הג"א כתנאי להיתר בניה.
5. לתקן בהוראות התוכנית כי קיימות 12 יח"ד בהתאם לתשריט בית משותף ומוצעת תוספת של יח"ד אחת וסה"כ 13 יח"ד בשטח המגרש.
6. יש להטמיע במסמכי התכנית את חו"ד שימור על פי הפירוט הבא: הוראות התכנית: יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1 4 : "לא תותר פגיעה בקמרון קומת המרתף. כל שינוי או בניה תהיה בחלל המרתף מבלי לפגוע בצורתו המקורית (היינו במעטפת הפנימית) ופרטי הבניין הקיימים לרבות בטיח החלל המקורי".
7. יש לסמן בנספח הבינוי את הקירות והאלמנטים לשימור בכל הקומות ובסימון סגול כמקובל.
8. חניה- המגרש ממוקם כ- 250 מ' מקו רכבת קלה קיים. המגרש לא יכול להכיל פתרון חניה בתחומו מדובר על מגרש בעל מבנים הסטוריים צפופים וחצר קטנה במרכז. על כן ניתן לפתרון מפתרון חניה לשיקול דעת הועדה.
9. לקבוע בתקנון התכנית כי לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.
10. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה בקומת המרתף.

11. לתקן סעיף 4.1 7 ח - סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
12. יש להציג פתרון פינני אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
13. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
14. 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.

הערות טכניות

15. יש להוסיף להוראות התוכנית הוראות שימור למבנה ההסטורי ולסמנו לשימור תשריט מצב מוצע.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1562578

פרטי התכנית

מספר תכנית	1562578
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת זכויות למגרשי ציבור ברחוב אדמונד סחייק, מלחה
מספר ועדה	2026/17
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 בת"ש 201-203 תוספת של 2 קומות מעל הקיים. סה"כ 4 קומות. יש להציע תכנון של 6 קומות ועד 240% בנייה מרבית בהתאם למדיניות המקובלת בשטחים למבני ציבור. תוספת קומות אלו חשובות, מאחר ואלו יחברו את מבני הציבור לשכונת מלחה הישנה מצפון הלוקה בחוסר של שטחים למבני ציבור, ובכך שטחים אלו יתנו מענה פרוגרמטי לכלל השכונה.
2. מאחר והתכנית מוסיפה קומות על קונטור הבינוי הקיים המרוחק מקיר התמך הפונה לשצ"פ מצפון, כתוצאה מכך נוצר חלל צר וגבוה בין הבינוי לקיר תמך. יש לבחון את הצמדת הבינוי בקומות החדשות לקיר התמך. מה גם שתכנון זה יועיל לטובת חיבור המבנים למפלס השצ"פ העליון כאמור בסעיף לעיל.
3. יש לשמור על גמישות כללית בשימושים בכל ת"ש המוצעים כשטח חוס. בהתאם לכך, אין צורך לפרט זכויות בנייה לשימושים השונים.
4. תישמר גמישות עבור קווי הבניין הפונים לחזית הקדמית וכן לחזית הפונה לשצ"פ מצפון. בייתר החזיתות הפונות לחלקות השכנות קו הבניין יהיה 3 מ'.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד מח' למדניות תכנון, ומח' לתכנון מבני ציבור והטמעת חוות הדעת בתיאום עם מחלקת התכנון בבמידת הצורך במסמכי התכנית..
6. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
7. הוועדה רואה חשיבות שבמסגרת שלביות הביצוע לא ייפגע בית הכנסת הזמני הקיים.

איכות סביבה:

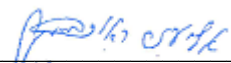
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב-2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות.
9. למוסדות חינוך: יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.
10. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים
12. במידה ויידרש חדר שנאים יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למותן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
14. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
15. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית 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

16. בהתאם לחו"ד מידע תכנוני, יש לתקן בטבלה 5 בהוראות התכנית את גודל המגרשים הבאים :
17. תא שטח 203 – לתקן ל-1,059 מ"ר בהתאם לשטח חלקה 36 הרשום בפנקסי המקרקעין.
18. תא שטח a502 – לתקן ל-549 מ"ר בהתאם לשטח חלקה 34 הרשום בפנקסי המקרקעין.
19. יש לתקן את הקו הכחול בחלק הדרומי של התכנית ע"פ ה-GIS, הקו יושב על שטח ביעוד דרך.
20. בסעיף 3.2 יש להתאים בין שטח התכנית במצב נכנס ומצב יוצא


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1547728

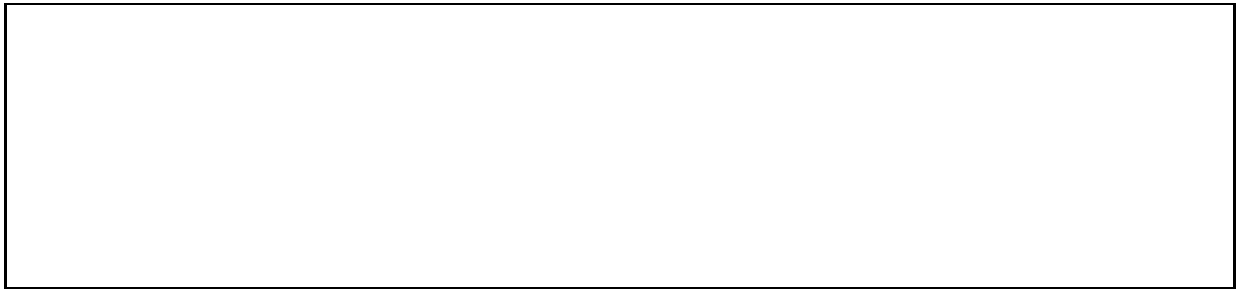
פרטי התכנית

מספר תכנית	1547728
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית מתחם וסרמן – שד' נווה יעקב 43-51 ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

הוועדה לאחר שהוצגה לה התכנית מבקשת לדחות את ההכרעה מהנימוקים הבאים:

1. הוועדה מבקשת להקטין את מספר הקומות למספר הקומות המקובל בשכונת נווה יעקב – 9 קומות כאשר הקומה האחרונה היא קומת דופלקס.
2. התכנון המוצע אינו ברור ואינו אפקטיבי ומייצר שישה בניינים ושישה חדרי מדרגות נפרדים ובנוסף מייצר חצר פנימית לא איכותית, מקורה ברובה ובפרופורציה בעייתית לגובה הבניינים המוצע – יש לשנות את התכנון ולהציע 3 בניינים נפרדים תוך שמירה על מרחקים מקובלים ביניהם ושמירה על מרחקים מקובלים ממגרשי המגורים ממזרח ולתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
3. מדובר על חלקה של 3.5 דונם ואין כל מניעה להציע שלושה בניינים הכוללים 6 דירות בקומה כל אחד
4. כדי לשפר את הפרופורציה של המגרש יש לצרף לתכנית את חלקה 10 מצפון מערב-צירוף החלקה ייתן מענה לבניין בחלקה 10 לפינוי בינוי ויגדיל את המגרש המוצע לתכנון ויאפשר תכנון ראוי יותר.
5. בחלק הצפוני של החלקה קיימת בפועל דרך והתכנית מציעה לבטל אותה ולא מתייחסת אליה, אומנם מדובר על כביש חניה בלבד אבל נראה כי הצמצום לא אפשרי מבחינת רוחב הדרך – יש לתאם את הנושא מול מחלקת תושיה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
6. כמקובל בתכניות פינוי בינוי וציר רק"ל יש להרחיב את תחום המדרכה על ציר הרק"ל ל 3.5 מטרים, השטח יסומן בהרחבת דרך.
7. יש להציע מדרכה ברוחב של 2 מטר בחזית הצפונית לרחוב וסרמן, השטח יסומן בהרחבת דרך.
8. יש לבחון ביטול הפינה הדרום מערבית בייעוד דרך כדי להקל על העמדת הבניינים.
9. תשריט התכנית מציע קווי בניין אפס לכיוון חלקות מגורים סמוכות, לא ניתן להציע זאת, יש לקבוע קווי בניין של 5 מטרים לכיוון חלקות 10 ו 12 ממזרח.
10. ניתן להציע קווי בניין אפס לכיוון הרחובות מצפון, דרום ומערב לאחר הרחבת המדרכות כאמור בהמלצה.



רפי חיים
מנהלת הוועדה המקומית

אילנה יאסין
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1530955

פרטי התכנית

מספר תכנית	1530955
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית רחוב ברזיל 12-4 ירושלים
מספר ועדה	2026/17
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. יש לקבוע קו בניין 0 עבור תא שטח 3 כלפי תאי שטח 1 ו-2.
2. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מרפסות לא יוכלו לחרוג מקו הבניין העילי בגובה של מינימום של 2 קומות מגובה מעקה הגג של המבנה ציבור.
3. נדרש להציג את טבלה 5 בהוראות התכנית ולציין במדויק את השינויים המבוקשים, לרבות תוספת שטחי השירות עבור ממ"דים, אשר מבוקשת לאישור מכוח תכנית זו.
4. להגיש נספח תנועה מעודכן בהתאם לחלופה התכנונית הנבחרת ולקבל חוות דעת אגף תושבי"ה. לרבות השינוי החדש בכניסה מרחוב אולסוונגר לחנייה.
5. יש להציג מפרצי הורדה והעלאה ברחובות ברזיל ואולסוונגר עבור מבני הציבור.
6. תנאי להפקדה תהיה השלמת חוות דעת אגף מבני ציבור.
7. יש להוסיף לתקנון התכנית את השימושים המאושרים לשטח החום כפי שאושרו בתכנית 678920 בסעיף 8 לטבלה 5.
8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור עם המחלקה למבני ציבור בעניין מיקומי השימושים הציבוריים.
9. תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע בפועל ובגמר מלא של כל השטח הציבורי בתא שטח 3 (השטח החום).
10. יש להגיש דוח מיקרו-אקלים לבחינת משמעות הגבהת הבינוי לבדיקת המחלקה לאיכות הסביבה.
11. תנאי להיתר יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית הבינוי והפיתוח.
12. יש לשנות את הבינוי באופן שייקבע כי יהיו מרפסות סוכה למרב הדירות עד קומה 10 באופן שלא יפחת מ 25 אחוז מסה"כ הדירות.

