

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/19 מתאריך 22/09/2026 – יא' תשרי תשפ"ז

הבהרות:

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

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

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

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 1 : 1410612

פרטי התכנית

מספר תכנית	1410612
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה לשם תוספת 2 דיוריות המשורר אצ"ג 6.
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מכיוון שמדובר על תכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה לקבל חלק מההתנגדויות, כמפורט להלן:

- לדחות את ההתנגדויות** הנוגעות להתנהלות בעלי הדירות, אופן השימוש בדירותיהם, השכרתן, מגוריהם של בעלי הדירות וכן טענות בדבר התנהגותם של בעלי הדירות – טענות אלה אינן מהוות שיקול תכנוני המצדיק את דחיית התכנית, ואינן נוגעות להיבטים התכנוניים הנבחנו במסגרת התכנית.
- לקבל את ההתנגדות** בעניין קיומן של עבירות בנייה, הפיכת חניות ומחסנים לדירות מגורים ובנייה ללא היתר - ככל שקיימות עבירות בנייה, יחידות דיור, תוספות בנייה או שימושים שנבנו ללא היתר ואינם ניתנים להכשרה במסגרת התכנית, יש לסמנם להריסה. תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת כל עבירות הבניה כולל דירות ללא היתר השייכות למגיש התכנית.
- לדחות את ההתנגדות** בעניין אופי הבניין ואופי השכונה שתוספת הבנייה המבוקשת תשנה את אופיו של הבניין מדירות קוטג' למבנה צפוף יותר ותפגע באופי השכונה ובחזותה. התכנית מציעה תוספת קומה מעל המבנה הקיים, בהתאם למדיניות התכנון ולגובה. תוספת הבנייה המוצעת אינה משנה באופן בלתי סביר את אופי הבינוי בסביבה, ואין בטענה זו כדי להצדיק את דחיית התכנית.
- לדחות את ההתנגדות** בעניין פגיעה באור, אוויר, נוף ופרטיות – תוספת הבנייה המבוקשת תפגע במרווחים הקיימים בין המבנים ותגרום לחסימת אור ואוויר, פגיעה בנוף והיזק ראייה

לדירות הסמוכות - התכנית מציעה הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת בנייה מעל קונטור המבנה הקיים בתוך שמירה על קווי בניין. הבינוי המוצע נבחן ביחס לבינוי הקיים ולמרווחים בין המבנים, ולא נמצא כי קיימת פגיעה תכנונית המצדיקה את דחיית התכנית.

5. **לדחות את ההתנגדות** שתוספת הבנייה ותוספת יחידות הדיור יגדילו את הצפיפות ויהפכו את המבנה למבנה מגורים רווי יותר ויעמיס על החניות, התנועה, המעלית ומערכות המים, הביוב, החשמל והתשתיות - התכנית אינה מציעה תוספת יח"ד אלא מציעה הרחבות ותוספת קומה מעל המבנה הקיים, בהתאם למדיניות התכנון החלה במקום. אין בטענה בדבר הגדלת הצפיפות, במידע ומדובר על חשש לתוספת יח"ד, יש לפנות לפיקוח. הדיריות המוצעות בתכנית ויכולות להיות מושכרות הם בהתאם לנהלים של מנהל התכנון עבור יצירת תמהיל מגוון של דירות קטנות בעיר, מדובר בתוספת שאינה משמעותית ואינה יכולה להעמיס בצורה בלתי סבירה על מערכות הבניין.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות** – שתוספת הבנייה עושה שימוש בגג וברכוש המשותף ובזכויות בנייה השייכות, לטענת המתנגדים, לכלל בעלי הדירות, ללא הסכמתם. התכנית נבדקה לפני עמידה בתנאי סף על ידי הלשכה המשפטית, אם יש טענות הנוגעות לזכויות בעלי הדירות או חשש לשימוש ברכוש משותף בלי קבלת הסכמות כדן. תנאי לתוקף יהיה בדיקה נוספת לנושא זה על ידי היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

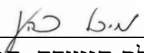
7. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שימוש ברכוש המשותף לצורך ביצוע הבנייה – הביצוע והשימוש בבנייה יחייבו, לטענת ההתנגדות, שימוש בתשתיות, במעברים ובשטחים משותפים ללא הסכמת יתר בעלי הדירות. מדובר בסוגיה הנוגעת לאופן ביצוע הבנייה ולזכויות השימוש ברכוש המשותף בזמן ביצוע, ולא בפגם תכנוני בתכנית. ככל שיידרשו הסכמות או אישורים קנייניים, אלה ייבחנו במסגרת הליכי הרישוי וההליך המתאים.

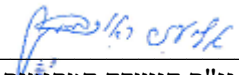
8. **לדחות את ההתנגדות** בעניין השימוש בדירות והשכרתן, נטען כי חלק מבעלי הדירות אינם מתגוררים בדירותיהם וכי הדירות והשטחים הצמודים להן משמשים להשכרה, לרבות למגורים. אופן השימוש בדירות והשכרתן, כשלעצמו, אינו מהווה שיקול תכנוני המצדיק את דחיית התכנית. ככל שקיים שימוש שאינו תואם היתר או תכנית תקפה, הטיפול בו ייעשה במסגרת הליכי הפיקוח והרישוי.

9. **לדחות את ההתנגדות** בעניין מטרדים, רעש ואיכות החיים – תוספת הבנייה והשימוש האינטנסיבי יותר במבנה יגרמו, לטענת ההתנגדות, למטרדי רעש, פגיעה באיכות החיים ומטרדים-סביבתיים.

הטענות נטענו באופן כללי ולא הוצג בסיס תכנוני המצביע על יצירת מטרד חריג כתוצאה מהבינוי המוצע. אין בטענות אלה כדי להצדיק את דחיית התכנית.

10. **לדחות את ההתנגדות** לעניין ירידת ערך הנכס. הוועדה סבורה כי התכנית ראויה ומקובלת ככל שהמתנגדים סבורים כי נגרמה להם פגיעה, הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
11. **לדחות את ההתנגדות** בעניין היטל השבחה ופגיעה כלכלית – נטען כי אישור התכנית יטיל על בעלי דירות שאינם נהנים ממנה חיובים כספיים, לרבות היטל השבחה, ויגרום להם נזק כלכלי. חובות בהיטל השבחה יחול בהתאם להוראות הדין ועל הנכסים הנהנים מההשבחה מכוח התכנית. בעלי נכסים אשר אינם מקבלים זכויות בנייה מכוח התכנית ואינם נהנים מהשבחת מקרקעיהם כתוצאה ממנה, לא יחויבו בהיטל השבחה מכוח תכנית זו.
12. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 2 : 1096924

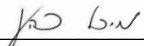
פרטי התכנית

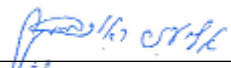
מספר תכנית	1096924
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מנהרת גולומב - קוליץ
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. לקבל את כל ההתנגדויות הנוגעות להקמת המנהרה המוצעת בתכנית, לאחר בחינה משותפת נוספת של אגף תושיה ותכנית לאב לתחבורה עולה כי אין צורך בשלב זה בביצוע המנהרה ולכן מבקשים לבטל את המנהרה המוצעת בתכנית- כל מסמכי התכנית יצומצמו בהתאם.
2. התכנית תכלול לאחר ביטול המנהרה רק את השינויים הנוספים שהתבקשו במסגרת התכנית.
3. חדרים טכניים תת-קרקעיים.
4. זכויות בניה בתחנת בוליביה והתאמת מעבר מצרני לתכנית התחדשות עירונית באזור רחוב שטרן.
5. לדחות את ההתנגדות ששינוי מיקום החדר הטכני מצריך כריתת עצים- הוועדה השתכנעה כי השינויים המבוקשים אינם צפויים לגרום להשפעות סביבתיות נוספות, לרבות בתחום הרעש, איכות האוויר והנוף, וזאת בהתאם לממצאי חוות הדעת הסביבתית שצורפה לתכנית וכי הם חשובים לצורך תמיכה בקו המאושר של הרק"ל.
6. לקבל את ההתנגדות העצמית לביטול ההתניה שנקבעה בתכנית הקו הסגול: לאוב הבחינה של הצורך במנהרה וההחלטה כי אין בשלב זה יתרון משמעותי לביצוע המנהרה, מבקשים לתקן את שלביות הביצוע הקבועה בתכנית הקו הסגול המתנה את ביצוע המנהרה כתנאי לביצוע של הקו הסגול ולבטל התניה זו.
7. להשלמת הליך ההפקעה יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי.
8. הפקעה
9. "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
10. להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בכפוף לשינויים המוצעים ובכפוף לבדיקת הצורך בפרסום נוסף של התכנית לציבור.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 3 : 1258680

פרטי התכנית

מספר תכנית	1258680
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - מתחם אגרון
מספר ועדה	2026/19
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:

- לדחות** את ההתנגדויות בעניין שהתכנית לא פורסמה כחוק ברחבי שכונת רמת דניה שגובלת בפארק דניה. התכנית גם לא פורסמה בשטח פארק דניה עצמו. מדובר במחדל חמור המונע ידוע חלקים משמעותיים מהציבור שיש להם ענין בקרקע שהתכנית עוסקת ונוגעת בה, ומונעת הגשת התנגדויות ממי שראשי היה להתנגד. התכנית לא תוכננה בשיתוף ציבור המתגורר ברמת דניה. לאנשי מנהל קהילתי יובלים אין מעמד חוקי לעניין ייצוג התושבים בפני העירייה ולהגשת התנגדויות בשם התושבים, ולכן כל עמדה מטעם נציגי המנהל אינה מייצגת את תושבי רמת דניה. תכנית אגרון פורסמה בעיתונים בסוף חודש אוקטובר 2025 בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית ואף נתלו שלטים בקרבת התכנית באזור פארק דניה, ציר גולומב ורח' זנגוויל בהתאם להנחיית הוועדה.
העובדה שהוגשו התנגדויות ע"י תושבים רבים מעידה שזכותם לא נפגעה.
פרסום של תכנית נעשה על פי הוראות החוק ועל פי הנחיות לשכת התכנון ואין על פי החוק צורך לפרסם בשטחים מרוחקים משטח התכנית.
מעבר לכך ומעבר לדרישות החוק, התכנית תוכננה בשיתוף עם תושבים, וועד ההורים, המתכנן השכונתי והמתכנן האורבאני ונערכה בהתאם להערות.
החוק קובע כי המועד שבו תושבים יכולים להגיש התנגדויות זו תקופת ההפקדה כפי שנעשה במסגרת דיון זה.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין דרך גישה עבור תכנית מתחם הספורט (טיילור). דרך הגישה אמורה לשרת את מתחם הספורט, ומתחמי החינוך אינם השימוש העיקרי שלה. תכנון דרך הגישה היה צריך להיות בתכנית המופקדת 1190537-101. התכנון אינו מסדיר את פתרונות החניה שהדרך המתוכננת הייתה אמורה לספק לתכנית מתחם הספורט. התכנית המופקדת מציגה תכנון תנועת תקני שתואם עם צוות תכנית אב לתחבורה, מחלקת התנועה בעירייה ויועץ התחבורה של הוועדה המחוזית וגורמים נוספים.
התכנית אינה מציעה ייעוד של דרך בתכנית המופקדת אלא גישה לחנייה של הפרוייקט בלבד בתחום השטח לבנייני ציבור.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין שתכנון הכביש במסגרת תכנית אגרון לא נותן את רוחב הדרך הדרושה למתחם הספורט, לא מסדיר את השיפועים הגדולים והבלתי סבירים של הדרך. התכנית מציעה שיפור לנושא התנועה והחניה אל מול המצב הקיים, הכוללת פתרון

לחנייה בתוך תחום הפרויקט, יצירת שבילי אופניים, וכן מעבר מצרני באמצעות מעלית ממפלס התחתון של הפארק אל השכונה שיהיה פתוח לכלל הציבור.
התכנון מבוסס על דרך עפר קיימת אל פארק דניה ומשפר דרך זו כדי לתת מענה לצרכי מתחם בי"ס אגרון.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהטענות בנושא התנועה מופנות אל תב"עות אחרות שמקודמות ואינן תוקפות את התכנית המופקדת הזו. על המתנגדים לשטוח את טענותיהם לוועדות התכנון בדיון שייקבע לתכנית מתחם הספורט- ההתנגדויות הם לעניין תכנית אחרת שמקודמת במקביל וכבר התקיים בה דיון בהתנגדויות הן בוועדה המקומית והן בוועדה המחוזית וטרם התקבלה החלטה סופית בהתנגדויות בוועדה המחוזית, בתכנית זו הדרך מיועדת לחניה וגישה לבית הספר בלבד.

5. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות בעניין כריתה מסיבית של עצים ופגיעה בלתי הפיכה בטבע העירוני- התכנית מציעה הריסה של בית ספר קיים ובנייה של מתחם חינוך חדש כולל בנייה משמעותית וניצול של תת הקרקע, בנייה כזאת כוללת גם פגיעה בעצים קיימים מעצם מטרותיה.

מעבר לכך במסגרת קידום התכנית התקיימו דיונים רבים עם גורמי התכנון השונים אודות שימור העצים בגבול התכנית ואף בוצעו התאמות תכנוניות לשמירה על העצים.
במסגרת התיאום עם פקידת היערות, בוצע תכנון מחדש במסגרתו סומן לשימור מקבץ של 16 עצים ערכיים שסומנו לעקירה בגרסה הקודמת של התכנית.
כמו כן, חלק משמעותי מהעצים המסומנים לעקירה הינם עצים פולשים (42 עצים) מסוג אילנתה בלוטית.

לבקשת לשכת התכנון המחוזית הוגדל הקו הכחול, כך שיכלול את הדרך הקיימת מצפון לתכנית שכבר על פי התכנית המאושרת מיועדת להרחבת דרך ובעקבות כך הוספו מעל 20 עצים לרשימת העצים הנדרשים לעקירה/העתקה לטובת הסדרת תנועתית.
יש להוסיף למטרות התכנית כי בשלב התכנון המפורט ייעשה מאמץ נוסף לשמור על עצים נוספים.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית נוגסת בחלקים מפארק דניה ופוגעת בשטחים הפתוחים וכוללת בניית בניינים גדולים וצפופים הגולשים לתוך הפארק ובכך גורמת להקטנת פארק דניה באופן משמעותי. הפארק מהווה אבן שואבת לתושבים ופגיעה בפארק מהווה פגיעה קשה באיכות החיים. התכנית המופקדת מציעה שטחים פתוחים בדומה לקיים תוך ביצוע חילופי קרקע ושימוש יעיל בקרקע לטובת הקמת מתחם חינוך חדש ומודרני בתא שטח 2 + 4 מוצעים שטחים פתוחים בהיקף כ-3 דונם (מתוך 5.5 דונם של תאי שטח אלו) וכן מוצעים שצ"פים נוספים (תא שטח 6 + 7) כפיצוי נופי בהיקף 926 מ"ר. סה"כ 4 דונם.

השטח הפתוח הנמצא בצומת גולומב זנגוויל (המוגדר בתכנית כתא שטח 1) הינו במצב הקיים היום ביעוד מבני ציבור ואינו נחשב סטטוטורית כשטח פתוח וניתן לבנות עליו כבר היום מבנה ציבור.

התכנית אומנם מציעה חדירה לתוך שטחים ירוקים שהם היום חלק מהפארק הקיים אך מציעה חיבורים טובים יותר ורחבים יותר לרחוב זנגוויל.
יש לציין כי שטח מדובר על שטח פחות אפקטיבי של הפארק ובשוליים שלו ואנו סבורים כי חילופי הקרקע במוצעים בתכנית מאזנים בין הרצון לשמור על הפארק מצד אחד והרצון לייצר מתחם ציבורי חדש ומודרני מצד שני וחיבור לשטחים הציבוריים הסובבים.
מעבר לכך יצוין כי בתכנית המקודמת מצפון מוצעת הרחבה משמעותית של הפארק עבור שטחים ציבוריים ושטחי ספורט והעברת שטחים אלה מידיים פרטיות לידי עיריית ירושלים לטובת כלל הציבור.

7. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שתכנית מבקשת להקים שטח מסחר בגבולות הפארק ובשיפולי הקרקע ולשם כך לנגוס מהפארק- התכנית לא מציעה מסחר על חשבון שטחים פתוחים.
התכנית מציעה לנצל את הפרשי הטופוגרפיה ולהציע בהם אפשרות למסחר מקומית מצומצם שיכול לתרום לפארק ולמשתמשים בו ומציעה מסחר בחזית של הפרויקט לציר הראשי ולרכבת הקלה המתוכננת כפי שמקובל בתכניות על צירי רק"ל.
היקף המסחר המוצע לא מצוין בתכני ויש לקבוע בתקנון התכנית שהיקף המסחר לא יעלה על 500 מ"ר סה"כ.
8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית חסרה ראייה כוללת, עד היום פורסמו 3 תכניות שמקודמות במקביל, תכנית אגרון שהוגשה להפקדה, תכנית טיילור שהופקדה מספר חודשים קודם לכן ותכנית הרכבת הקלה. כל תכנית נוגסת עוד חלק בפארק דניה וכל תכנית כוללת עקירת עצים נוספים, אף תכנית אינה מזכירה את התכניות האחרות ובכל תכנית קיימת פגיעה בשטחים הפתוחים אולם הפרום לתושבים אינו מספק ראייה כוללת והשתלבות התכניות זו בזו ובכך מסתירה העירייה מהתושבים את היקף הפגיעה באיכות החיים ואת השינוי הדרמטי בסביבתם. הטענה לגבי נגיסה בשטחים הפתוחים ע"י תכניות רבות במטרה להסתיר מגמה זו אינה נכונה. וועדות התכנון פועלות להסדיר ולהנגיש את עמק היובל שמשתרע מרח' תורה ועבודה בצפון ועד לדרך גולומב ופארק דניה בדרום בהתאם לכוונה התכנונית המוצעת בתכנית המתאר. המימוש בפועל מתקיים ע"י תב"עות שונות המקודמות במרחב.
9. תכנית בית טיילור מסדירה את העמק בייעוד שטח ציבורי פתוח וספורט על חשבון תכנית המגורים שתוכננה במקום והופכת את השטח לציבורי.
10. תכנית ב"ס אגרון מסדירה את דרכי הגישה מהחלק הדרומי.
11. תכנית 101-0373522 (תכנית עמק היובל) מסדירה את הגישה מהחלק הצפוני ויוצרת את פתיחה משמעותית לכל פארק היובל מצפון.
12. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין התכנית מבקשת להקים בגבולות הפארק קירות תומכים בגובה עד כ- 4 מטר, קירות אלה יחסמו את המראה הפתוח של הפארק ויהפכו אותו לכלוא וסגור.
מתנגדים להקים בגבולות הפארק קירות תומכים שגובהם עולה על 1 מטר- הטופוגרפיה של האזור כוללת הפרשי גובה משמעותיים של 6 עד 8 מטר גובה בין הפארק דניה לבין ציר גולומב. מטרת התכנית לשפר את הממשק ובהתאם לכך נקבעו הוראות לנושא קירות תמך בתכנית המופקדת:
- "גובה קירות התמך לא יעלה על ארבעה מטרים ממפלס הרחוב, יותר דירוג של קירות התמך ובלבד שהמרחק בין כל שני קירות תמך לא יפחת ממטר אחד עבור שתילת צמחיה. בצמוד לקירות הפיתוח תינטע צמחייה על מנת להסתיר את קירות התמך"
במסגרת התכנון המפורט ייעשה תיאום נוסף עם מהנדס העיר להקטין ככול הניתן את קירות התמך ולטפל בממשקים בין הפרויקט לפארק.
13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית חוסמת את הגישה ההיסטורית של תושבי שכונת רמת דניה למרכז המסחרי בקריית יובל.
 זה שנים ארוכות שתושבי רמת דניה משתמשים בשביל הקיים (לצד ב"ס אגרון) שהינו קצר, מוצל ונעים על מנת להגיע למרכז המסחרי. התכנית משפרת את המצב הקיים וכוללת לפחות 3 מעברים להולכי רגל שיהיו נגישים מהשכונה אל הפארק.
בשלב הביניים יהיה מעבר זמני עד שיתאפשר להשתמש במעבר הקבוע.
14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית כוללת את הריסת ב"ס הוותיק אגרון שראוי לשימור, היקר לתושבים ומשמש את האוכלוסיה החילונית.

הבי"ס מצוי על שטח המנוצל כיום היטב, עם שטחים פתוחים לשימוש ילדי בי"ס. במקומו התכנית מציעה הקמת מוסדות חדשים וצפופים בגובה 6 קומות וכמעט ללא שטח פתוח המאפיין בי"ס, דבר שיפגע באיכות הלמידה, בלכידות ובביטחון התלמידים. כמו כן הריסת בי"ס והעברת הילדים למוסד אחר תפגע ברציפות וביציבות. שכונת קריית יובל עוברת תהליך מואץ של התחדשות עירונית ומציעה תוספת של אלפי יחידות דיור חדשות לשנים הבאות, חלק בלתי נפרד מתהליך זה הוא טיפול בכל הנושאים הציבוריים, שטחים לצורכי ציבור, שטחים פתוחים מרחב ציבורי ותנועה, בעקבות כך עיריית ירושלים מקדמת בכל העיר ובדגש על שכונות שעוברות תהליך התחדשות עירונית תכנית להעצמת זכויות בשטחים ציבוריים כדי שיוכלו לתת את המענה לתוספת יחידות הדיור לעתיד. התכנית מציעה הריסה של בניין ישן שלא לא יכול לתת מענה לגידול העתידי. במהלך קידום התכנית נבחנה חלופה לשיפוץ ועיבוי בי"ס הקיים, חלופה זו נפסלה לאור זאת שאינה עומדת בנפחי הבניה המוצעים ואינה עומדת בסטנדרטים העדכניים. כמו כן, חלופה לעיבוי בי"ס אינה עומדת בעקרונות התכנון שכללו פתרון לחניה, יצירת מעברים מהשכונה אל הפארק, ומשאירה את המצב הקיים על כנו הכולל רחוב ללא דופן בניה ועם קירות תמך גבוהים.

15. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא מציינת את לאיזו אוכלוסייה מיועדים המוסדות החדשים, ובהתאם לבינוי המוצע הם יותר מתאימים לשיבה/ות הדבר מעלה חשש כי התכנית אינה מהווה מהלך תכנוני לטובת תושבי קריית יובל אלא מהלך פוליטי לטובת האוכלוסייה החרדית- עיריית ירושלים מקדמת תכנית רבות לעיבוי שטחים חומים והתכנית לא עוסקת איזו אוכלוסייה תשתמש בבית הספר.

16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהעירייה אינה מתכננת ניצול השטחים הציבוריים בשכונת רמת דניה או קרית יובל לצרכים שכונתיים כגון הקמת מתנ"ס לטובת האוכלוסייה המזדקנת.

במקום לפעול לטובת הצרכים של תושבי השכונות, מנצלת העירייה את השטחים הציבוריים לטובת אוכלוסיות מחוץ לשכונה כמו: מגרש כדורגל, גנים לילדים בעלי צרכים מיוחדים ברחוב קובובי, תכנית להקמת גן אונקולוגי, בי"ס בית יעקב ברח' זנגוויל. – התכנית מציעה ניצול מיטבי של מגרש ציבורי גדול בשכונה מתוך מטרה לתת מענה לצרכים הגדלים של השכונה.

17. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיש לתכנן חלופות לפעילות לימודים סדירה בהינתן לימודים בבית ספר בתקופת בנייה.

לאור האמור, נבקש כי הוועדה המחוזית תגדיר נספח שלביות מחייב, הכולל פתרונות לימוד חלופיים, הרחקת תלמידי משטחי בנייה, ומנגנוני בטיחות מלאים לפני אישור התכנית- התכנית קובעת פתרון מלא למגרש כולו ואיה עוסקת במתן פתרונות לתקופת הבניה, יש לקבוע במסגרת תקנון התכנית כי תנאי לפינוי של בית הספר הקיים יהיה מציאת פתרונות לתקופת הבניה להמשך תפקוד של בית הספר. ככול והבניה לא תעשה בהינף אחד ייקבעו הסדרים זמנים בהתאם לתקנות לשמירה על תפקוד בית הספר ושמירה על ביטחון ובטיחות הילדים והמוסד.

18. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סטריות רחוב זנגוויל - אנו חוששים שרחוב זנגוויל שמשרת מוסדות ציבור רבים יהפוך לכביש סואן ומיצרית עומסי תנועה משמעותיים והגברת הסיכון לתלמידים.

נבקש לבחון מחדש את הפיכת הרחוב לזו סיטרי והשארתו חד סיטרי בהתאם להמלצת צתאל. רחוב זנגוויל הוא רחוב מאושר שלא בוצע בפועל למלוא רחבו, הנושא של חד סיטריות הוא הסדר תנועה שלא נקבע במסגרת תבע והוא ייקבע במסגרת היתרי הבניה בתיאום עם הגופים הרלוונטיים בהתחשב בין היתר במוסדות הציבור שלאורכו.

19. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שכניסת כלי הרב לחניון היא מצפון מכביש מגרש הכדורגל, מבקשים לבחון כניסה מרחוב גולומב- רחוב גולומב הוא רחוב ראשי הכולל רכבת קלה ומצוי במקטע זה בסיבוב, לא ניתן להציע כניסה למתחם ממיקום זה.
20. **לדחות** את ההתנגדות בעניין מפרצי הורדת תלמידים - לאורך רחובות גולומב וזנגוויל לא תוכננו מפרצי הורדה מוסדרים לתלמידים, דבר שיוצר עומס נקודתי עצירות לא מבוקרות וסיכון ממשי לילדים נבקש לתכנן מפרצי הורדה והעלאה בטוחים בציר גולומב וזנגוויל. התכנית מציעה מפרצי העלאה והורדה לכל אורך רחוב זנגוויל והם מסומנים בנספח התנועה, מעבר לכך תקנון התכנית קובע כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה, ע"י רשות התמרור המוסמכת, בעניין מפרצי ההורדה וההסעה.
21. **לקבל** חלקית את ההתנגדות התנועה בעת הבניה - יש להגדיר את איזור ההתארגנות. התכנית אינה כוללת בחינה מספקת של מסלולי תנועת כלי הבניה והמשאיות בתקופת העבודות, דבר שעלול להחריף עוד את המפגעים הבטיחותיים והתפעוליים, נדרש לעדכן את נספח התנועה שיכלול שלבי ביצוע ומעברים בטיחותיים לילדים- מדובר בנושא חשוב במיוחד בסמוך למבני ציבור, יש לקבוע בתקנון התכנית כי חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה הצעה להסדרים אלה ואתרי התארגנות בתיאום עם מהנדס העיר.
22. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין חניון אופניים - נדרש לתכנן חניות אופניים נגישות במפלס הרחוב כדי לעודד בהם שימוש ולהגדיל את ההגעה לבית הספר בדרכים ירוקות ולא מזהמות. הנושא יבחן בשלב היתר הבניה.
23. **לדחות** את ההתנגדות לעניין אופי הבינוי ובטיחות מבנית- מבקשים להגביל את גובה הבניין ל 6 קומות ולא 8 קומות שאינו מתאים לבית ספר. אין פתרון בטיחותי לשימוש מעלית יחידה ע"י תלמידים צעירים בניגוד להנחיות משרד החינוך והתקנות- התכנית מאפשרת מקסימום של זכויות בניה וקומות כדי למקסם את המגרש למקסימום, כל בניה שתבוצע בפועל תתואם עם משרד החינוך בהתאם להנחיות שיהיו תקפות לאותה עת, יש לקחת בחשבון שגם ההנחיות למבני ציבור מתעדכנות ומשתנות בהתאמה לצרכים מעת לעת.
24. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבנה הספורט ממוקם בחלקו תת-קרקעית, קרקע העלול ליצור בעיות אוורור וזיהום גזי קרקע- נדרש לתכנן מעל לקרקע או להציג פתרונות אוורור. אין מניעה תכנית להציע אולם תוך ניצול הפרשי הקרקע, נושאי האוורור וזיהום יבחנו לעת התכנון המפורט.
25. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שחצרות גני הילדים מעל מוצעים מעל חניון תת-קרקעי - יש חשש לזיהום אוויר ופגיעות בבטיחות הילדים יש להציג פתרונות אוורור לחצרות גני הילדים. נושאים אלה יבחנו לעת התכנון המפורט בהתאם לכל התקנים הרלוונטיים.
26. **לקבל** את ההתנגדות בעניין הבטחה למעברים ציבוריים- חלק מהמעברים המוצעים עוברים דרך מתחם בית הספר עצמו והם עלולים להיות סגורים בתקופת הלימודים - מבקש שהמעברים יהיו נגישים ופתוחים תמיד לכלל הציבור. יש לקבוע הוראה מתאימה בתקנון כדי להבטיח את קיום המעברים כל הזמן.
27. **לדחות** את ההתנגדות לעניין נגישות גני הילדים- נבקש שגני הילדים יתוכננו כך שיהיה מעבר נגיש מכיתות הגן לפארק על מנת שיוכלו להשתמש בטבע כמרחב חינוכי- מדובר על תכנון לתבוע בשלב זה והנושא יבחן בשלב היתר הבניה.
28. **לדחות** את ההתנגדות לעניין המעבר עילי - בתכנון מוצע מעבר עילי או מעבר תת קרקעי. נבקש לאשר את המעבר העילי ולבטל את החלופה למעבר תת קרקעי: מעבר תת-קרקעי מצמצם תחושת ביטחון ובטיחות, בפרט עבור ילדים. מעברים תת-קרקעיים מועדים להזנחה, מחסור בתאורה טבעית ומטרדי ריח. התכנית מייצרת את מרב האפשרויות לייצירת מעבר ויש להותיר את הגמישות לשלב התכנון המפורט גם לאור העובדה שהצד השני עדיין לא מתוכנן.

29. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמעבר העילי מתחבר למרכז המסחרי אך לא ברור כיצד הוא יתחבר בצורה מיטבית. כרגע האיזור אליו הוא מתחבר הוא האחוריים' של המרכז המסחרי מבוקש להרחיב את הקוו הכחול על חלקה 124 כדי לייצר רציפות למרכז המסחרי. לא ניתן להרחיב את הקוו הכחול של התכנית ולכלול בו מגרש מסחרי בבעלות פרטית, המשך התכנון יהיה שתוגש תכנית למרכז המסחרי.
30. לקבל חלקית את ההתנגדות של רשת עמל שהיא החוכרת של הנכס בחכירה מהוונת לתקופה של עד 1/4/2061 - לאחר הגשת ההתנגדות נערכו מספר פגישות בין העירייה למתנגד וזאת לאור ההסכמים שנחתמו בין הצדדים.
הצדדים הגיעו להסכמות ומבוקש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להסכמות אלה כמפורט לעיל:
31. תיבחן האפשרות לצמצם את הכיכר המוצע בחלק הצפוני של המגרש במטרה להקטין את הפגיעה בחלקה 146.
32. תא שטח 5 המיועד בתב"ע המופקדת לבניין חדש לצורכי ציבור (להלן: "המגרש הדרומי") וחלק מתא שטח 4 (עד לגבול הדרומי של חלקה 146) ייגרעו מהקו הכחול של התב"ע המופקדת. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
33. מובהר כי בתב"ע החדשה לא ייכלל סעיף הפקעה לגבי שטח ביה"ס ושטח המגרש הדרומי, ויפורט שם כי בעניין זה תיוותרנה הוראות תב"ע י.מ. 1139 ו.מ. 1042, לפיהן אין הפקעה, לאור החכירה לדורות הקיימת לעמל.
34. תיבחן האפשרות, לתיקון התב"ע המופקדת, לצורך תוספת חניות בדופן המזרחי של מתחם בית הספר.
35. לדחות את ההתנגדות לעניין שלפי סעיף 109 לחוק התכנון והבנייה ותקנות השימור העירוניות, יש חובה לשקול שימור מבנים בעלי ערך היסטורי וקהילתי. המסמך טוען שמבנה אגרון עומד בקריטריונים לשימור והריסתו מנוגדת לעקרונות החוק. לא ברור מה הקשר לסעיף 109 לחוק בכל מקרה הבניין לא מוגדר לשימור בעיריית ירושלים.
36. יש לקבוע כי כל הבניה תבנה בהיכף אחד .
37. היתר הבניה יכלול ביצוע של הרחבת רחוב זנגוויל לכל אורכו לצורך מתן מענה תחבורתי להיקף התנועה הנובע מהתכנית והסדקת מפרצי העלאה והורדה בהתאם לנספח התנועה.
38. החניון המוצע בתכנית יהיה מחייב וייבנה יחד עם הפרוייקט בהתאם לתקן.
39. ככול והוועדה המחוזית תשנה את הסעיפים בעניין שלביות הביצוע, חנייה וביצוע הדרך, הוועדה המקומית תבטל את ההחלטה על הגשת התכנית.
40. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מנהל הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 4 : 1013143

פרטי התכנית

מספר תכנית	1013143
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הכשרת עבירות בנייה ושינוי יעוד בשכנות ראס אלעמוד י-ם
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