13. בהוראות התכנית בסעיף 4.4.2 מצוין חיבור בייעוד שביל, בין רחוב ברזיל לרחוב אולסוונגר בתחום תא שטח 4, אולם לא הוצג פתרון תכנוני מספק הממחיש כיצד יתבצע חיבור זה בפועל. לאור פערי הטופוגרפיה המשמעותיים במתחם, יש להציג תכנית פיתוח הכוללת מפלסי פיתוח וכבישים סמוכים ומפלס חיבור בקומת הקרקע אשר יבהירו את אופן ההתמודדות עם הפרשי הגובה ואת רמת הנגישות הציבורית המתוכננת. לצורך בדיקת התכנות.
14. יש לתאם ככל הניתן רציפות מפלסי פיתוח מול תכנית 764878 מדרום.
15. תנאי להיתר הבניה יהיה פתרון לתברואה באישור מחלקת תברואה ואדריכל העיר.
16. להבטיח שכל המעברים הציבוריים יתוכננו כמרחב ציבורי רציף, פתוח ובעל רוחב מספק.
17. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים.
18. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
19. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

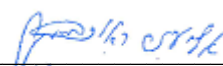
הערה:

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 :

20. להציג מפלסי מסחר.
21. להציג חתכים על גבי התכניות. במיוחד חתכים לאורך המגרש ולא רק שני חתכי רוחב.
22. להשלים מקרא מלא לכל הצבעים והסימונים.
23. **להציג קומת בייננים** שמעל קומת קרקע של אוסוונגר ומתחת לקומת הקרקע של רח' ברזיל ע"מ להראות את יחידות הדיור אשר נמצאות בין שני המגדלים בחזית החניות .
24. לסמן את כלל השטחים הציבוריים בצבע חום.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1510965

פרטי התכנית

מספר תכנית	1510965
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד ברח' מענה שמחה 8-14, ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בצד המערבי של הבניין הפיתוח החצרות והגדרות של הבניין פולשים מחוץ לשטח החלקה לתחום שטח המיועד לתכנון למגורים בהתאם למתאר 2000. פלישות אלו מסומנות להריסה בתכנית החלה במקום. יש לסמן להריסה את כל הפלישות מעבר לגבול החלקה להריסה בהתאם למאוסר בכל מסמכי התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הפלישות בפועל בהתאם למאוסר בתכנית 84335 החלה במקום וקבלת אישור אגף פיקוח. ההריסה תהיה תנאי להיתר של הדירות בקומה זו.
2. קיימות בבניין עבירות בניה רבות. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
3. התכניות בנספח הבינוי לא תואמות את המאוסר בתכנית 84335 ובהיתרי הבניה. יש לוודא התאמה מלאה בין היתרים מאושרים, מאוסר בתב"ע ומצב קיים בפועל. יש לסמן את העבירות או להריסה או להכשרה.
4. בהמשך לנ"ל, תוספת בניה קיימת בפועל אשר מאושרת בהיתר בניה אך לא מאושרת בתב"ע, תסומן כתוספת מוצעת בתכנית זו. יש לציין על גבי התכנית את מספר היתר הבניה.
5. יש לסמן להריסה את החצרות האנגליות בקומת מסד שפונות לחלל אטום, בהתאם למאוסר בתכנית 84335.
6. העתקת המתקנים המשותפים על הגג תהיה על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה לתוספת הקומה. תישמר גישה אל הגג החדש והמתקנים המשותפים לדיירים באותה עמודה. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.
8. יש להגדיר בסעיף 7.2 בהוראות התכנית כי זמן למימוש התכנית יהיה 5 שנים.
9. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע: 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.
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.

הערות טכניות

נספח בינוי

11. יש לסמן את גבול התכנית בקו כחול רצוף כמקובל.
12. יש למספר את הדירות.
13. יש לתקן את המפלסים ולסמן מפלסים על גבי המרפסות.
14. יש לשנות את שם קומת מסד לקומת מרתף.

רמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילן יאיר

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1493428

פרטי התכנית

מספר תכנית	1493428
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מחסנים רח' מבוא חצרות 1
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

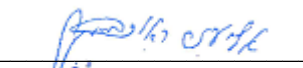
- 1. קו כחול-**
נראה כי השצ"פ מתפקד כחלק מחצר הבניין. יש לסמן את גדר הקיימת בתחום השצ"פ להריסה ולהסיט אל פנים החלקה בתחום יעוד מגורים.
השטח יופקע ע"י הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית.
- 2. עצים-**
ישנו חוסר תיאום בין נספח הבינוי לתשריט בסימון עצים לשימור/ כריתה. יש להתאים בין המסמכים.
אין הצדקה לעקירת עץ דרום מערבי אשר נמצא במרחק מספק מהבינוי המוצע, יש לסמנו לשימור (תשריט מצב מוצע).
לא ברור מדוע סומנו עצים לעקירה בחלק הצפון מערבי בצמוד לעמודה שלא מוצע בה בינוי , יש להבהיר (עצים 7, 19, 20 בנספח הבינוי).
כאמור, אין לעקור עצים בתחום השצ"פ.
יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר המוצע לעקירה יש לשתול עץ בוגר חדש בתחום החלקה ביעוד מגורים.
ככל ותוצע עקירה של 5 עצים ומעלה יש לצרף סקר עצים כתנאי להפקדת התכנית.
אין לסמן עצים לשימור מחוץ לקוו הכחול של התכנית
- 3. תכנון-**
- 4. קומת קרקע-** התכנית מציעה תוספת ממ"דים לכל הדירות. נראה כי אין צורך להשאיר מקלט קיים. ניתן להסב שטח זה עבור מחסנים במקום תוספת חלק מהמחסנים המוצעים וזאת לאחר הקמת כל הממ"דים החדשים.
- 5. לובי-** כתוצאה מהרחבת הבינוי, מתקבל חלל בקומת הקרקע (באגף הצפון מזרחי) של קירות יורדים המסומן כלובי בנספח הבינוי. המיקום והגודל אינם מתאימים ללובי. לא מקובל להוסיף שטחים חדשים ללא ייעוד. יש לבחון הוספת שטח זה כשטחים עיקריים עבור תוספת דירה קטנה/ הרחבת דירה קיימת. תוספת יח"ד תהיה בכפוף לבחינת הסכמות מחדש בהתאם לחוק ובהתאם לבחינת מקום חניה בתחום החלקה.

6. ח. הסקה קיים - יש לציין חדר הסקה לביטול. במידה ולא יוצע שימוש למחסנים בשטח ח. ההסקה, יש לפעול בהתאם להנחיות המחלקה לאיכה"ס **בשלב היתר הבניה**.
7. **מרפסות** - התכנית מציעה מרפסות זיז מעבר ל14 מ"ר ליח"ד או 12 מ"ר ממוצע לבניין, יש להתאים שטחי מרפסות לתקנות לעניין שטח מאחר ואחרת יש לחשב זכויות בניה אלה בהתאם לתקנות ולא ניתן להוסיף זכויות בניה נוספות בסמכות הוועדה המקומית.
8. **הוראות התכנית** - סעיפים 3.א.4.1.2 + 4.1.2.3 סותרים אחד את השני ולא רלוונטיים. יש למחוק סעיפים אלו. יש לבחון את מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית.
9. תנאי להפקדה יהיה חו"ד קונסטרוקטור לתוספות המוצעות.
10. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור המח' לאיכות הסביבה בדבר הצגת מפרט למניעת גז ראדון.
11. בשלביות הביצוע יש לשנות את השלבויות ולא לחייב בניית מרפסת על גג התוספת.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- 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

14. יש לעגן את הקו הכחול של התכנית לגבולות החלקה בgis.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1446145

פרטי התכנית

מספר תכנית	1446145
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בוסתנאי 32-34, פינוי בינוי
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. שטח התכנית מצוי באתר הממוקם ברקמה ההיסטורית בשכונת קטמון הישנה. החלקה פונה מצד מזרח לרח' בוסתנאי . מדובר בחלקה גדולה של כ-5 דונם, החלקה מאופיינת בחצרות גן גדולות עם מספר רב של עצים 43 עצים בוגרים, המהווים ערך נופי משמעותי התורם לאופי האזור ולממשק שבין המגרש למגרשים הסמוכים. בתחום החלקה קיימים 3 מבני רכבת בני 4 קומות ו-2 כניסות כ"א. סה"כ 61 יח"ד קיימות.
2. תכנית אב המושבות קבעה כי ניתן להציע בניין חדש בן 5 קומות ו- 170% בניה מירביים, התכנית שבנידון חורגת בכ- 214% בניה ביחס למדיניות כאמור, ומציעה הריסת המבנים הקיימים לטובת הקמת 4 מבנים חדשים בני 10 קומות כלפי רחוב בוסתנאי, וכן כלפי ייתר החזיתות בהתאם לטופוגרפית המגרש. כמו כן, מוצעות 4 קומות חניה בתת"ק בתכנית של כ-95% מתחום התכנית, תוך עקירת רוב העצים הקיימים בחלקה כיום.
3. על אף החריגה מתכנית האב של המושבות בעניין הקומות ואחוזי הבנייה, התכנית חלה על מתחם שונה מהותית מיתר הבניינים בסביבה וכולל מספר רב של יחידות דיור קיימות, מטרת התכנית הינה לשמר ככל הניתן על תכניות נמוכות תוך שמירה על חללים פתוחים משותפים לדיירים כפי שקיים כיום לבין רח' בוסתנאי ממזרח. ע"כ ניתן לקדם את התכנית בכפוף להערות המפורטות להלן :
4. התכנית מציעה שינוי ייעוד "דרך" המשמש כיום לכ-5 מק"ח בניצב לרחוב, לייעוד שצ"פ (ת"ש 2). גודל השצ"פ המתקבל אינו מיטבי, ואינו ניתן לפיתוח בפני עצמו. כמו"כ, העמדת מבנה B המוצעת בצורה אלכסונית ובנסיגה מחזית רח' בוסתנאי מייצרת 2 חצרות נפרדים בתכנון שאינו מיטבי ובפגיעה בעצים בוגרים קיימים, וללא חיבור המעבר בין רחוב יורדי הסירה לבוסתנאי. – התכנון אינו מקובל.
5. יש להציע חלופה תכנונית המציעה את מבנה B במקביל לחזית הרחוב ובהמשך למבנה A, דבר אשר יאפשר תכנון מיטבי והגדלה של החצר המשותפת לטובת כלל דיירי הבניין, תוך שמירה על כ-15 עצים בוגרים נוספים הקיימים בחצר האחורית. בנוסף, תכנון זה מאפשר הסדרת ותכנון שביל להולכי רגל אשר יחבר בין רח' בוסתנאי לרח' יורדי הסירה.
6. בהמשך לאמור לעיל, יש לבטל בהתאם את השצ"פ המוצע, ולקבוע כי ת"ש 2 יהיה יעוד "שביל להולכי רגל" החוצה את התכנית ממזרח למערב כאמור.
7. תכנון הכניסה ויציאה לחניה התת"ק לטובת כ-245 מק"ח, מוצע מרחוב בוסתנאי אשר הינו רחוב צר וחד-סטרי. כמו"כ, תכנון הרמפה מוצע במופע גלוי בין מבנים A ו-B ולא כחלק ממסת הבינוי. – תכנון זה אינו מקובל. יש להציע את הכניסה לחניה מחזית דרומית מערבת לתכנית ומרח' חזקיהו המלך ובתוך מסת הבינוי ככל האפשר. לצורך כך, יש להרחיב את גבול הקו הכחול של התכנית ולצרף לתכנית את חלקה 220 אשר הינה ביעוד מגורים ובעלות העירייה, וכן את החלקה הקטנה שבתוכה -219, המשמשת כמסחר קטן פעיל, ולהציע מחזית זו את הכניסה לחניון כאמור.

8. כמו"כ, יש לתכנן חזית מסחרית מצומצמת כלפי רח' חזקיהו המלך בהתאם למדיניות תכנית אב המושבות. יש לקבוע הוראות לגביי אופי המסחר כך שיהיה מסחר תומך שכונה.
9. יש לבחון את ההשפעה של שינוי זה על התקן השמאי.
10. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.
11. עדכון תוכנית הליווי ומיפוי האזרחים הוותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה והגשתה לאישור המחלקה לעבודה קהילתית

פרוגרמה וצרכי ציבור:

12. בהתאם לחו"ד מחלקת מדניות תכנון יש להציע בתחום התכנית:
13. שתי כיתות גני ילדים – כל כיתה 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.
14. 300 מ"ר לצרכי קהילה, חברה, רווחה, נוער. כגון מחלקה לשירותים חברתיים/מרכז מיצוי זכויות/קידום נוער וכיו"ב, תוך מתן מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. שטח זה יוכל לתת מענה חלופי למבנים סמוכים המושכרים כיום ע"י עיריית ירושלים.
15. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור כתנאי להפקדה. מיקום השטחים הציבוריים יהיה במיקום איכותי מואר ומאוורר, מעל פני הקרקע בגישה נפרדת ונגישה. ולא מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. תשמר גמישות למיקום השטחים בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. כל השטחים הציבוריים יועברו ע"ש העיריה בהליך איחוד וחלוקה, לרבות שטחי שרות וחניה בתת הקרקע.
16. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי בתאום אגף מבני ציבור, ומול הרשות לאיכות הסביבה ולשביעות רצונם.
17. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
18. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור. והעברתם של השטחים ע"ש עיריית ירושלים.

עצים:

19. לאור הרצון לשמור על החצר האחורית והעצים הרבים הקיימים בה, וכן לאפשר שתילה של עצים בוגרים, יש לצמצם את התכסית של קומות החניה והמתקנים הטכניים כך שלא יוצעו מתחת לחצר זו. – יש לתקן את כלל מסמכי התכנית בהתאם. וכן להסיר את סעי' ו' שבהוראות לטבלה 5.
20. החזית מזרחית הפונה כלפי רח' בוסתנאי מאופיינת כיום בגיטון כלפי הרחוב בעומק של כ- 4 מ'. יש לשמר רצועה של 3 מ' לכל הפחות של גיטון ונטיעת עצים לאורך רצועה זו כלפי הרחוב. יש לתקן את התכנית, ולהסיג את חצרות גן המוצמדות לדירות הפונות לחזית זו בהתאם.
21. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח החצרות ההיקפיות ורצועות הגיטון הפונות לרחובות כולן יישמרו כשטח משותף ללא הצמדה ליח"ד
22. התשריט מצב מוצע אינו משקף את מספר העצים הקיימים בחלקה כפי שהוגש בסקר עצים, יש להראות את כלל העצים בתשריט מצב מוצע ולסמנם בהתאם לסימון עקירה/שימור.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו, יש לעשות מאמץ לשמירה על עצים בוגרים בשולי הבינוי תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.
24. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיטון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
25. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 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' לגיטון).
26. תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.
27. יש להוסיף בנספח הבינוי פריסה של גדרות קדמיות הפונות לרחוב בוסתנאי ורח' חזקיהו המלך, גדרות אבן נמוכות ופיתוח גדר חיה בהתאם להוראות העיצוב בתכנית האב למושבות.

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

בינוי ופיתוח:

29. שטח ממוצע של יחידות דיור יהיה כ-100 מ"ר פלדלת.
30. מרפסות מקורות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
31. מרחק מינימלי בין המבנים יעמוד על 8 מ'. יש לתקן את סעי' 2.א.4.1.2. בהוראות התכנית בהתאם.
32. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות הפונות למרחב הציבורי. בהתאם לכך, יש להסיר את סעי' 5.א.4.1.2. בהוראות התכנית.
33. החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב וייצרו דפנות פעילות למרחב הציבורי.
34. יש להטמיע סעיף "סגירות חורף" בהתאם להנחיות מרחביות.
35. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. בהתאם לכך יש לתקן את סעי' 6.א.4.1.2. בהוראות התכנית.
36. יוצע מחסן אחד בלבד ליחיד בשטח של עד 8% משטח יחיד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע.
37. יש לקבוע סטיה נכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.
38. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות – 10 אחוז מהדירות עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז דירות עד 80 מ"ר. יש לתקן את סעי' 9.א.4.1.2. שבהוראות התכנית בהתאם.
39. התכנית מציעה בנספח הבינוי חדר אשפה בכל מבנה הפונים אל תוך השטחים הציבוריים שבתכנית. – התכנון אינו מקובל. יש להציע את מיקום התשתיות בהתאם להנחיות המרחביות, ולתקן את נספח הבינוי ולקבוע בהוראות- כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.
40. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
41. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
42. יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
43. 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 המרחב הציבורי.
44. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
45. 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.

תנועה וחניה:

46. יש להשלים את התיאום מול אגף תוש"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית תוך התייחסות להערות כמפורט לעיל.
47. יש לקבוע 10% תוספת עבור חניית אורחים.
48. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.

נגישות:

49. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
50. יש לשמור על אורך מדרכה רצופה לאורכו של רחוב בוסתנאי.
51. 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.

נכסים :

52. אין למקם מתקני תשתית שנועדו לשרת את השטח הפרטי לא מעל ולא בתת הקרקע הציבורית.
53. בשל ההמלצה להפרשות מבונות על התכנית לכלל סעיפי רישום כמפורט מטה :
54. סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה :
55. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
56. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים : גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.
57. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה
58. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
59. רישום שטחים מבונים
60. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : ציבור.
61. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
62. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
63. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
64. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן :
65. הפקעה
66. 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.
67. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן :
68. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
69. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

איכות הסביבה :

70. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת 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.
71. יש לתקן את כלל נספחי הסביבה בהתאם להערות אגף איכות הסביבה.
72. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
73. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
74. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
75. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, וכי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
76. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
77. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

כללי:

78. סך השטחים המוצעים בטבלה 5 הינם כוללים ומחולקים למעל או מתחת לכניסה הקובעת ללא הפרדה בין עיקרי לשירות. יש להסיר בהתאם את סעי' ז' שבהוראות לטבלה 5.
79. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מח' מידע תכנוני.
80. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. בסעיף 7.2 לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
81. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
82. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
83. שלביות הביצוע: הבנייה תבוצע בהינף אחד לרבות ההפרשות לצרכי ציבור המבונות.
84. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
85. לא יותר ניווד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
86. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
87. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
88. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
89. לאור החשיבות של הקמת ממ"דים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
90. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
91. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, רשות העתיקות, תברואה, אגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
92. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
93. 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

הערות טכניות

94. סקר העצים והתשריט מצב מוצע אינם תואמים. יש לתקן את המסמכים שיהיו תואמים ואחדים ולהגיש מחדש כתנאי להפקדה.
95. התכנית לא מציעה מבני ציבור. יש לתקן במסמכי התכנית מ"מבני ציבור" ל"הפרשות לצרכי ציבור".
96. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגיטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1513597

פרטי התכנית

מספר תכנית	1513597
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בני ברית 12
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

1. מוצעת תוספת 2 קומות וקומה חמישית מוגבהת בחלל גג רעפים למבנה היסטורי לשימור בן 2 קומות. היקף הקומות והבניה המוצעים סותרים לחלוטין את המדיניות הקיימת (עד 3 קומות ו-9 מטר).
2. הבניין המוצע חורג משמעותית בגובה ומספר הקומות בסביבה באופן שאינו מוצדק עבור מבנה מגורים, ובפרט שמדובר בשכונת החבשים שהיא שכונה לשימור.
3. התוספת המוצעת סותרת הוראות שימור בתכנית המאושרת, הנוגעות לשימור קירות וחללי פנים, והותרת חזיתות הפונות לחצר ללא בינוי שישתיר אותן, והוראות לעניין עיצוב קומת גג רעפים.
4. תיק התיעוד אינו מכיל מידע לגבי חללים ייחודיים בעלי קמרונות המוצעים להריסה. כמו כן, הבניה המוצעת הורסת חלקים היסטוריים שאינם מסומנים בהתאם למצוין בתיק התיעוד או שכלל אינם מתועדים.
5. בהמשך לנ"ל, תיק התיעוד אינו מכיל מידע לגבי אלמנטים היסטוריים נוספים בתחום החלקה, כגון: הבניין הנוסף בחלקה (המצוין כמבנה עזר בצד הצפון מזרחי), שיתכן ויש לקבוע אף אותו לשימור.
6. מוצעת הכשרה של שטחים אשר נבנו ללא היתר אשר מסתירות חזית היסטורית, אשר אין לנו כל תיעוד או הבנה לגבי איכותה וחשיבותה.
7. מבנה העזר משמש בפועל כיח"ד נפרדת, למרות שאין לגביו כל פירוט לגבי השימוש הקיים בו או התייחסות בטבלה 5 בהוראות התכנית כיח"ד נפרדת.
8. למרות ערכו השימורי של המבנה, הרחוב והשכונה, לא בוצע כל תיאום מול מחלקת השימור.
9. לאור האמור לעיל יש לדחות את התכנית על הסף. ככל ותוגש תכנית חדשה לתוספת מתונה של קומה אחת בלבד, בהתאם למדיניות, ותוך כדי הצגת תיעוד ראוי אשר מאפשר הבנה מקיפה של המבנים בחלקה ניתן יהיה לבחון אותה בחיוב.