- לדחות** את ההתנגדות בעניין שהקמת מעבר הולכי רגל לתלמידים מעורר חששות בטיחותיים חמורים. מתן אפשרות לתלמידים לנוע רגלית באזור בו מתקיימת תנועת כלי רכב פעילה עלול לסכן אותם ואינו מהווה פתרון בטוח או מתאים - התכנית לא מציעה מעברים חדשים ובכל מקרה מדובר על הסדרי תנועה שייבחנו לעומק בשלב התכנון המפורט כדי שלא תהיה סכנה לתלמידים.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין שפעילות בתי ספר הסמוכים גורמת לרעש רב במהלך שעות הלימודים דבר הפוגע באופן משמעותי בפרטיות ובאיכות חיי הדיירים. - בתי ספר הם חלק בלתי נפרד משכונת מגורים והמקום הנכון למקם אותם כדי שישתרו באופן מיטבי את המגורים בשכונה, אין בפעילות של בית הספר כדי לגרום להפרעות שהם בלתי סבירות באזור מגורים.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין שאוטובוסים וכלי רכב המגיעים לצורך הורדה ואיסוף תלמידים חוסמים דרכי גישה לבתים וגורמים להפרעה ממושכת ולתסכול בקרב דיירים - מדובר על נושאים של הסדרי תנועה שלא נקבעים במסגרת תכנית בדר"כ, התכנית מצויה על כבישים רחבים יחסית ומצורף לתכנית נספח תנועה שאושר על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית והוא כולל גם הסדרה של מפרצי העלאה והורדה לשימושים הציבוריים.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין שחלק מהבעלים והמחזיקים הגישו תביעות אשר ממשיכות עד היום. הוצאו מספרי צווי מניעה במסגרת ההליכים המשפטיים לפיהם נאסר לעשות שימוש של בית הספר במקום היות והשימוש אסור ואף פוגע בשכנים. אך הצווים לא כובדו באף שלב. - מבלי להיכנס לכל ההליכים המשפטיים הקודמים והתוצאות שלהם, יובהר כי מדובר על תכנית חדשה בסמכות הוועד המחוזית שיכולה להציע שינוי של התכנית המאושרת ולאפשר שימוש של בית ספר בבניין, וזאת בניגוד להליכים הקודמים שעסקו בשימוש חורג על פי התכנית המאושרת שבמסגרתה נטענו הטענות המשפטיות.
- לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הגשת דיווח שקרי אודות בעלי הזכויות במקרקעין כאילו היזם היה בעלים יחיד, כאשר קיימים 28 בעלי דירות לא ברור כיצד התכנית עמדה בתנאי סף, כאשר לא נבדק הנושא הקנייני. - יש לבחון את נושא ההסכמות לתכנית על ידי היועץ המשפטי של הוועד המחוזית שידוק את הטענות המשפטיות בעניין זה.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שדירות מגורים לא מיועדות לשימוש בית ספר, על מנת להתאים את המבנה לבית הספר ולייצר עוד שטחים בנו קומה 5 ללא היתר, סגרו מרפסות והרסו גדרות וחצי מהחניון של הבניין הפכו לכיתות לימוד, השתלטו על רכוש המשותף. הוועדה הייתה מודעת לעברות הבניה שבוצעו בשטח התכנית וחלקם גם סומנו להריסה בנספחים, יחד עם זאת הוועדה מעודדת עירוב שימושים בכל רחבי העיר ותומכת בתוספת של שימושים ציבוריים מבונים בבנייני מגורים, מדובר על דרך מקובלת לתת מענה לחוסרים גדולים מאוד בשטחים לצורכי ציבור בעיר, במקרה זה שבעלים של בניין מבקש תוספת ל שימוש ציבורי בבניין מגורים -הוועדות בהחלט תומכות בכך.
7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שנפתח הליך משפטי בבית משפט לעניינים מקומיים ע"י עיריית ירושלים, הוגש כתב אישום אך התיק נסגר מ"חוסר מעש", הוגשה תלונה למבקר העירייה- מדובר בהליכים שאינם קשורים לתכנית זו.
8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הגשת מסמכי תכנית שאינם תואמים למצב הקיים בשטח במסגרת בקשה לשימוש חורג בתיק 06/637.2. בנוסף ניסה היזם לטעון בועדה המחוזית כי הבניין הוא בן 4 קומות ולא 5. הוועדה מודעת לכך שהבניין הוא 5 קומות ולא 4 ולאחר בחינה של הגובה הכללי של הבניין ביחס לתכנית המאושרת והיתרי בניה סברה הוועדה כי יש מקום לאשר את ההגבה המוצעת.
9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא סתם הועדה המקומית קבעה "לדחות" את התכנית. לא הוכח מקור הזכויות עבור חריגות הבניה, בנוסף הוחלט לקבל דו"ח פיקוח לעניין החרגות. בהתאם לדוח פיקוח נמצא כי קיים בינוי השונה מהמאושר. עם כל זאת לא ברור כיצד התכנית חזרה לדיון נוסף לאחר דחיית התכנית. לאחר ההחלטה לדחיית התכנית בוועדה המקומית נערכה ישיבה עם מגישי התכנית והובהרו הפערים המוצעים בהתייחס לתכנית המאושרת ומטרת התכנית ומהנדס העיר והן וועדות התכנון השתכנעו כי התכנית ראויה וניתן לקדם אותה להפקדה.
10. **לדחות** את התנגדות בעניין עומס על הכביש ע"י יותר מ-500 תלמידים שההורים שלהם חייבים לעבור דרכו בבוקר והן צוהריים וחוגים אחרי הצהריים. הריי המדיניות במקום לא לאשר פרויקטים גדולים בגלל עומסי תנועה במקום. שטחים לצורכי ציבור הם שימוש שמשרת את השכונה הסובבת ולא אמור לייצר עומס בלתי סביר על השכונה או על הרחובות הסמוכים.
11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבית ספר פרטי איננו שימוש שולי או נלווה למגורים. מדובר בשימוש אינטנסיבי, יומיומי, רב - משתמשים ורב-תנועה, שמביא עמו מאות תלמידים, הורים, רכבים, הסעות, רעש, עומס וחסירת גישות. הכנסת שימוש כזה לתוך מתחם מגורים קיים משנה את נשמת המקום ופוגעת בזכות התושבים לסביבת מגורים סבירה- שכונת ראס אל עמוד סובלת ממחסור בשטחים ציבוריים ובפעילות ציבורית. הועדה רואה בחיוב הקמת מוסד ציבורי אשר נותן מענה למחסור הקיים, על כן השימוש הציבורי מבורך והמיקום הנכון לשלב בתי ספר הוא בשכונות המגורים כפי שקיים בכל רחבי העיר.
12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שראוי היה שוועדות התכנון ובניה יעצרו את הטיפול בתוכנית הנדונה ויתנו את המשך הטיפול בה בכך שהיזם קודם כל יקיים את ההוראות הקודמות וההתחייבויות שנחתמו במסגרת אישור התוכנית הנ"ל 6702 והיתר הבניה ושלפיהם התחייבו למסור את השטחים הציבוריים לשימוש וחזקת העירייה. נוצר מצב שהיזם פונה בחוסר תום לב ובידיים לא נקיות ועם עבירות בניה רבות. הוועדות בוחנות את כל מרכיבי התכנית ומחליטות בהתאם, התכנית לא באה לשנות את ההתחייבויות הקודמות הקיימות ואף מגדילה את היקף השטח הציבורי במגרש לצורכי צבור.
13. יש להפריד בתקנון בסעיף 5 וביתר הסעיפים את שטחי הבניה לשימוש הציבורי בשטח החום משטחי המגורים והן את השטח המוצע לשימוש מותר של בית ספר פרטי.

14. יש לסמן בנספח הבינוי את האות A ולצבוע בחום את שטח גני הילדים (קומת הבניין הקיימת וכל הקומות שיבנו בבניין 2, מעל גן הילדים העירוני, למעט קומת החניה). כדי שיהיה ברור, במו בן יש לציין בהוראות התכנית כי הסימון והרישום של השטח הציבורי אשר יירשם לבעלות העיריה הנו מחייב.

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

מ.ל. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 5 : 1443126

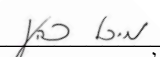
פרטי התכנית

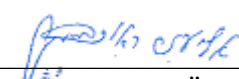
מספר תכנית	1443126
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	כתר דוד - העברת שטחי ציבור מבונים בין תאי שטח (מתחם ימק"א)
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי 100 מ' המוצעים לטובת הפרשות מבונות בתכנית אינם מספקים את צורכי השכונה וכי יש להכפיל את השטח המוצע וכי יש להגדיר כי השטח הנ"ל יהיה לשימוש קהילה בלבד, ולתלות את סגירת מתחם מלון הנשיא ושלוחות טלביה הקיימות בזמינות השטח המוצע: התכנית שבנידון מטרתה הינה לנייד את שטחי הציבור שהופרשו בתכנית מאושרת מס' 779546 בין שתי תאי שטח, ללא שינוי או תוספת שטחים. בנוסף, שטחים אלו נבחנו ואושרו ע"י הוועדות בתכנית המאושרת כאמור, על כן ההתנגדות אינה נוגעת באופן ישיר למטרת התכנית שבנידון, מכיוון שהתכנית אינה מוסיפה שטחי בניה או יחידות דיור אין הצדקה להגדיל את היקף ההפרשה לצורכי ציבור שנקבעו בתכניות קודמות.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהל הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 6 : 1250570

פרטי התכנית

מספר תכנית	1250570
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	פינוי-בינוי ברחוב קולומביה 7, קרית מנחם, ירושלים
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

- לדחות את ההתנגדות לגבי מיקום גני הילדים בתכנית:**
מהסיבה שחצרות גני הילדים יהיו מגודרים ולא נתן לאפשר גישה חיצונית לחצרות בשעות הפעילות או אחרי שעות הפעילות מטעמי ביטחון ושמירה על החצר. לכן עניין מיקום החצרות הינו תלוי בשיקולים התכנוניים אשר נקבעים מגורמים בעדיפות יותר גבוהה, בכל מקרה המיקום הסופי של השימושים הציבוריים יתואם בשלב היתר הבניה עם אגף מבני ציבור.
- לדחות את ההתנגדות לגבי היקף הפרשות הציבוריות:** השטחים לצורכי ציבור נקבעו בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון : 2 גני ילדים + 350 מ"ר מבונה עבור צרכי חברה , הקהילה, תרבות ופנאי – ובהתאם תקנון התכנית קובע את השימושים האלה כהפרשות מבונות לצורכי ציבור- יש לסמן שטחים אלה באופן ברור בנספח הבינוי.
- לקבל חלקית את ההתנגדות לחלופה של שני מגדלים:**
במסגרת בחינה ראשונית של המתחם הוגשה תכנית שכללה 2 מגדלים והפרשה לצורכי ציבור בקרקע , מכיוון שמדובר על מתחם כתום בתכנית האב הוגשה תכנית מתוקנת שכללה 3 בניינים של 13 קומות בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית. במסגרת דיון להפקדה בוועדה המקומית הוחלט כי מקובל לקדם 3 בניינים אבל כי נכון לייצר 2 בניינים נמוכים של עד 10 קומות ומגדל אחד של 19 קומות כדי לייצר תמהיל מגוון של בניינים ולייצר בניינים שהם לא מגדלים. לא ברור כיצד התכנית המופקדת כוללת 2 בניינים של 9 קומות ומגדל של 28 קומות וזאת שלא בהתאמה לסיכומים הקודמים ולהחלטות הוועדה במתחמים כתומים, בנוסף הוגשה התנגדות עצמית של יזם התכנית המבקש להוסיף זכויות

בניה וקומות נוספות מכיוון שהתכנית אינה כלכלית- לאור ולאור ההתנגדויות בעניין הגובה וההתאמה למדיניות מומלץ לחזור ולבחון חלופה של שני מגדלים והפרשה של שטח ציבורי משמעותי יותר לצורכי ציבור ולתקן את כל המסמכים בהתאם.

4. **לקבל** את ההתנגדות בעניין פגיעה במעבר הציבורי המערבי (הכוונה המעבר הדרומי בין בית הכנסת לתחום התכנית) כיום עוברת דרך המאפשרת נגישות וכניסה לחניה של בית הכנסת- יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שתשמור על המעבר הקיים ותבחן את הצורך בהרחבתו כחלק מהנגישות גם לרכב וגם להולכי רגל לכל המתחם הציבורי הסמוך.

5. **לקבל** את ההתנגדות של בית הכנסת זכור לאברהם, לגבי המעבר ממזרח: כמו שצוין בחוות הדעת הקודמת וכמו שהוזכר בהחלטת הועדה המחוזית: "בחלק המזרחי של החלקה קיימת דרך המובילה לחניה בצמוד לבית כנסת מדרום. יש לסמן תא שטח נפרד בייעוד דרך כפי שמופיע בנספח הבינוי כדי לשמור על הנגישות הקיימת למתחם הציבורי."

יש להבטיח שמירה על נגישות מלאה של רכבים ורכבי חירום והולכי דרך, **ויש לתקן את ייעוד הקרקע לייעוד דרך** ולא שביל, ברוחב של 6 מטר לפחות.

6. **לדחות** את ההתנגדות של העמסת צורכי חניה על השכונה ללא מתן מענה במסגרת התכנית:

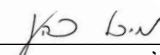
התכנית נמצאת במרחב עירוני מתחדש ומציעה חניון תת קרקעי, כאשר המדיניות כיום היא להפחית תקני חניה ולעודד נסיעה בתחבורה ציבורית. לעניין הורדת נוסעים התכנית מציעה מפרץ העלאה והורדה של נוסעים בחזית עבור 7 כלי רכב, ותחנת אוטובוס אחת הכוללת רחבת הערכות לנכים.

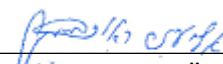
7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין פריקה וטעינה למסחר: יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות מרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מרפסת סוכה של המתנגדת והתמורות שהציע לה היזם: הוועדה אינה עוסקת בתמורות לדיירים מדובר בעסקה בין הדיירים ליזם בלבד.

9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין דירה הכוללת שלושה כיווני אוויר: מדובר בנושא קנייני ותמורות לדיירים במסגרת ההסכמים מול היזם ולא בסוגיה סטטוטורית המצדיקה שינוי התכנית.

10. **לדחות** את ההתנגדות של רעש, אבק ותקופות ביצוע:
- מדובר בהשפעות זמניות של עבודות בנייה שייבחנו בשלב ההיתר. ותנאי לתחילת עבודה תהיה תכנית גידור עבודה ע"מ להפחית ומזער פגיעה בתנועה ובסביבה ככל הניתן.
11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות היזם בהגדלת יחידות הדירור ל 248:
- לעניין השמאות, שיעור הרווחיות וכדאיות כלכלית, הנתונים ייבדקו ע"י השמאי של העירייה.
12. **לדחות** את ההתנגדות של היזם להפחית את דרישת הבנייה הירוקה מרמה של ארבעה כוכבים לרמה נמוכה יותר- הבקשה תואמת לכל התכניות המציעות בנייה גבוהה:
13. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בנוגע לתיקונים משלימים בהוראות התכנית:
- בהקשר לשינויים משלימים בהוראות התכנית הינם מקובלים למעט שני סעיפים:
- סעיף ג': בסעיף 4.1.2(5) – לא ברור מה הסתירה הפנימית הקיימת ומה מבקשים לעדכן בהוראות.
- סעיף ד': בסעיף 2.א.4.2.2 מבקשים לכלול תשתית פרטית של ג"פמ שתעבור בתת קרקע בתחום שביל/ דרך שנחשבת לציבורי. – לא מקובל תשתיות פרטיות צריכות להיות ממוקמות במגרש הפרטי ולא תחום שטחים ציבורים.
14. **בתחום התכנית נכס 4118- מקלט ציבורי מכח חוק התגוננות, יש לוודא כי תנאי להיתר בניה נושא הריסתו תואם עם אגף חירום וביטחון**
- הבניינים הנמוכים יכללו מרפסות סוכה לכל הדירות ובמגדל ככול הניתן, תינתן גמישות בקווי בניין לצורך כך.**
15. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

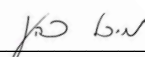
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 7 : 1533025

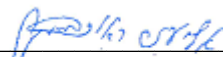
פרטי התכנית

מספר תכנית	1533025
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות, רחוב הטייסים 48
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת מגיש התכנית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 8 : 1375641

פרטי התכנית

מספר תכנית	1375641
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית שמעוני 26-28, ירושלים
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תכנית אב לשכונת רסקו גבעת הוורדים, מייעדת את שטח התכנית לאזור D2- באזור זה נקבע כי בתכנית שתכלול שני מבנים גובלים לפחות ותציע הריסה ובניה תוך שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי, בדגש על הנגשה מכנית לשכונה הבניה תהיה בגובה של עד 10 קומות בלבד מעל למפלס העליון וכי היקף הזכויות ייבחן בהתאם לתקן 21.
2. התכנית שמקודמת, מציעה הריסה ובניה מחדש של 2 מבני מגורים גובלים, עם זאת התכנית אינה מציעה שדרוג משמעותי של השלד הציבורי, תוך עקירת כלל העצים בחלקה כ-30 עצים ללא שימור כלל.
3. כמו כן, התכנית מציעה הקמה של 2 קומות חניה מתחת למפלס רחוב שמעוני ומעל פני הקרקע בגבול המגרש הצפון מערבי כלפי חלקה 136, מעבר לכך שהדבר מייצר קיר תמך של כ-10 מ' בגבול מגרש שכן, התכנון במגרש אינו יעיל. קומות אלו מעל פני הקרקע יכולות לשמש לשטחים עיקריים למגורים ובכך לצמצם את היקפי הבניה המירביים העומדים על כ-615% בנייה תוך מתן מענה לצורכי ציבור משמעותיים יותר.
4. התכנית מציעה את הרחבת רחוב שמעוני ב-2 מ'. כאשר קו בניין מרפסות הינו מעל הדרך. מציעה בינוי בקו 0 לרחוב, וקווי בניין של 3 מ' בלבד למגרש ממזרח ו-2 מ' למעבר "מעלות שנהר" ממערב לתכנית. - תכנון זה אינו מקובל.
5. בהתאם לכך, וכן על מנת לצמצם את עומסי התנועה שקיימים בשכונה, ולאור ריבוי תכניות פינוי בינוי בשכונה ככלל. ובכדי לנצל את הפרשי הטופוגרפיה הקיימים במגרש כאמור, יש להציע חלופה תכנונית בה הכניסה לחנייה תהיה ממפלס רח' הרצוג הנמוך יותר בכ-8 מ' ממפלס רח' שמעוני, ובכך ניתן יהיה לצמצם את הצורך במיסעות רבות שגוזלות שטח רב מתכנית המגרש ומחייבת עקירה רבה של עצים. ולהחליפם בשטחים עיקריים מעל הקרקע לטובת מגורים.
6. התכנית תציע כניסה ויציאה אחת לחניה משותפת ל-2 המבנים המוצעים מתחום חלקה 136, מהחלק הדרום-מערבי של חלקה זו הפנוי מבינוי. (יש לציין כי בתחום חלקה זו מוצו ההליכים התכנוניים לאחר הקמת מבנים לפי תמ"א 38).
7. יש לקבוע זיקת הנאה בתחום חלקה 136 ברוחב מינימלי שיאפשר גישה עם רכב למגרש נשוא התכנית שבנידון, בתאום עם אגף תוש"ה. לצורך קביעת זיקת ההנאה למעבר רכב בתחום חלקה 136, הקו הכחול יכלול חלק מחלקה זו והוועדה המקומית תצטרף כמגישה.
8. ככול ותיאום המעבר יצריך ביטול של צד אחד של חניות חיצוניות בחלקה זו, יינתנו מקומות חנייה חליפים בתחום החניון התת קרקעי באותו היקף.
9. התכנית מציעה את הרחבת הדרך ב-2 מ' בלבד. יש להרחיב את המדרכה ל 3.5 מטרים כפי שמקובל בבנייה חדשה, ובהתאם לתכנית האב הרחבת הדרך תהיה ביעוד דרך.
10. קווי הבניין כלפי שמעוני יהיו לאחר הרחבות הדרך המוצעות בתכנית. ויכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין והמגרש.
11. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.
12. יש לקבוע סטיה נכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.

13. יש לבצע כינוס שיתוף ציבור בדגש על אזרחים וותיקים בתיאום עם מנהל קהילה.
14. יש להציע מרפסות סוכה ככול הניתן.
15.

בינוי ופיתוח:

16. הדרך המוצעת בתכנית תשמש בדרך ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה בלבד.
בהתאם לכך, יש להסיר את סעי' 4.2.1.2. שבהוראות התכנית.
17. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר במוצע ליח"ד.
18. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות הפונות למרחב הציבורי. יש לקבוע על כך סעי' בהוראות התכנית.
19. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
20. מרחק מינימלי בין המבנים לרבות מרפסות יעמוד על 8 מ'. יש לתקן את נספח הבינוי, ולתקן את סעי' 4.1.2. ב.5. בהוראות התכנית בהתאם.
21. 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'.
22. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע. יש לתקן את סעי' 3.ב.4.1.2. בהוראות התכנית בהתאם.
23. 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.
24. 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 ויצילו את שילובם בתכנון הבניין.
25. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
26. 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
27. 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 ציבורי
28. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
29. 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.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

30. בהתאם לחוו"ד מח' מדיניות תכנון יש להציע בתחום התכנית אחת מ-2 האופציות הבאות:
1. 2 גני ילדים בגודל של 130 מ"ר כל אחד, וחצר בגודל של 175 מ"ר כל אחת.
2. 350 מ"ר בנוי עבור שימושי רווחה וקהילה כגון מרכז קשר להורים וילדים.
31. השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבונות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת, יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות.
32. במידה ויוצעו גני ילדים ועל 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.

33. במידה ויוצעו שימושי חברה רווחה וקהילה, התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.

34. בהערות לטבלה 5 שבהוראות התכנית, יש לציין כי שטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן יהיה לנייד משטח עיקרי לשטח שרות.

35. 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.

36. 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.

37. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

38. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור. והעברתם של השטחים ע"ש עיריית ירושלים.

נכסים:

39. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם להערות אגף נכסים.

40. 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

41. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. ההפרשות לצרכי ציבור, כולל המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

42. תנאי להוצאת היתר בניה- יהיה רישום תצ"ר.

43. תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים.