רפ"י ח"י

מנהלת הוועדה המקומית

א"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1444389

פרטי התכנית

מספר תכנית	1444389
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת 2 יח"ד ברח' הנרי מורגנטאו 20, ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת שטחים בהיקף העולה במעט על 50% מהשטח המאושר. לפיכך, מומלץ לבחון את האפשרות לצמצום היקף התוספת המוצעת כך שלא יעלה על 50%, בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(13)(ב) לחוק התכנון והבנייה, ובכך לאפשר את קידום התכנית בסמכות הוועדה המקומית. ככל שייקבע כי התכנית תהיה בסמכות הוועדה המקומית, תיחשב החלטה זו כהחלטת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.
2. מוצעת תוספת של שתי קומות מעל הבניין עבור 2 יחידות דיור חדשות, ללא מתן פתרון חניה עבור היחידות המוצעות ובהתחשב בתקן החניה הגבוה החל באזור. לא תותר תוספת יחידות דיור ללא מתן פתרון חניה. ניתן להוסיף קומה אחת על הבניין לצורך הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה בלבד, ללא תוספת יחידות דיור.
3. התוכנית מציעה הקמת שני גשרי גישה נוספים בנוסף לגשר הקיים, על מנת לייצר גישה נפרדת לשלוש יחידות בלבד, כך שבסך הכול ישרתו את המבנה שלושה גשרים נפרדים. ניתן לבחון פתרון תכנוני של גשר גישה אחד שיאפשר גישה נפרדת ומונגשת ממפלס הרחוב עבור 4 דירות בבניין.
4. בהמשך לנ"ל, יש לציין מפלסים אבסולוטיים במפגש הגשר עם הרחוב, והכניסה לדירות, וכן שיפוע הגשר ורוחבו. רוחב גשר לא יפחת מ – 1.10 מ'.
5. יש להציג את תכניות הקומות באופן ברור, לרבות מפלסים יחסיים ואבסולוטיים, הכניסות והגישה לכל יחידות הדיור, לרבות סימון דרכי הגישה לדירות הקיימות והקומות המוצעות. לתקן תכנית קומה ג'.
6. ישנה אי-התאמה בין הבינוי המאושר בהיתרים המאושרים לבין הבינוי המוצג במסמכי התוכנית. תנאי להפקדה יהיה בדיקה ועדכון כלל המסמכים כך שישקפו באופן מדויק את המצב המאושר ואת הבינוי המוצע, תוך הסרת פרטים שאינם שייכים למבנה הנדון (להשמיט היתר 83/100, שאינו שייך לבניין זה ולא באזור בכלל).
7. יש לסמן את כל הסגירות הקלות בחזיתות להריסה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
8. במסגרת התכנית מוצעים ממ"דים בשטח חפור מתחת לדירות קיימות בבניין. תנאי להיתר יהיה קבלת חו"ד מהנדס לתוספת הבניה ותוספת הממ"דים המבוקשים.

1. יש לתקן את התוכניות בנספח הבינוי כך שמסגרת הירוקה תסמן שטחים מאושרים בתכניות קודמות שטרם מומשו, תיחום באדום יסמן תוספת שטחים המוצעים במסגרת תוכנית זו, כולל מרפסות מוצעות. לא יסומנו שטחים מוצעים בכחול. שטחים קיימים המבוקש להכשירם יסומנו בקו אדום מקוטע. שטחים בנויים מאושרים בהיתר בניה לא יסומנו בקו ירוק.
 2. אין להציג תכניות צל עבור ממ"ד ומרפסות בתכניות בנספח הבינוי. - למה - עדיף שיסמנו כדי שינחה את הרישוי בהוצאת היתרים ככול וזה מקובל עלינו
 3. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חח"י, אגף התברואה, אגף תושי"ה - צוות בקרת תנועה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.
 4. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות בגוש 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

הוראות תכנית:

6. טבלה 5:
7. לתקן מספר קומות.
8. להשמיט הערה מתחת לטבלה 5. כל השטחים הקיימים והמבוקשים יחושבו במסגרת תכנית זו.

תשריט:

9. לסמן מידות על גבי התשריט.
10. לסמן קו בניין נפרד לגשרים על פי מבא"ת.

נספח:

11. יש להציג גבול תכנית שלם בכל תכניות הקומות.
12. לתקן כותרות התכניות והמפלסים שלהם.
13. לסמן כניסות לדירות ולמספר את כל הדירות.
14. יש להשמיט את HATCH ולהבהיר את הבינוי.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1217827

פרטי התכנית

מספר תכנית	1217827
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	חניון אוטובוסים, כביש מס.1 – נחל אוג, ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית היא להקמת חניון אוטובוסים ציבורי בנחל אוג לאורך כביש 1, שטח הנמצא כמתאים ביותר עבור בניית חניון לילה לאוטובוסים, זהו שטח מופר ומרוחק יחסית מריכוז אוכלוסייה ונגיש ביותר לתחבורה ציבורית. החניון מקודם בשני שלבים: שלב א' במסגרת צו חניה עבור חניה על פני הקרקע ושלב ב' חניון מבונה במסגרת תכנית זו אשר בין היתר נותנת זכויות בניה לחניון המבונה והמתקנים הנלווים.

1. איכות הסביבה

2. תחום התוכנית חופף לאתר טבע עירוני – "נחל אוג, שלוחת ענתות". במסגרת צו החנייה ניתן פטור מסקר טבע למדרון הדרומי של הנחל. במסגרת תוכנית זו יש לבצע סקר טבע מקדמי ותיאום מול רט"ג כתנאי להפקדת התכנית.
3. סקר הקרינה אושר במסגרת צו החנייה – יש לבצע סקר קרינה מעודכן תואם לתוכנית המלאה כולל התייחסות לתשתיות מחוץ לתוכנית ותוכניות המקודמות במקביל (הסטת קו המתח משועפט). התסקיר הסביבתי יבחן את מקורות הספקת החשמל הנדרש לטעינה מלאה של כל האוטובוסים בחניון.
4. קו ניקוז חדש מתוכנן לאורך כביש אחד – נדרש תיאום בנושא.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המילוי הנדרש בשטח יהיה מעודפי עפר בלבד בתיאום עם המחלקה להנדסת סביבה בעירייה.
6. יש לקבוע בהוראות כי זמן השהייה בחדרים המאוישים ע"פ הנחיות המשרד להגנ"ס בהתאם לרמות הקרינה המשוערות. תנאי למתן היתר בניה יהיה דו"ח קרינה מעודכן לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
7. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי אשר יבחן בין היתר את נושא איכות האוויר.
8. מניעת זיהום קרקע ומים - החניון כולו יכוסה אספלט אטום לחלחול. החניון והמיסעות ינוקזו לעבר נקודה

מרכזית בה יותקן מפריד שמנים שיאפשר הרחקת שמנים דלקים ומזהמים פוטנציאליים אחרים שעשויים להימצא על המיסעה. גם תחנות התדלוק והשטיפה ימוקמו על משטח אטום לחלחול וינוקזו למפריד השמנים. המפריד ירוקן בצורה תקופתית, ויפונה לאתר מורשה.

הקמת והפעלת תחנת התדלוק יהיו בכפוף לעמידה בכל התקנות הרלוונטיות, ויכללו את כל אמצעי ההגנה למניעת זיהום קרקע ומי תהום, כפי הנדרש בתקנות.

עמדות תדלוק תוקמנה על-פי הנחיות המשרד להגנ"ס.

9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר גאופיזיים וטיפול פולשים לאישור רט"ג.

10. מדרונות התוכנית יכוסו בחומר גרוס ואדמה מקומית למילוי רווחים בין הסלעים ע"מ למנוע התבססות של שפני סלע בשטח – בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ובתיאום עם רט"ג.

11. ייקבע כי שטחי ההתארגנות יהיו בשטח הפרוייקט בלבד.

12. ייקבע כי לא יותר מסוף נוסעים בחניון.

13. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

14. יש לבחון בשלב היתר הבנייה את השפעת מיקום כניס\יציאה וכיוון תנועה על איכות האוויר ואקוסטיקה.

15. תנאי להפעלת החניון יהיה גמר פיתוח ושיקום נופי ואמצעי הטיפול במי הנגר.

16. ייקבע כי בחניון תהייה הכנה לאוטובוסים חשמליים ל100% טעינה חשמלית.

17. ייקבע כי גג החניון ישמש כגג סולארי\יעיל.

18. תנועה

החניון ייבנה בשני שלבים: שלב ראשון חניון פתוח שלב שני חניון מבונה.

19. בשלב ההיתר יוצג תפקוד האתר כחניון זמני בעת הבניה לשביעות רצון אגף תוש"ה.

20. בשלב ההיתר תוצג אפשרות תנועתית לבניית החניון המבונה ללא הגשר – יש להתנות את המשך התכנון של שלב ב' (החניון המבונה) בלוח זמנים מחייב להקמת הגשר, במידה ולא יוקם גשר בהצגת פתרון קבע חלופי לגישה.

21. חניה בהיתר לפי התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר.

22. תנאי להיתר בניה קבלת אישור הגיוון על הניקוז.

23. תנאי להיתר בניה הצגת קיבולת מירבית בשעת שיא בנתיב ההאצה ובחניון.

24. תנאי להיתר הצגת התכנית התפעולית של החניות הפרטיות כך שיישמרו לבעלי עניין בלבד לשם מניעת החניות ל"חנה וסע" לשביעות רצון אגף תוש"ה.

25. יש לשמור על דרך גישה בטוחה לנהגים בתוך החניון בעת הצגת התכנית.

26. יש לשקול הוספת נתיב אופניים על הגשר המתוכנן שיחבר את עיסאווייה עם כביש 1 בצורה נוחה.

27. יש להבהיר במסגרת התכנית או ההיתר מי אחראי על הגשר ותיקון הדרכים לאחר גמר הבניה כולל לוחות זמנים, מקור תקציבי לאחזקה.

28. תנאי להיתר דוח תכן מבנה תקף ומאושר על ידי אגף תוש"ה.

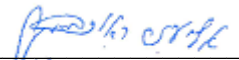
29. תנאי להיתר בנייה הצגת סימולציות תמרון ממוחשבות לרכב תכן מרבי ברמפות המבנה, בחיבורים לגשר, בלולאת הסיבוב המזרחית ובכניסה למתקני השירות.

30. תנאי להיתר הצגת תכנון פיזי וחתכים אורכיים מתוקנים הממתנים את השיפועים החריגים ברמפות ובדרכי הגישה או הצגת אישור יועץ תנועה ליכולת זינוק ובלימה בעלייה בתנאי רטיבות עבור אוטובוסים מפרקיים וחשמליים.