44. שלביות ביצוע: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

עצים:

45. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח החצרות ההיקפיות ורצועות הגינון הפונות לרחובות כולן יישמרו כשטח משותף ללא הצמדה ליחיד.

46. 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.

47. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

48. 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' לגינון).

49. תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.

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

תנועה וחנייה:

51. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית תוך התייחסות להערות כמפורט לעיל.

52. יש לקבוע 10% תוספת עבור חניית אורחים.

53. 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.

איכות הסביבה:

54. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי הכולל פרקי רעש ואיכות אוויר הבוחנים את תחזיות התנועה לשנת 2040 על פי צתא"ל ותרומת התכנית לתוספת התנועה ולמצב שירות הכביש. בהתאם לממצעים יש להציג פתרונות אשר יפחיתו את מטרדי הרעש וזיהום אוויר ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי במקרה הצורך.

55. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
57. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
58. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה אך ורק מעל גג המבנה.
59. 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.
60. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
61. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
62. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
63. יש לבחון בשלב היתר הבניה העתקה של עצים בוגרים במקום עקירתם בתיאום עם אגף שפ"ע.
- נגישות:**
64. 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.
65. 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.
66. יש לשמור על אורך מדרכה רצופה לאורכו של רחוב שמעוני.
- כללי:**
67. בטבלה 5 שבהוראות התכנית יש לציין את סך השטחים המוצעים בטבלה 5 כשטחים כוללים, עם חלוקה למעל או מתחת לכניסה הקובעת ללא הפרדה בין עיקרי לשירות.
68. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מח' מידע תכנוני.
69. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
70. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
71. שטחי המחסנים יהיו בתת"ק ובהתאם לתקנות.
72. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
73. לא יותר ניווד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
74. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
75. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
76. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
77. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
78. לאור החשיבות של הקמת ממ"דים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
79. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, רשות העתיקות, תברואה, המחלקה להיטלי השבחה, הרל"י, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.

80. 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.

81. 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 .

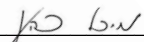
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' - המחלקה להיטל השבחה

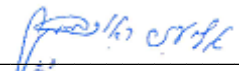
הערות טכניות

82. יש לציין בהוראות התכנית כי נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי הבניין וגובה הבינוי.

83. לציין בהוראות התכנית בטבלה 5 מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת.

84. יש לתקן בהצהרת המודד בתשריט המוצע כי המדידה הינה אנליטית ולא גרפית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 9 : 1538511

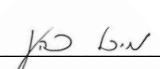
פרטי התכנית

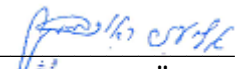
מספר תכנית	1538511
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בנייה להשכרה - רחוב אברהם ניסן 14, ירושלים
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים:

- מדובר על מתחם שסומן כמתחם כחול במסגרת תכנית האב של יובלים גנים.
- במסגרת עקרונות תכנית האב וגם עדכון תכנית האב שנעשה בשנים האחרונות ואושר הן בוועדה המקומית והוועדה המחוזית חוזק הצורך לשמור על המתחמים הכחולים שלא מיועדים לציפוף משמעותי בהתאם לעקרונות תכנית האב וזאת לצד ההתחדשות העירונית המשמעותית המתרחשת בשכונה במתחמים הכתומים והאדומים.
- התכנית מציעה בינוי בהיקף של 339% כאשר המדיניות של תכנית האב הינה 160%.
- התכנית מציעה תוספת של 16 יח"ד ללא בחינה פרוגרמטית לצרכים הציבוריים הנובעים ממנה וללא פתרונות חניה (על אף שמדובר ביח"ד קטנות) וזאת בהמשך לתוספת של 2 יחידות דיור במסגרת בתכנית נקודתית אשר אושרה בשנת 2022.
- מדובר על חלקה בשטח של כ 520 מ"ר והצפיפות המוצעת צפיפות גבוה מאוד ובלתי סבירה למיקום זה בשכונה.
- למרות החשיבות של דירות להשכרה בעיר בכלל ובשכונה בפרט אין מקום לחרוג מהמדיניות במגרשים כחולים בשכונה שעוברת תהליך משמעותי של התחדשות עירונית – יש לשמור על המדיניות במגרשים הכחולים בשכונה.
- הבניין המוצע חורג משמעותית מהמדיניות ומציע בנייה של 9 קומות בחזית האחורית הניצפת לכיוון הוואדי בחריגה משמעותית מהמדיניות שקובעת 4 קומות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 10 : 1545052

פרטי התכנית

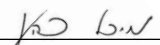
מספר תכנית	1545052
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין חדש ברחוב משעול ההדס 29-27, רמות, ירושלים.
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש לצמצם את הבינוי המוצע במסגרת התכנית בהתאם למדיניות בתיאום מחלקת תכנון.
2. התכנית מציעה קומה חלקית בתת הקרקע עם חצרות אנגליות. מדובר בתכנון חדש אין הצדקה לתכנן חדרים בתת הקרקע ללא חלונות ועם חצרות אנגליות, לא יוצעו שטחים עיקריים בתת הקרקע בלי אור ואוויר. כל השטחים התת קרקעיים יהיו שטחי שירות.
3. בהוראות התכנית יש לקבוע כניסה ישירה מהרחוב אל המפלס הראשי לבניין.
4. קו בניין יהיה 3 מ' בכל הצדדים, יש לתקן בכל המסמכים.
5. נספח בינוי יהיה רקע וחייב רק לעניין מספר קומות וגובה בינוי.
6. התכנית מציעה הריסה ביתן אשפה בלי מתן פתרון חלופי, תנאי להיתר יהיה קבלת חו"ד תברואה ומתן פתרון חלופי.
7. איכות הסביבה: יש לקבוע בהוראות התכנית כי הכניסה לעבודות תהיה מרח' משעול ההדס בלבד ולא מהשביל המערבי.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
9. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
10. 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.
11. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת הרשות שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.
12. 4.1.2 ד : בריכת השחייה ומקומה יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
13. נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

15. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים .
 16. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 17. לחלק הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית
 18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
 - הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה
- הוראות תכנית:
19. לתקן סעיף 4.1.2: קווי בניין בהתאם לתשריט.
 - נספח בינוי:
 20. יש לסמן את הבנוי המוצע במסגרת אדומה, ולא באפור.
 21. יש לתקן גרפיקה ולהבהיר את הכניסות בגרפיקה יותר ברורה בתיאום מחלקת תכנון.
 22. להשמיט "חתך עיקרוני"


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 11 : 1606862

פרטי התכנית

מספר תכנית	1606862
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת קומה עבור הרחבת יחידות דיור ברחוב מזל אריה 16
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. מדיניות
התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות, ללא תוספת יחידות חדשות, עבור שתי דירות בקומה 3, כאשר שתי הדירות התחתונות בנות 2 קומות כל אחת. מוצעת תוספת לקומה קיימת ובינוי של קומה נוספת סה"כ 4 קומות- בהתאם למדיניות ותוך שמירה על חזית אחידה.
2. גבול תכנית
יש לבחון התאמה של הקוו הכחול לגבול החלקה בחלק צפוני -הגדר נבנתה כנראה שלא בגבול המגרש.
3. דיורית- מוצעת דיורית בקומה 2 עבור דירה 4, יש לקבוע הוראות להקמת דיורית בהתאם לנוהל דיורית.
4. יש לבטל את המרפסות המוצעות בחזיתות הצידיות, היות ומתוכננת בצמוד לגבול המגרש ולא שומרות על קוו בניין מהבניינים השכנים. – ניתן להציע מרפסת גג על ידי נסיגה בבינוי בצורה סימטרית בשני צידי הבניין.
5. חניה
מוצעת סגירה חזיתית לחניה בבעלות דירה 4, סגירה זו איננה חוקית ויש לבטלה- קיים שער חשמלי בכל החניות ואין צורך לסמנם בתכנית.
6. טבלה 5- לא יותר ניוז שטחי בניה מעל הקרקע לתת הקרקע ולהיפך- יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
7. יש לתקן בטבלה 5 - מרפסות מקורות ניתן להציע עד 12 מ"ר בלבד לדירה ובכל מקרה יש לסמן אותם בנספח הבינוי.
8. יש לתקן בטבלה 5 את גודל המגרש למגורים בהתאם לסעיף 32.- 403.74 מ"ר ולא 417 מ"ר.
9. סעיף 7.2- מימוש התכנית- יש לתקן, זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-5 שנים מיום אישורה.
10. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

11. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

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

תשריט:

13. יש לסמן מידות קווי בניין בצורה ברורה.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 12 : 1464726

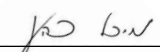
פרטי התכנית

מספר תכנית	1464726
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ברחוב הרב שמואל ברוך 51, ירושלים
מספר ועדה	2026/19
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. מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
2. קו הבניין הכללי יסומן בהתאם לקונטור הבינוי שאושר בתמ"א 38.
3. קו בניין עילי למרפסות יסומן בהתאם להנחיות למטה.
4. יש לצמצם את עומק המרפסות המוצעות בחזית הצפונית הפונה לרחוב שמואל ברוך לעומק של 1.20 מ' בהתאם לסגנון המרפסות ועומקן המאפיין אזור זה. ניתן יהיה להרחיב את המרפסות לרוחב החזית ובתיאום מול מח' תכנון.
5. יש לסמן את המרחק בין המרפסות בחזית האחורית הדרומית לגבול המגרש, המרפסות יהיו בעומק של 2 מטר לצורך מרפסות סוכה .
6. מאחר והתכנית אינה משנה בשטחים המאושרים ומוסיפה אך ורק מרפסות, יש להוציא את זכויות הבניה מטבלה 5 ולרשום " עפ"י תכנית מאושרת".
7. לתקן סימון "אתר לשימור" בתשריט מצב מוצע ל"מבנה לשימור".
8. בהתאם לחוו"ד מידע תכנוני, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת, ולהגיש למח' מידע תכנוני לאישורם.
9. 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.
10. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 13 : 1563642

פרטי התכנית

מספר תכנית	1563642
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית אריה בעהם ירושלים
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אחרי הגשת התכנית ועמידה בתנאי סף נערכו כמה פגישות עם יזם התכנית בכדי להבין את מסלול קידום התכנית – פינוי בינוי או מדיניות רקל .
2. יזם הודיע כי הוא מעוניין לקדם את התכנית על פי תקן 21 כתכנית פינוי בינוי.
3. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לעקרונות הכלולים בתכנית החדשה שהוגשה :
 1. יש לתקן את הקוו הכחול ולגרוע ממנו את תחום השטח לבנייני ציבור.
 2. ייעודי הקרקע יתוקנו בהתאם להצעה המתוקנת.
 3. התכנית תציע שטח ציבורי פתוח משמעותי המחובר בין רחוב דוב יוסף לפני השכונה.
 4. התכנית מציעה שני מגדלים .
4. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 6.1 שאינו מכפיל אופייני בשכונה בתכניות שמתקדמות בימים אלו. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ולצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים בהתאם.
5. שטח ממוצע של יחידת דיוור בהצעה החדשה הוא כ 135 מ"ר – ממוצע גבוה ולא אופייני בתכניות בירושלים – יש לצמצם את הגודל הממוצע כמקובל ל עד 105 מ"ר פלדלת ולהציע תמהיל מגוון של יחידות דיוור הכולל 10 אחוז דירות עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז דירות עד 80 מ"ר. יש לתקן את כל המסמכים בהתאם ולחשב זאת בתקן השמאי.
6. בתכניות פינוי בינוי לא מקובל לבקש דירות להשכרה מעבר לזכויות הבניה שקובע התקן השמאי בגלל ההשפעה על התקן , ככול ויש רצון של היזם להציע דירות להשכרה- ניתן להוסיף על המגדל הנמוך קומות עבור דירות להשכרה לתקופה של 20 שנה , וזאת לאור הצורך בדירות להשכרה בשכונה, הדירות להשכרה לא יחושבו במסגרת התקן השמאי .
7. התכנית לא תחייב את בנייתם של הדירות להשכרה וההחלטה תהיה של יזם התכנית בשלב היתר הבניה.
8. יש לערוך תיאום בין התכנית לתכנית שאושרה מצפון מספר 1121920 .
9. במסגרת תכנית 1121920 אושר שטח לבנייני ציבור עבור בית ספר ושימושים נוספים , יש לבחון צמצום של הכביש המוצע בתכנית כדי להגדיל את מגרש בית הספר ככול הניתן , בהתאם יש לבטל את השטח המסומן כשטח לטיפול נופי ולשנות את ייעודו למגרש לבנייני ציבור.
10. לא ברור הצורך בתכנית בדרך משולבת המוצעת- יש לבטלה ולשנות את הייעוד לשטח ציבורי פתוח – יש להציע את הכניסה לחניה באמצעות שימוש בזכות הדרך הקיימת כיום ולא כפי שמוצע בחציה של השצ"פ המרכזי והמעבר הראשי להולכי רגל.
11. אין להציג פיתוח שטח בתחום הדרך הציבורית בנספח הבינוי מעבר לקוו הכחול.
12. יש להציע הרחבה של הפתיחה של השצ"פ לכיוון מערב לציר הרק"ל ככול הניתן כדי לייצר כניסה מזמינה וראשית מהציר הראשי לשכונה וזאת על ידי הזזה של הבניינים צפונה ודרומה ככול הניתן וצמצום נקודתי של קומות המסד.

13. יש להציע כניסה לחניה בתוך מסת הבינוי ולא כרמפה פתוחה.
14. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור.
15. יש להסיר מהוראות התכנית את סעיף ט' בטבלה 5: "ניתן להגדיל את כמות יחידות הדיור בשיעור של עד 20% ללא תוספת שטחים". יש להציג את כל יחידות הדיור במסגרת הדוח השמאי ומסמכי התכנית.
- בינוי ופיתוח:**
16. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב החדש, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
17. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
18. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות ניתן להציע מרפסות סוכה שיבלטו מעבר לקווי הבניין בעומק של 2 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד.
19. יש להציע מרפסות סוכה ככול הניתן.
20. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
21. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.
22. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
23. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
- מבני ציבור:**
24. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להקצאות שטח ציבורי בנוי בהיקף של 720 מ"ר עבור:
1. 2 כיתות גני ילדים 260 מ"ר בנוי וחצרות 400 מ"ר, כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר 200 מ"ר.
 2. שטח עבור קהילה/חברה/רווחה/תרבות ופנאי: כגון שלוחת מתנ"ס/ספרייה/מועדון נוער בגודל 250 מ"ר
 3. שטח עבור בית כנסת בהיקף של 250 מ"ר.
25. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.
- איכות סביבה**
26. בהתאם לנספח הבינוי חצרות גני הילדים ממוקמים מעל הכניסה/יציאה לחניה דבר הייצור זיהום אוויר ורעש, הרשות מתנגדת למיקום זה של החצרות וגני הילדים ולכן יש צורך לשנות את מיקומם.
27. התכנית חלה בשטח לחילחול לכן יש צורך לצמצם את קו הבניין כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
28. בתשרי סקר עצים ישנם עצים (24,106) הנמצאים בגבול שטח התכנית ויש לשמרם. ישנה חשיבות רבה לכך שיישארו העצים מפותחים וגם הצעירים שכבר נקלטו בקרקע ונמצאים בקרבת גבול התכנית. חשיבות זו בתקופה של שינוי אקלים שבה לכל עץ יש תרומה על החום העירוני ועוד, לכן יש צורך בצמצם קו הבניין תחת/תת קרקעי.
29. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש, לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות 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.

30. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.
31. 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.
32. כתנאי להפקדה ובהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר.
33. כתנאי להפקדה יש להגיש את סקר העצים המלא ולא רק את התשריט. יש לדאוג שהסקר והתשריט מצב מוצע תואמים.
34. סקר סביבתי: כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 1 יש לשם לב כי נדרשות השלמות מהותיות ויש להשלימן ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.
35. **איכות אוויר:**
36. לא מוצג תשריט התנועה עתידי שנת 2040 למערך הדרכים במקום המשולב עם הבינוי המוצע להבנת מקטעי הכבישים (כולל דרך בנבנישתי) שנלקחו והקולטים שנלקחו. מוצגים רק תשריטים סכמטיים מתוך מפות רקע (שבכלל מציגות מצב קיים). בנוסף, תחזיות התנועה אינן לפי הנדרש (מתוך חוות דעת סביבתית של פרויקט גובל) ואינן תואמות את תחזיות צתא"ל 2040 וכן אינן מתייחסות כלל לדרך החדשה הנוצרת ע"י התכנית בחלק הצפוני (חיבור לרח' ברל לוקר וגישה לתכנית).
37. ספירות התנועה על פיהן נלקחו נפחי תנועה ופילוג תנועה הם משנת 2018 ואינם מתאימים לשנת היעד. במקום צפויה תנועה ערה של אוטובוסים ורכבים מסחריים (בשל הפעילות בחניון בנבנישתי ובדפו מלחה המתוכננים).
38. נתוני התנועה אינם כוללים את תרומת התכנית. בכלל אין התייחסות של יועץ תנועה ותשריט תנועה.
39. מודל החיזוי אינו מקובל. יש לערוך חישובי איכות אוויר עם מודל AERMOD המתאים לטופוגרפיה בירושלים.
40. אין התייחסות למקורות פליטה נייחים מתוכננים בחניון בנבנישתי (מערכות אוורור) ובדפו מלחה (תא צביעה). מקורות אלו מתוכננים בגגות המתקנים, בגובה מעל מפלס הכבישים, ויש לכך השפעה על איכות האוויר באזור. יש לקבל את המידע ע"פ התכנון המפורט המקודם בימים אלו ולהזין את המקורות הנייחים עם המודל.
41. ריכוזי הרקע אינם לפי ההנחיות. יש להציג נתוני רקע לפי 3 שנים של ניטור בתחנה מייצגת. המטאורולוגיה המוצגת אינה מקובלת. יש לקחת קובץ מטאורולוגי מתחנות מטאורולוגיות בלבד. נתוני התנועה למודל אינם מוצגים לפי ההנחיות (השתנות יממתית, עומסי תנועה, סוג הכביש).
42. יש להציג תוצאות חיזוי מתוך המודל ולא באמצעות מקדמי תיקון.
43. לכל ההערות הרבות הרשות מבקשת כי יוכן נספח איכות אוויר לתכנון המוצע אשר יבחן את השימושים המוצעים במסגרת התכנית והשפעת כלל המקורות בסביבה על התכנית עד רדיוס 300 מטר מהתכנית. הבדיקה תערך בתיאום מוקדם עם הרשות לאיכות הסביבה.
44. **רעש:**
45. אין התייחסות למתקנים מתוכננים בגג חניון בנבנישתי והשפעתם.
46. נתוני התנועה שנלקחו – ראה הערות לעיל לנושא תחזיות התנועה ותרומת התכנית, וחיבור לרח' ברל לוקר ולחניון התכנית.
47. מיקום הקולטים על רקע תכניות התנועה והבינוי המוצע מוצגות באופן סכמתי שאין תואם תכנון בנספח בינוי. מה הקולטים מייצגים בתכנון? האם נלקחו קולטים לשימושי ציבור (להם הקריטריון נמוך). יש להקצות שטחים ציבוריים בעורף התכנית ובהתאם למיקומם לערוך את הבחינה על פי הקריטריון המחמיר.
48. אין התייחסות לרעש רכבת בשעות הלילה.
49. הפתרון המוצע של מיגון דירתי במבנים הוא פתרון נחות שפוגע באופן מהותי באיכות החיים של התושבים העתידיים במתחם, אשר לא יוכלו לפתוח חלון לאוויר הבית או לשבת במרפסות בביתם. כמו כן אינו מספק מענה למבני ציבור על חצרותיהם.
50. נדרש להציע פתרונות הנדסיים ותכנוניים להקטנת מטרדי הרעש, בהתחשב בשימושים השונים במבנים, ולהוכיח את יעילות הפתרונות.

51.	קרינה :
52.	אין התייחסות לקרינה מקווי הרק"ל ותנועת הרכבות הרבה הצפויה במקום המתוכננים.
53.	רוח :
54.	חסרות תכניות רבות מאושרות במודל הרוח, כדוגמת תכנית קדמת גוון 101-1131192 והתחדשות עירונית בר יוחאי 101-0855585. כמו כן, חסרים מבנים קיימים שיש להם השפעה על מיתון הרוח המערבית והצפון מערבית כגון הארנה, טדי, חניון בנבישתי, תחנת הרכבת.
55.	ההצגה אינה מתמקדת באזורי החריגות בצורה מפורטת ועל רקע הבינוי.
56.	התוצאות מלמדות על חריגות משמעותיות ביותר במשטר הרוח בעיקר בין המבנים ובין לבין מבנים קיימים סמוכים, ובשטח המעבר הציבורי בין המבנים המתוכנן כאזור שהיה במצב זה יש להציג פתרונות אדריכליים מבונים והוכחת יעילותם בתכנון ואף שינוי תכנון אדריכלי על מנת לאפשר משטר רוח תקין.
57.	במפלסי הגגות מתוכננת שהיית אנשים. על אף האמצעים המבונים שהוטמעו ניתן לראות כי בשטחי הגגות צפויות חריגות שאינן מאפשרות שהייה. לא הוצעו פתרונות נוספים, לרבות התאמת התכנון לצורך הבטחת השימוש בגגות.
58.	הצללה :
59.	הטלי הצל מוצגים על מפה אילמת ללא מבנים ולא ניתן לתקף כך את המבנים בתחום חותם הצל של התכנית.
60.	יש להציג תוצאות רק בהתייחס למבנים בתחום חותם הצל. לא ברור מה מוצג באיורים בעמוד 35 והקשר שלהם לתוצאות המוצגות בטבלה בעמודים 36-37.
61.	התוצאות תמוהות למשל איך יתכן שמבנה 7 מושפע מהתכנית בגג המבנה אולם לא בחזית?
62.	אין התייחסות להצללה בתחום השטח הציבורי המתוכנן בין המבנים ולחצרות גני ילדים או מעונות יום מתוכננים בתכנית.
63.	הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
64.	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.	לבנייה ירוקה למוסדות חינוך :
67.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
68.	יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי A.
69.	יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
70.	יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
71.	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,
72.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
73.	יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
74.	תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
75.	יש לתקן את סעיף 6.1.1 ג. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה אך ורק מעל גג המבנה.
76.	יש לתקן את סעיף 6.1.2 המדבר על מיקום חדרי השנאים גם בשצ"פים ושטחים פתוחים. 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.
77.	יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

78. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
79. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
80. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
81. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
- 82. תנועה וחניה:**
83. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
84. יש להציע כניסה לחניה בתוך מסת הבינוי ולא כרמפה פתוחה. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא.
85. במסגרת התיאום מול תושבי"ה, נדרש לבחון את חתך רח' דב יוסף תוך הבטחת מדרכה של 3.5 מ' לפחות. במידת הצורך יש להציע את הרחבת המדרכה על חשבון מגרש המגורים. כמו כן, יש לבחון את חתך רח' בעהם לרבות התייחסות לנושא התנועה והחנייה במגרש למבני הציבור הקיים מדרום.
86. לאור הצמידות לציר הרק"ל ניתן לאפשר הפחתה של תקן החניה עבור המגורים ל-1:1. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן. יש להציע חניות נוספות עבור אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.
- נכסים:**
87. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
88. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי ללא רישום תלת מימד.
89. 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).
90. בהתאם לנאמר לעיל, יש להסיר מהוראות התכנית את כל השימושים התת קרקעיים המוצעים ביעודים הציבוריים (שצ"פ, דרך, כיכר עירונית), המינימום קרקע שצריך לחזור נקי הנו היקף שטח קרקע בבעלות עירונית במצב הנכנס.
91. השטחים לצורכי ציבור -קרקע ושטחים מבונים יירשמו על שם העירייה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
92. יש להוסיף סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
93. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
94. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- עצים:**
95. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
96. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
97. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.
98. בחלקים בהם יש רישום תלת מימד ושצ"פ מעל, יש לקבוע כי עומק אדמה גננית יהיה של מטר וחצי.
- נגישות:**
99. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין {כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות}. ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.
100. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

101. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות.
102. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
- כללי:**
103. שלביות ביצוע:
1. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תכנית פיתוח למרחב הציבורי לרבות השצ"פ והדרך המוצעת. תנאי לטופס אכלוס למגורים יהא ביצוע בפועל של המרחב הציבורי כאמור.
104. יש להוסיף כפיפות לתכנית 209593 (רק"ל – קו ירוק) ולהשלים יחס של החלפה לתוכניות קודמות.
105. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
106. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 107. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 108. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 109. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
 110. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 111. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
112. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
1. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
 2. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 3. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
 4. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
 5. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 6. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 7. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 8. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 9. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
113. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
114. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
115. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
116. יש להציע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות.
117. יש לקבוע הנחיות לעניין לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.
118. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
119. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
120. תנאי להפקדה יהיה עריכת כנס שיתוף ציבור בדגש על אזרחים וותיקים.
121. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
122. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.

123. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: כבאות והצלה, חח"י, איכות הסביבה, תברואה, צוות תכנית אב לתחבורה, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
124. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
125. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:

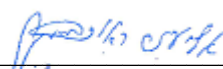
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

126. גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש.
127. בדיקה מול תקנון התכנית:
128. סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח המדוד שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן.
129. סעיף 1.7.1 נדרש להוסיף בסוג מסמך: טבלת איזון והקצאה ועל ה'יתחולה' להיות מחייב.
130. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים מיוחד - בהתאם לרשום בנסח: 3786 מ"ר.
131. סעיף 6.3.1 נדרש להכניס לתקנון:
132. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
133. סעיף 4 נדרש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן:
134. תא/י שטח 671,672 ו- 830 כוללים מגרשים תלת ממדים מספר y, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה לחניון ויותרו בהם השימושים עבור....
135. סעיף 6.2.1 תנאים בהליך הרישוי:
136. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
137. ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר
138. סעיף 6.3.2 נדרש להכניס לתקנון:
139. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' 671,672 ו- 830 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
140. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.
141. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח ויש להוסיף הערה כי הנפח הסופי יקבע במעמד של תמ"ר הכשרה לרישום.
142. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.
143. בדיקה מול תשריט התכנית:
144. בתשריט מאושר-גבול התכנית המוצעת לא תואם לתשריט המוצג במצב המוצע יש לתקן את גבולות התכנית ולכלול בו את כל השטחים והחלקות המבוקשות בתכנית זו. (חלקות 53,55,65).
145. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-24.06.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).

146. התכנית היא לאיחוד וחלוקה - נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה כמצורף מטה :
147. התכנית כוללת תלת מימד – בתשריט יש התייחסות לשלושה תאי שטח תלת מימדיים ומצורף נספח רק לאחד מהם.
148. יש לתקן בהתאמה.
149. בדיקה מול קבצים דיגיטליים :
150. יש לדייק את הקו הכחול שקובץ parcel יהיה תואם לגבולות החלקות שבמפת הגוש.
151. יש לדייק את הקו הכחול שקובץ gvul ו plan יהיו חופפים אחד לשני ולקובץ parcel.
152. הערות לגבי מסמכים חסרים :
153. יש לצרף נספח תלת מימד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת מימד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה.
154. (הנספח המצורף מתייחס רק לתא שטח 671 ואינו ערוך בהתאם לפורמט החדש המכיל איזומטריה וטבלה המגדירה יעוד נפרד למגרש התלת מימד.)
155. יש לתקן את הקו הכחול במצב המאושר בהתאם לתשריט מצב מוצע.
156. בסעיף 4.5 בכותרת יש לציין גם את מבני הציבור.
157. בסעיף 4.5.1 יש לפרט את שימושים לצרכי ציבור בהתאם לחו"ד מדיניות התכנון.
158. יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
159. קיים נספח תלת מימד רק ביחס למגרש 671, יש להשלים נספח תלת מימד ליתר המגרשים בתכנית בהם נכללות הוראות הרישום התלת מימדי.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 14 : 1313998

פרטי התכנית

מספר תכנית	1313998
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות מעל בניין קיים בשכונת שיח גארה ירושלים
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. בשטח התוכנית הוגשה תוכנית מס' **1018548** שהומלצה לדחייה בוועדה המקומית בתאריך 06.09.22, עקב מצג שווא אשר לא שיקף את המציאות והתעלם מהפלישה בצד המזרחי בשטח שמעל דונם במגרש שבייעוד מאושר של שצ"פ – מדובר בחריגות משמעותיות ובהשתלטות על שטחים ביעוד ציבורי ופרטיים בהיקף נרחב ומשמעותי.
2. כעת הוגשה תוכנית שמסמנת את כל הפלישות הקיימות לשצ"פ להריסה ומבקשת להכשיר את 2 הקומות העליונות שנבנו בניגוד להיתר המאושר.
3. בתאריך 20.02.2025 הוועדה המקומית הצטרפה כמגישה לתוכנית זו על מנת להסדיר את הדרך הקיימת בפועל כהמשך לדרך המאושרת ממערב לתוכנית ברחוב אבו בכר א-צדיק.
4. בתיאום עם עורך התוכנית נקבע כי תנאי להפקדה יהיה **הריסת חריגות הבנייה** הרבות בחלקות המצרניות בצד המזרחי בשטח, לרבות בשטח השצ"פ והחלקות המצרניות. יש לקבל אישור מאגף פיקוח על הבנייה על ביצוע ההריסות בפועל.
5. בהתאם לכך, יש להרחיב את גבול התוכנית באופן שיכלול את השצ"פ הקיים ממזרח לשטח התוכנית ולכלול הוראות להריסה בתקנון. מסמכי התוכנית ייתקנו בהתאם.
6. יש לסמן להריסה את כל הבינוי בשצ"פ לרבות: חנייה פרטית, שערי כניסה בצד הצפוני ומזרחי, ופרגולה קיימת.
7. תנאי להיתר יהיה תיאום תוכנית פיתוח השצ"פ ושתילת עצים חדשים מול אגף שפ"ע.
8. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע פיתוח השצ"פ בפועל.
9. הגדר הקיימת של הבניין הקיים מדרום לא תסומן להריסה, שטח זה יוצא מתחום התוכנית. גבול התוכנית יכלול את כל השטח עד לגדר הקיימת ולא מדרום לקיר
10. תנאי להפקדת התוכנית יהיה **בניית גדר** בין מגרש מגורים בו מוצע בניין להכשרה לבין השצ"פ, להפרדת החלקות וגידור תחום החלקה הפרטית והפרדתה מהשטחים הציבוריים
11. בהיתר אחרון **1986/0148.02** מוצעת קומת מרתף (מפלס -3.00) עבור מחסן וחניון הכולל 6 מקומות חניה. בפועל, קומה זו לא קיימת. במסגרת התוכנית מוצעת להכשיר אותה כקומת מגורים עבור יח"ד אחת. יש להציג את קומה זו בהתאם למאושר בהיתר עבור חניה ושטחי אחסון.
12. בהמשך לנ"ל, יש לבטל את ה-2 מקומות "מכפיל חניה" במפלס +0.00 המוצעות.
13. לא תותר תוספת יח"ד בתוכנית, לכן יש לבטל את יח"ד החדשה המוצעת להכשרה בקומת המרתף.
14. יש להבהיר בנספח הבינוי את מספר יח"ד והגישה אליהם, ובהתאם למצוין בהוראות התוכנית.

15.	במסגרת התוכנית מוצעת הכשרת קומת גג רעפים (מפלס +12.40), יש להציג בתוכנית, ולא רק בחתך.
16.	לאחר תיקון גבולות התוכנית, יש לקבל ח"ד מעודכנת ממח' מידע תכנוני ולתקן את הנתונים בהוראות התוכנית בהתאם.
	כללי
17.	התכנית כוללת שטח ביעוד שצ"פ שטרם הסתיים הליך הפקעתו ורישומו ע"ש העיריה. לפיכך על התכנית לכלול סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה:
18.	תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר
19.	תנאי להוצאת היתר- אישור אגף הנכסים.
20.	חלוקה ו/או רישום
21.	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
22.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
23.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
24.	הפקעה
25.	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.
26.	לא ניתן לרשום את תא שטח 1 שנוצר בתכנית היות והינו מורכב משתי חלקות בשני גושים בעלי מעמד רישום שונה. לכן, לאחר הסדרת גוש 30132/30515 יהיה צורך בהכנת תכנית חדשה לאיחוד וחלוקה ורישום התכנית.
27.	יקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
28.	שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
29.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
	הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
	הוראות התכנית
30.	יש לקבוע בהוראות בסעיף 7.2 כי מימוש התוכנית יהיה 5 שנים.
	נספח בינוי
31.	יש לתקן את הגרפיקה של מדרגות/מעלית כי מסומנים כתוספת/הכשרה בנספח (מסומן באדום).
32.	יש לסמן את הבינוי המאושר בשחור.
	יש להציג את הקומות המאושרות בהיתר ואת מס' היתר בנספח בינוי.

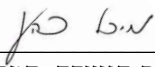
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 15 : 1412360

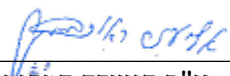
פרטי התכנית

מספר תכנית	1412360
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' בינת יששכר 3 ירושלים.
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת מגיש התכנית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 16 : 1205459

פרטי התכנית

מספר תכנית	1205459
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת מגורים למבנה קיים ברחוב שמעון הצדיק, שכונת שייח גראח
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