31. יש להציג בזמן ההיתר תכנון גיאומטרי ותימור מפורט בצומת החיבור לשכונת עיסאווייה, המאפשרים מוצא תנועתי בטוח לכלי רכב מהשכונה ישירות לכביש 1, ללא יצירת עיכובים או הפרעה לצי האוטובוסים בשעות יציאת השיא לפנות בוקר.
32. תנאי להיתר הצגת נספח תפעול חשמלי ותיאום תשתיות מול חברת החשמל להבטחת 100% טעינה חשמלית, לרבות הקצאת שטחים למרכז אנרגיה/שנאים ומיקום עמדות טעינה שלא יחסמו רדיוסי סיבוב ונתיבי תנועה פנימיים.
33. תנאי להיתר הצגת התוכנית התפעולית של החניון לשביעות רצון אגף תושי"ה – כולל שעות הגעת האוטובוסים, יציאה מהחניון והתייחסות לעומסים על כביש 1, שכונת עיסאווייה ורכבי תחבורה ציבורית נוספים.
34. יש לקבוע מנגנון ניטור ובחינה תקופתית של תפקוד החניון בפועל, המקנה לעירייה אפשרות לדרוש שינויים ביעודי השטחים ובהסדרי החניה בהתאם לצרכים שיתגלו בפועל על ידי המפעיל.
35. תיקון טעויות סופר בתקנון: תיקון טכני בהוראות התכנית (בין היתר בסעיפים 4.1.2 ו-6.1.2) של כל מופעי המונח "דרך חברון" והחלפתם במונח המדויק "דרך מעלה אדומים (כביש 1)", כתנאי למתן תוקף.
36. נספח התנועה מנחה בלבד.
- 37. כללי**
38. יש להתאים בין סעיף 3.2 לטבלה 5 לעניין גודל מגרש עבור תחבורה אשר אינו זהה בין הסעיפים.
39. לעניין חומרי בניה והחיפויים של המבנים השונים בתחום התכנית, יש להוסיף בסעיף 4.1.2 כי הנושא יתואם מול מהנדס עיר או מי מטעמו בשלב היתר הבניה.
40. לעניין הריסת המבנים בתחום התכנית, סעיף 6.4.2 קובע כי המבנים המסומנים בתכנית יהרסו ויפונו רק לאחר מציאת הסדר חלופי שיאפשר את רצף הפעילות הקיימת במבנים.
- יש לקבוע בסעיף זה כי מציאת ההסדר יעשה טרם קבלת ההיתר ויירשם כי תנאי להתחלת העבודות יהיה הריסת/ פינוי המבנים בפועל.
41. שיטת פינוי האשפה באמצעות תהיה באמצעות מכולה/עגלה. בשלב ההיתר יש צורך בתיאום נוסף לקביעת שיטת פינוי האשפה.
42. מאחר ולא נמצא תיעוד גבולות לגושים שהתכנית חלה בתחומם, יש לצרף אישור מודד מחוזי לעניין הגבולות כתנאי להפקדת התכנית.
43. בגוש 30571 לא קיימת חלקה 916, גבולות החלקה שסומנו במפת המדידה כ-916 בהתאם למפת הגוש שייכים לחלקה 104, יש לתקן את מספר החלקה בקבצים הדיגיטליים ובהתאם לכך בתשריט המוצע ותקנון התכנית.
- 44. חו"ד גורמים**
- יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבואי אש, חב' חשמל, רשות עתיקות, אגף תושי"ה, שפ"ע.
45. 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.
46. 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: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1315423

פרטי התכנית

מספר תכנית	1315423
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית טשרניחובסקי 80-78-74, ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תכנית האב של השכונה ציינה חלוקה לאזורים שונים וקבעה כי כל האזור הפנימי של השכונה יהיה בבנייה של 8 קומות בלבד מעל למפלס העליון וכי בצירוף של שני בניינים היקף הזכויות יבחן בהתאם לתקן 21.
2. מדובר על 2 מגרשים הנמצאים בחלקם העליון על רח' טשרניחובסקי, ועל רח' שמעוני בחלקם הנמוך כאשר פערי טופוגרפיה הינם של כ-10 מטר בין הרחובות.
3. מסמכי התכנית שהוגשו תוכננו באופן שאינו מיטבי מבחינת העמדת המבנים כאשר בת"ש 2 הוצעו 4 מבנים מופרדים. כתוצאה מתכנון זה מוצעים בתקנון מעל לקרקע שטחי שרות גבוהים מאוד ביחס למקובל של שטחי שרות ביחס לשטחים עיקריים דבר שמנפח מאוד את המסה של הבניין. כמו"כ, הוצגו בחלק מהחתיכים 11 קומות תוך אי ניצול מיטבי של הפרשי הטופוגרפי, ובחריגה ממדיניות שכ' רסקו.
4. לאחר בחינה מחודשת של מספר חלופות להעמדת המבנים, וכן מיקום ההפרשות לצרכי ציבור, הוצעה תכנית העמדה מיטבית המציעה את מבני המגורים בת"ש 2 בצורה רגולרית כאשר מוצעים 2 מבנים של 8 קומות כלפי רח' טשרניחובסקי, ו-10 קומות כלפי רחוב שמעוני עם נסיגות בקומות העליונות תוך ניצול מיטבי להפרשי הטופוגרפיה על ידי תכנון מדורג. וכן צומצמו באופן משמעותי שטחי השרות מעל לקרקע ונפחי הבינוי, כמו"כ, ההפרשות המבונות עבור גני ילדים הוצעו במקומות מיטביים ובנגישות למפרכי העלאה והורדה על רחוב טשרניחובסקי. -תכנון זה תואם מול מחלקת תכנון העיר והינו מקובל.
5. בהתאם למדיניות השכונה, יש לתכנן דופן פעילה לרחוב טשרניחובסקי לרבות חזית מסחרית בהיקף מצומצם. יקבעו הוראות לגביי אופי המסחר כך שיהיה מסחר תומך שכונה, על כן יוצעו חנויות בגודל שלא יעלה על 100 מ"ר ובעומק 10 מ'. החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב וייצרו דפנות פעילות למרחב הציבורי.
6. יש לבחון את מיקום המסחר בת"ש 1 בפינת הרחובות טשרניחובסקי-שמעוני במקום מועדון הדיירים המוצע בחלופה שהוצגה.
7. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.
8. שטח דירה ממוצע המוצע בתכנית הינו 105 מ"ר עיקרי + ממ"ד, יש לצמצם ל-105 מ"ר פלדת.
9. הקפדה על תוכנית שיתוף הציבור העירונית והצגת תיעוד נדרש למחלקה לעבודה קהילתית לפני הפקדת התוכנית.
10. הגשת תיעוד להסמכת נציגות בבניינים 74 ו-80 בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית למחלקה לעבודה קהילתית.
11. קיום כנס ייעודי לאזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה עם הפקדת התוכנית.
12. העמדת קרן תחזוקה לדמי הניהול עבור כלל בעלי הדירות החוזרים לתקופה של 10 שנים בהתאם למדיניות בירושלים.

פרוגרמות ציבוריות:

13. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון, נדרש להקצות הפרשה מבונה לטובת שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.
14. בחלופה המקובלת, הוצגו הפרשות אלו במיקומים מקובלים כאמור לעיל, למעט החצר בת"ש 1 המוצעת בגודל של 136 מ"ר. יש להציע גודל חצרות בהתאם לתקן. כמו"כ, ניתן להציע חלק מהחצר בקירוי בהתאם לתקנות ובתיאום מול מבני ציבור.
15. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. שטחים אלו ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה, יהיו נגישים ובעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
16. גני הילדים לא ימוקמו מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
- בינוי ופיתוח:**
17. קווי הבניין כלפי רחובות טשרניחובסקי-שמעוני יהיו בקו 0, בהתאם למדיניות השכונה. ו-3 מ' כלפי חזיתות צידיות הפונות לחלקות השכנות.
18. קווי הבניין כלפי טשרניחובסקי-שמעוני יהיו לאחר הרחבות הדרך המוצעות בתכנית.
19. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי למעט מרפסות סוכה
20. מרפסות מקורות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
21. מרחק מינימלי בין המבנים לרבות מרפסות יעמוד על 10 מ'. למעט מרפסות סוכה.
22. יש להרחיב את המדרכות ל 3.5 מטרים כפי שמקובל בבנייה חדשה.
23. הרחבת הדרך תהיה ביעוד דרך ולא בזיקת הנאה. יש לתקן את תשריט מצב מוצע בהתאם.
24. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע, זאת על מנת לאפשר שמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים.
25. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחובות טשרניחובסקי – שמעוני, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
26. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
27. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב הציבורי.
28. יש להטמיע סעיף "סגירות חורף" בהתאם להנחיות מרחביות.
29. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
30. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע כאמור לעיל.
31. יש לקבוע סטיה נכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.
32. יש להציע את מיקום התשתיות בהתאם להנחיות המרחביות, ולתקן את נספח הבינוי בהתאם. כמו"כ, יש לקבוע בהוראות כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו', ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש. כמו"כ, תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום המרחב הציבורי. וכי אלו ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
33. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
34. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
35. יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
36. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
37. 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.

עצים:

38. התכנית מציעה את כריתת עצים מס' 37,38,39,40,102,113,109, חלקם ממוקמים בצמוד או בקרבה לגבול התכנית. יש לשמרם ככל הניתן בכך שיצמצמו קו בניין תחתית/תת קרקעי וגם את קווי הבניין בתיאום עם שפ"ע.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש. .
40. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטיה נכרת ובתכנית מקסימלית של 80% לטובת חילחול מי נגר, שמירה על עצים קיימים ונטיעות עצים חדשים ישירות לאדמה. – יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
41. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבניו 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' לגינן). תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.
42. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

תנועה וחנייה:

43. יש להשלים את התיאום מול אגף תוש"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית תוך התייחסות להערות כמפורט להלן:
44. בתיאום עם תוש"ה נדרשת בחינה של הרחבת זכות הדרך המאושרת ביחס לחתכי הרחוב בהתאם למוצע בתכנית האב. יש לוודא רוחב מדרכה של לפחות 3 מ'.
45. הכניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
46. בפועל קיימת חנייה ניצבת לרחוב שמעוני בחלקה 81 אשר הינם בייעוד דרך. חניות אלו עתידה להתבטל כתוצאה מהתכנית. ע"כ, יש לקבוע 10% תוספת עבור חניית אורחים.
47. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן. חניות אלו יהיו בעלי גישה חופשית לציבור ללא מחסום. יש להוסיף על כך סעי' בהוראות התכנית.

נגישות:

48. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
49. יש לקבוע 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.
50. יש לשמור על מדרכה רציפה לאורך הרחובות דוד שמעוני וטשרניחובסקי.

נכסים:

51. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת מימד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה.
52. 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).
53. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. כולל אי הוצאת מרפסות זיזיות מעל השטח הציבורי.
54. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
55. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. ההפרשות לצרכי ציבור, כולל המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
56. תנאי להוצאת היתר בניה- יהיה רישום תצ"ר.
57. תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים.
58. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח מטה: 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.
59. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור.

איכות הסביבה:

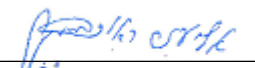
60. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדה. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
61. יש לתקן את כלל נספחי הסביבה בהתאם להערות אגף איכות הסביבה.
62. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
63. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
64. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
65. יש לקבוע בהוראות התכנית כי 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.
66. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
67. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
68. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
69. 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.
70. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
71. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובנייה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
72. יש לשנות את סעיף 4.2.1 שימושי השצ"פ כך שתשאיר את הקרקע טבעית ללא ריצוף, מתקנים הנדסיים ומתקני תחזוקת השצ"פ.
73. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
- כללי:**
74. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד מח' מידע תכנוני, ולתקן את התכנית בהתאם להערות המח'.
75. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. בסעיף 7.2 – לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
76. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
77. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
78. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
79. תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפ"ע עצים. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.
80. יש לקבוע הוראות מחייבות כי הבינוי יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.
81. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
82. לא יותר ניווד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
83. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
84. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות בינוי בעיר וכן להוסיף סעיפים בעניין הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח לשבר ומנע.
85. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

86. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
87. לאור החשיבות של הקמת ממדים , גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט .
88. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות .
89. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- כבאות, רשות העתיקות, תברואה, המחלקה להיטלי השבחה, צוות ברה תכנון פיזי, אגף שפ"ע – מח' לתחזוקת כבישים, הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית, ומחלקת תועלות ציבוריות והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
90. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
91. 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.

הערות טכניות

92. התכנית לא מציעה מבני ציבור. יש לתקן במסמכי התכנית מ"מבני ציבור" ל"הפרשות לצרכי ציבור".


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1147008

פרטי התכנית

1147008	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
תוספת קומות ויח"ד חדשות ברחוב אליהו רא"ם 2 ירושלים	מהות הבקשה
2026/17	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גבול תכנית-

התכנית מציעה ביטול דרך מאושרת ממזרח ומייעדת את הדרך למגורים ללא התייחסות לכך במסמכיה ואף מתעלמת מהמצב המאושר לפי תכנית 4383 אשר קובעת גבולות חלקה חדשים ומצומצמים ממזרח לטובת דרך. ביטול הדרך לא מקובל ואף לא ניתן לבחון זאת ללא התייחסות אגף תושי"ה וגורמים נוספים בעירייה. לאור האמור מסמכי התכנית יתוקנו באופן הבא:

2. יש לתקן את תשריט מצב המאושר ולסמן יעודים בהתאם למאושר בתכנית 4383.

3. יש לסמן את כל הפיתוח בתחום דרך להריסה למעט העצים.

4. יש להעתיק את גדר הבניין שבתחום דרך לגבול המגרש ביעוד מגורים.

5. חניות המאושרת בהיתר ממזרח הנמצאות בתחום דרך, יש להזיז לתחום הקומה המפולשת.

6. ככול ויתקבל אישור תושיה לביטול תחום הדרך המאושרת ניתן יהיה לשנות את הייעוד למגורים בתכנית כמבוקש.

7. עצים-

מוצעים עצים רבים לעקירה, לא מקובל. לא ברור מה הסיבה לעקירת רוב העצים אשר לא מפריעים לבינוי. יש לשמור על העצים בתחום החלקה.

8. מיגון-

מוצע ביטול מקלט קיים מאושר בקומת הקרקע וחדרים מחוזקים בדירות כתחליף. חדרים מחוזקים לא נותנים פתרון מיגון מספק במקום מקלט. יש להשאיר מקלט קיים או להציע ממ"דים לכל הדירות.

9. מרפסות-

מוצעות מרפסות רחבות מאוד עבור כל יח"ד. הצורך במרפסות סוכה מובן, אך יש לייצר מרפסות מידתיות, שלא ייצרו עומס על החזיתות ושתהיינה תואמות להנחיות מרחביות. א. יש לתכנן עפ"י הנחיות מרחביות לעניין מרפסות. אין להציע מרפסות ר'.

10. מחסנים-

מוצע מחסן להכשרה מתחת לחדר מדרגות. לא מקובל מבחינה תקנית, יש לבטל.

11. חניה-

מוצעות 4 דירות חדשות ללא פתרון חניה. לאור התקן הנמוך (1:3) נדרש מקום חניה אחד אך בשל קרבה לציר רק"ל ניתן להמליץ על פטור מחניה.

12. הוראות התכנית-

13. יש לציין בהוראות התכנית כי כלל המערכות הטכניות יהיו בתת הקרקע/ בחלל גג רעפים.

14. סעיף 6.1.1 ניהול מי נגר- יש לשנות את הניסוח ולציין כי ניהול מי נגר יבחן בשלב היתר בניה ויקבע בהתאם לתקנות לעת מתן ההיתר.

15. חו"ד גורמים-

תנאי להיתר השלמת חוות דעת של המחלקות הבאות: תברואה, שפ"ע- המח' לאחזקת כבישים, שפ"ע- גגות

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

17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה 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.

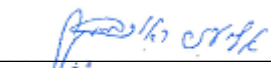
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

יש להסיר קו בניין+ קו חיזוק מבנה מנסח הבינוי. מעמים מאוד על הבנת התכנית. קונטור החיזוק יהיה על קונטור הבינוי הקיים.

יש לנקות את התכנית ממלל לא רלוונטי כדוגמת "הזזת פתח עקב חיזוק מעטפת".


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1484658

פרטי התכנית

מספר תכנית	1484658
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית רח' קוסטה ריקה 11-21, ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הריסה של 96 יחידות דיור קיימות והקמת 486 יחידות דיור חדשות, המשקפות מכפיל של כ-5.0.
מוצע לבחון מחדש את היקף יחידות הדיור המבוקש ולהתאימו למדיניות שאושרה במתחמי ההתחדשות הסמוכים ברחוב קוסטה ריקה ובסביבתו, בהם אושרו מכפילי יחידות דיור מתונים יותר, בהיקף של כ-3.9. לפיכך מומלץ לצמצם את מספר יחידות הדיור כך שמכפיל היחידות לא יעלה על 4.0.
יש להציג תמהיל יח"ד מעודכן לכלל הפרויקט ולהציג שטח יח"ד ממוצע לכל מבנה מגורים. הפחתת יחידות דיור בהתאם לאמור תצמצם באופן משמעותי את מספר הקומות המוצע בתכנית – יחידות הדיור יורדו מהמגדלים המוצעים.
2. תקן שמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם.
3. התכנית מוצעת על מתחם כתום בתכנית האב – במסגרת העדכון של תכנית האב שנעשה בשנים האחרונות במוסדות התכנון נקבע כי באופן עקרוני במתחמים כתומים יקודמו תכניות הכוללות עד 12 קומות בלבד אלא אם קיימת תרומה ציבורית משמעותית במסגרת התכנית.
4. התכנית מציעה בינוי על כל תחום התכנית ללא כל הפרשה של קרקע לצורכי ציבור ומציעה מגדל של 42 קומות – התכנית אינה תואמת לתכנית האב.
5. נערכו מספר פגישות עם המתכננים במטרה להציע תכנון שיהיה תואם את תכנית האב ככול הניתן.
6. בנוסף הובהר למגישי התכנית כבר בשלב הראשוני של התכנון שלא ניתן להציע שינוי של מיקום המגרש הציבורי מדרום לצפון כפי שמוצע בתכנית מכיוון שמדובר על מגרש מתוכנן על ידי העירייה שאמור לשמש כמגרש חלוץ למיקום של צורכי ציבור הקיימים בתכנית פינוי בינוי מאושרות בסביבה.
7. הוצעה הצעה חדשה על ידי המתכננים על פי העקרונות הבאים:
8. השארת השטח הציבורי הקיים בדרום התכנית.

9. הקצאת שטח לצורכי ציבור נוסף בצמוד אליו שיגדיל את המגרש בצורה משמעותית.
10. הקטנת מספר הבניינים מ 6 בניינים ל 4 בניינים .
11. תכנון של שני מגדלים של 38 קומות ושני בניינים של 10 קומות.
12. שינוי הכניסה לחניה מהרחוב ולא דרך המגרש החום מדרום.
13. חלופה זו הועברה בסקיצה ולא במסמכים – יש לתקן את כל המסמכים בהתאם .
14. כאמור בהתאם להתייחסות למכפיל שהוא גבוה ויש לצמצם , נראה שניתן להסתפק בשני בניינים של 10 קומות ושני בניינים של 30 קומות.
15. יש לבחון את המיקום הנכון להעמדה של הבניינים ואת המיקום של המגדלים מתוכם בהתייחס בין היתר למגדלים המתוכננים ממערב בתכניות אחרות.
16. התכנית מציעה שטח ממוצע גדול של יחידות דיור (100 מ"ר + ממ"ד) – יש לקבוע את השטח הממוצע על כ 100 מ"ר פלדלת ולתקן את כל המסמכים בהתאם וגם את המשמעות על השמאות בהתאם.
17. עד לביצוע של הפרוייקט ניתן יהיה להוציא היתר בניה לממדים בהתאם לתקנות.
18. קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי לכלל בעלי הדירות להצגת התכנון המוצע.
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, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
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:
22. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
23. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
24. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
25. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
26. לאור מיקומו של המתחם לאורך רחוב קוסטה ריקה ובחזית עירונית מרכזית, יש לשלב חזית מסחרית פעילה לאורך הרחוב, אשר תחזק את המרחב הציבורי, תתרום לאיכות הרחוב ותייצר רצף עירוני פעיל במפלס הקרקע.
27. יש להגדיר באופן ברור ומחייב את קווי הבניין והמרחקים בין כלל המבנים המוצעים במתחם, וכן את המרחקים בין המבנים לבין השטחים הציבוריים והשטחים הפתוחים. זאת על מנת להבטיח מרווחים מספקים בין המבנים, תנאי מגורים איכותיים, חדירת אור ואוויר, שמירה על פרטיות הדיירים, פיתוח נופי איכותי ורציפות תפקודית של המרחב הציבורי.

מבנה ציבור:

28. התכנית תציע מגרש אחד לצורכי ציבור בחלק הדרומי של התכנית המורכב מהשטח המאושר לבנייני ציבור + ההפקעה המוצעת בתכנית להרחבתו, המגרש יוגדר כמגרש אחד וייקבעו בו זכויות בנייה של 240 אחוז בשש קומות.
29. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש לכלול בתכנית את ההפרשות הבאות לצורכי ציבור:
30. – הפרשה מבונה עבור 3 כיתות גן ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.
31. הפרשה מבונה עבור מעון יום בן 3 כיתות, בגודל 441 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 305 מ"ר.
32. הפרשה עבור שני בתי כנסת של 500 מ"ר סה"כ – כל אחד 250 מ"ר. – יש להוסיף קווי בניין לארון קודש.
33. מבחינה תכנונית עדיפה כניסה לחניון ממזרח שהוא מפלס נמוך משמעותית ולא מהרחוב שהוא גבוה יותר – לצורך בחינה זו יש לתאם עם אגף מבני ציבור ומחלקת נכסים את ההיתכנות לכך.
34. יש לוודא שגודל השטח הירוק המיועד לחצרות גני הילדים ומעונות היום יהיה לפי דרישות משרד החינוך.
35. יש לוודא שטחי מעון היום וגני הילדים, בקומת הקרקע של מבנה המגורים, יהיו בהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות.
36. מעון היום וגני הילדים ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.
37. 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.
38. 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".

נספח בינוי ופיתוח:

39. התשריט אמור לתת מענה מספק למרחב הציבורי לאורך רחוב קוסטה ריקה. נדרש להקצות מדרכה רחבה ואיכותית אשר תאפשר נטיעת שדרת עצים משמעותית, אזורי שהייה והצללה, ותתמוך בתפקוד חזית מסחרית פעילה (לפחות בחלק המתון יותר של הציר). כמו כן, יש להבטיח כי תכנון הרחוב יעודד הלכתיות ורציפות עירונית לאורך החזית המסחרית ובין מוקדי הציבור במתחם. יש להציע מדרכה ברוחב של 3.5 מטר כמקובל בתכניות המציעות בנייה בגובה כפי שמוצע בתכנית ביעוד של דרך ציבורית.
40. התכנית אינה מציגה בשלב זה התייחסות מספקת לאיכות קומת הקרקע ולממשק עם המרחב הציבורי. יש להציג חזית פעילה לאורך רחוב קוסטה ריקה, לרבות שילוב שימושי

מסחר ושימושים ציבוריים, ולוודא כי חזית הרחוב אינה מורכבת בעיקר מפתרונות תפעוליים, חדרים טכניים, כניסות לחניונים וחדרי אשפה.

41. יש להציג תכנית פיתוח מפורטת המוכיחה כי נותר שטח קרקע פנוי איכותי מספק עבור כלל הדיירים, וכי לא מדובר בשטחים שיוריים בלבד מעל תקרות חניון. יש להבטיח שטחים פתוחים משמעותיים, רציפים ובעלי תנאי קרקע המאפשרים נטיעת עצים משמעותיים ופיתוח נופי איכותי.
42. יש לבחון את מיקום הגינות הצמודות לדירות הקרקע ואת מערכת ההפרדה בין לבין השטחים הציבוריים והמשותפים, על מנת להבטיח פרטיות ראויה לדירות מחד, ורציפות תפקודית של המרחב הציבורי מאידך, לא יותרו חצרות פרטיות לכיוון המרחב הציבורי.
43. יש לבחון חלופות העמדה נוספות, ובכלל זאת חלופה של ריכוז שני המגדלים בתחום אחד של המתחם וריכוז הבנייה המרקמית בתחום נפרד, על מנת לבחון את השפעת ההעמדה על השטחים הפתוחים, הצללות, רציפות המרחב הציבורי ואיכות המגורים.
44. לאור סמיכותו של המתחם לפארק העירוני ממערב ומצפון, יש להציג התייחסות אדריכלית ונופית מפורטת לממשק עם הפארק, לרבות בחינת חיבורים פיזיים, זיקות מעבר, מבטים, מדרגות או שבילים, ופיתוח החזיתות הפונות לפארק, כך שהתכנית תתרום למרחב הציבורי הסובב ולא תהווה עורף סגור כלפי השטח הפתוח.
45. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
46. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
47. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
48. 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
50. בכניסה במפלס הקרקע.
51. התכנית תציע מרפסות סוכה לכל הדירות בבניינים הנמוכים ולפחות 25 אחוז בבניינים הגבוהים.

חניה ותנועה:

52. יש להציג נספח תנועה מפורט הכולל בחינת תפקוד הכניסות והיציאות לחניון במצב אכלוס מלא של התכנית.
53. תקן החניה יהיה מקום חניה 1 לכל יחיד דיור + 10 אחוז לחניית אורחים ולתקן את סעיף 4.1.2.d בהתאם.
54. יש להציג, חלוקת החניות בין מגורים, מבני הציבור ושימושים נוספים, וכן בחינת התאמתם למדיניות התחבורה המעודכנת החלה באזור.
55. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה.

56. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.

57. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

כללי 1:

58. כתנאי להפקדת התכנית, יש להגיש את כלל הנספחים המעודכנים והרלוונטיים התואמים את החלופה התכנונית שהוצגה לעירייה, לרבות הטמעת כלל השינויים שיידרשו במסגרת חוות דעת זו, וזאת על מנת לאפשר בחינה תכנונית מלאה של התכנית במתכונתה המעודכנת.

איכות הסביבה:

59. התכנית נמצאת בחציה בתחום הזנה של מעיינות ובאזור חלחול לכן יש צורך לצמצם את קן הבניין התחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.

60. התכנית מציעה לכריתה מעל 80% מהעצים בתכנית אנו מבקשים לשמר את העצים הקרובים וצמודים לגבולות התכנית ובעיקר בדופן הדרומית (רח' קוסטה ריקה). לשם כך יש צורך לצמצם את קן הבניין תחתית/תת קרקעי כך שתתאפשר שמירה של עצים הנמצאים קרוב לגבול המגרש. ישנה חשיבות רבה בעצים הקיימים בתקופה של שינוי אקלים.

61. על מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש, לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

62. המגורים.

63. 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.

64. נדרש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה "ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.

65. יש להכין כתנאי להפקדה דוח אקוסטי המציג את נפחי התנועה החזויים לשנת 2040 (על פי צתא"ל) ואת תרומת התכנית לתוספת התנועה ולמצב שירות הכביש. בהתאם לממצאים יש לתכנן באופן שיפחית את מטרדי הרעש ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי

66. נספח ניקוז וניהול מי נגר : יש לתקן את ההערות לפי סעיף 1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה, נספח ניקוז וניהול נגר- שמציג מחשבון ניהול נגר. הנספח חייב להציע פתרון לניהול הנגר, איגום והשהייה, בנוסף לחלחול והחדרה. כפי שמצוין לעיל יש לצמצם את קווי הבניין ולאפשר גם נגר שחוזר לקרקע הטבעית ומרווה אותה בדומה למצב קיים.

67. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב למגדלים בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. התכנית תחויב למבנים בני 10 קומות בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
68. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה ציבור יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
69. למוסדות חינוך: יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.
70. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
71. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
72. 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,
73. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
74. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
75. 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.
76. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
77. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
78. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
79. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
80. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

תברואה:

81. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
82. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

תשתיות:

83. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפריקט 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.

84. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
85. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
86. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
87. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

עצים:

88. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
89. 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.
90. 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).
91. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

כללי 2:

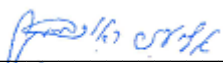
92. יש לשנות נוסח סעיף הפקעה המופיע בסעיף 28 בהמלצות הוועדה לנוסח: הפקעה
93. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
94. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
95. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
96. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.

97. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
98. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
99. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
100. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
101. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
102. 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.
103. 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).
104. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
105. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
106. 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.
107. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
108. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע.
109. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
110. 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.
111. 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.
112. 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.
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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1385590

פרטי התכנית

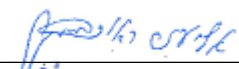
מספר תכנית	1385590
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הערכת שני קומות והוספת קומה לבניין קיים, בית חנינא, ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. ניתן להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע לצורך הקמת קומת חניה שלישית תת-קרקעית נוספת מכוח סעיף 15(א) לחוק התכנון והבניה.
2. יש לתקן את השטחים בטבלה 5.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 12.11.2025 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1507979

פרטי התכנית

1507979	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
עזכון קוי בניין למגרש בית כנסת בנוה שאנן	מהות הבקשה
2026/17	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. היקף זכויות הבניה ייקבע ל 1000 מ"ר מרבי.
2. יתור הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 27 : 1485986

פרטי התכנית

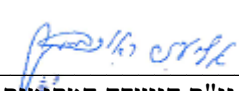
מספר תכנית	1485986
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת אגף לביה"ס קיים ותוספת שימושים למבני ציבור
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה המקומית יתוקנו :
2. סעיף 8 – קוו בניין בתא שטח 2 יהיה 2.7 מטר ולא 3 כפי שנקבע לאור העובדה שמדובר על מגרש מאוד צר ומדובר בחריגה קטנה מקווי הבניין.
3. סעיף 9- רוחב המדרכה בשני הצדדים יתואם עם מחלקת התכנון כדי לאפשר מדרכה מיטבית ככול הניתן וללא פגיעה בעצים בוגרים .
4. בנוסף המשמעות של הרחבת הדרך במקומות מסוימים בתא שטח 1 תגרום לעקירת עצים בוגרים – אין כוונה לעקור עצים בוגרים לצורך כך ולכן יש לתאם את הנושא מול מחלקת תכנון.
5. סעיף 11- יש לבטל , מדובר בשטח המיועד לחניה של דיירי הבניין בלבד והרחבת המדרכה תפגע בחצרות של השטח החום ולכן יש להותיר כמאפשר ללא הרחבה.
6. סעיף 13- יובהר כי מדובר על שביל להולכי רגל ולא על דרך עבור רכבים, רוחב המעבר הקיים הוא שלושה מטרים , התכנית לא תקבע הרחבה של השביל אך יתווסף סעיף לתקנון התכנית שבשלב התכנון המפורט תיבחן האפשרות להרחבת השביל הקיים.
7. סעיף 15 – נושא מפרצי ההעלאה והורדה המסומנים לא יהיה מחייב , כמקובל ויתאם בשלב היתר הבניה מול אגף תושיה.
8. סעיף 16- אפשרות הכניסה לגני הילדים מדרום תיבחן לעת התכנון המפורט.
9. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 28 : 1437482

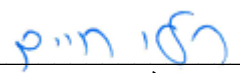
פרטי התכנית

1437482	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
הרחבות דיון ברח' ים סוף 1, ירושלים	מהות הבקשה
2026/17	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. לעניין העצים, נקבע בהחלטה כי התכנית מציעה עקירה של 3 עצים, על מנת שלא להגביל לנושא עקירת העצים בתחום הבינוי, יש להסיר את הספרה 3 ולציין כי התכנית מציעה עקירת עצים, לכן תציע שתילת עצים בוגרים עבור כל עץ המוצע לעקירה.
2. יינטעו עצים חדשים ככול האפשר בהתאם לאפשרויות הבניה.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/05/2026 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 29 : 1523240

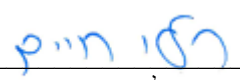
פרטי התכנית

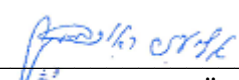
מספר תכנית	1523240
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים/מאושר, רח' בר גיורא 5, ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. הסעיף לעניין הכנת סקר עצים יבוטל מכיוון שהתכנית מציעה תוספת על גג הבניין בלבד ומרפסות ולא מציעה בניה בקרקע.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 30 : 1490655

פרטי התכנית

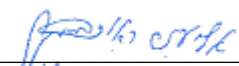
מספר תכנית	1490655
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	קמפוס שוורץ רייסמן, האוניברסיטה העברית, גבעת רם
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התיאומים עם המחלקות הבאות יהיה בשלב היתר הבניה ולא כתנאי להפקדה: חברת הגיחון, בבאות, תברואה, עתיקות, שפ"ע.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 31 : 1491000

פרטי התכנית

מספר תכנית	1491000
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	ברוכים 6- תוספת שטחים וממ"דים
מספר ועדה	2026/17
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:

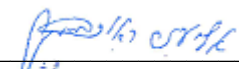
1. התכנית מציעה תוספות בנייה בבניין ב' בלבד. יש להציג בנספח הבינוי את כלל קומות בניין א' בהתאם למצב הקיים, אף שאינו מקבל תוספות בנייה במסגרת תכנית זו, ולא תותר השמטתו ממסמכי התכנית. (סימון בנספח בינוי – אינו כלול בבקשה אפשרי במסגרת היתר בנה ולא במסגרת תב"ע חדשה).
2. בתשריט המצב המוצע חסרות מידות המאפשרות בחינה של המרחקים מקווי המגרש. יש להוסיף מידות ולוודא קביעת קו בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים והתוספות המוצעות **ושלא יפחתו מ-3 מ' מגבולות המגרש, למעט עבור עמודות ממ"דים ומרפסות . יש לתקן זאת בכל מסמכי התכנית.**
3. לאור החשיבות בתוספת ממ"דים – יש להציע פתרון מיגון לכלל יחידות הדיור בבניין, לרבות בקומות העליונות, כולל קומות ה' וז', בהתאם להוראות פיקוד העורף.
4. בנספח הבינוי לא ברור אופן הגישה והתמרון לחניה בקומת הקרקע בגלל השינוי המוצע בכניסה לחניה זו. תנאי להפקדה יהיה הצגת נספח תנועה לאישור אגף תושייה והתאמה בנספח הבינוי, בתיאום מחלקת תכנון.
5. נראה מצילומי אוויר כי הכניסה לחניה חסומה ולמעשה לא קיימת קומת החניה בבניין, יש לסמן להריסה את הפיתוח החוסם את הכניסה ולסמן להריסה את השימושים הקיימים בפועל בקומה זו במסמכי התכנית.
6. קיימות בחלקה עבירות בניה רבות שאין מקבלות התייחסות במסמכי התכנית, יש לסמן בנספח הבינוי את כלל עבירות הבנייה הקיימות ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל בתיאום עם מחלקת התכנון.
7. יש לוודא התאמה מלאה בין טבלה 5 של הוראות התכנית, לטבלאות המופיעות בנספח הבינוי.
8. יש להשמיט את ההערות המופיעות מתחת לטבלה 5. לא תותר ניוד שטחים בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך, יש לציין זאת במפורש בהוראות התכנית. לא תותר חריגה מקווי הבניין שייקבעו בתכנית זו. קומת החניה, גם אם מפלסה 0.00, תיחשב כקומה תת-קרקעית.
9. הבניה תהיה בצמיחה מלמטה למעלה לכל דייר. זמן מימוש התכנית ייקבע ל-7 שנים.
10. יש לבדוק מול מחלקת מידע את השינוי המוצע בשטח התכנית בין מצב קיים למצב מוצע ולתקן בהתאם.
11. סעיף 4.1.2.1- התכנית מציעה בינוי בקני"מ של 1:100 לא ניתן לשנות את המיקום של הממ"דים בשלב היתר הבניה לאור דרישות של פיקוד העורף בגלל סימון קווי בניין – יש לבטל את הסעיף.

12. יש לבטל את הערה מתחת לטבלה לעניין הגדלת הממ"דים – ככול ומבקשים להגדיל את הממדים יש להציג זאת במסמכי התכנית כדי שניתן יהיה לבחון זאת.
13. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
14. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
15. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 32 : 1541713

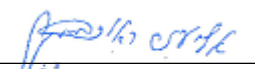
פרטי התכנית

1541713	מספר תכנית
הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
שנוי יעוד לשצ"פ מתחם מצפתל- ירושלים	מהות הבקשה
2026/17	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע ולשמר את אתר הטבע העירוני במתחם מצפתל.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 33 : 1421205

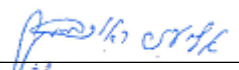
פרטי התכנית

1421205	מספר תכנית
הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
קרית חינוך – כפר עקאב	מהות הבקשה
2026/17	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את שטח התכנית ולאפשר הקמה של מתחם ציבור, חינוך, רווחה וקהילה עבור תושבי השכונה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 34 : 1362540

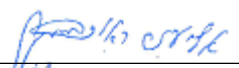
פרטי התכנית

מספר תכנית	1362540
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בנין מגורים, מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח, רחוב עקיבא אזולאי י-ם
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 – כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 35 : 1380047

פרטי התכנית

מספר תכנית	1380047
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מרחב זיו
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית כיוון שמדובר על תכנית המקודמת בשטחים עירוניים, תכנית גדולה, משמעותית וחשובה שצפויה לתת מענה רחב, לצורכי ציבור קיימים ועתידיים, לשימושי חינוך, תרבות, פנאי וספורט, כמו גם מענה לדיור להשכרה, תעסוקה ומסחר, קישוריות מהשכונה לציר רכבת קלה הממוקם ברחוב הרצל, ושטחים פתוחים.

יש לעגן במסמכי התכנית את הקטנת מספר יחידות הדיור וביטול המגדל הצפון מזרחי.

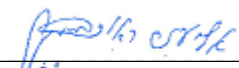
לעניין שלביות הביצוע:

יש להציע שלביות ביצוע בהתאם לעקרונות הבאים :

1. כל הבניה המוצעת בסמיכות לבנייני המגורים / דיור מוגן תהיה בהינף אחד.
2. יתר הבניה של הבינוי תהיה בשלב נפרד.
3. הבינוי של תוספת הקומות במתחם B תהיה בנפרד.
4. מגדל המגורים יהיה בנפרד.
5. בסמכות הוועדה המקומית יהיה ניתן לאשר שינוי בשלביות.

יש להוסיף במתחם D שימוש לדת- בית כנסת בשטח של לפחות 250 מ"ר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 - כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 36 : 1336551

פרטי התכנית

מספר תכנית	1336551
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש- שכונת שיאח-ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

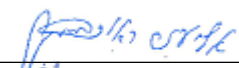
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את תוואי הדרך הקיימת ממזרח לצורך גישה מוטורית למגרש.

להסיר את הדרישה לקבלת הסכמה של בעל הקרקע להסדרת הכביש .

להסיר את התנאים לביצוע הכביש הסטוטורי מערבית לתכנית שכן לאור תנאי המגרש ביצוע הכביש ככל נראה לא ישים.

יתר סעיפי ההחלטה ימשיכו לחול


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 - כו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 37 : 509

פרטי התכנית

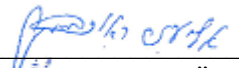
מספר תכנית	509
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	מתחם פרחי הבר- נווה יעקוב ירושלים
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:	
1.	תכנית הבינוי המוצעת תואמת להוראות תב"ע 498337, לעניין מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת (מקסימום 6), ולאיסור בניה מתחת לכניסה הקובעת.
2.	הגישה המוצעת לבית הכנסת מדרום, המשותפת בחלקה לגישה למוסדות החינוך, מקובלת מבחינה תכנונית, כל עוד תשמר ההפרדה בכניסות אל בית הכנסת ואל מוסד החינוך.
3.	הגישה המוצעת מכיוון שדרות נווה יעקב לבית הכנסת, מבוססת על שביל הכולל מספר רב של מדרגות ואינה נותנת מענה נגיש לציבור המתפללים. יש לבחון פתרון גישה נפרד ונגיש לבית הכנסת, בהתאם לייעודו כמבנה ציבור הפועל באופן עצמאי לאורך כל שעות היום ובכל ימות השבוע.
4.	יש להציג מידות מלאות לדרך הגישה המוצעת ממפלס רחוב מזל טלה, לרבות רוחבי הדרך, רחבת כיבוי האש, מקומות החניה, אזורי התמרון, מפרצי העלאה והורדת נוסעים וכל רכיב נדרש נוסף, לצורך בחינתם ואישורם על ידי אגף תושי"ה.
5.	במסגרת התכנית מבוקשים 400 מ"ר שטחי שירות עבור מתקנים טכניים וקירוי אולם ספורט, אולם לא ברור ממסמכי התכנית היכן ממוקמים כלל השטחים ובהיקף המבוקש. יש להציג באופן ברור את כלל השטחים המבוקשים עבור מתקנים טכניים, לרבות מיקומם, היקפם והשימושים המיועדים להם.
6.	תנאי להיתר יהיה קבלת אישור חברת החשמל למיקום חדר השנאים (טרופו) המוצע. יש לבחון העתקה של חדר הטרופו כך שיעמוד בדריוסי המרחק הנדרשים ממוסדות החינוך.
7.	יש להציג מפלסים יחסיים בנוסף למפלסים האבסולוטיים בכלל תכניות מבנה תלמוד התורה, ולוודא התאמה מלאה בין התכניות, החתכים והחזיתות.
8.	יש להטמיע בתכנית הבינוי את כלל הדרישות הסביבתיות הנובעות מהוראות תב"ע 101-0498337 ומהנחיות המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות טיפול נופי, נטיעות, תאורה, שמירה על ערכי טבע, פתרונות לניהול נגר, גגות חיים/ירוקים, שטח לאגירת אנרגיה וכל יתר ההנחיות הרלוונטיות.
9.	יש להשלים תכנית פיתוח מפורטת בהתאם להוראות תב"ע 101-0498337, לרבות הסדרי נגישות, רחוב מדרכות, נטיעות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב, מפרצי העלאה והורדת נוסעים, מעברי חציה, הסדרי ניקוז וכל רכיבי הפיתוח הנדרשים בהתאם להוראות התכנית התקפה.

10. יש להציג קנה מידה בכל מסמכי התכנית בהתאם להוראות תב"ע 101-0498337.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/09/2026 - בו אלול תשפ"ו
תכנית מספר 38 : 1152743

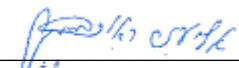
פרטי התכנית

מספר תכנית	1152743
סוג דיון	דיון עקרוני
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב זאב חקלאי 2, ירושלים.
מספר ועדה	2026/17
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

הוועדה ראתה את התכנית המתוקנת ותומכת בהפקדה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית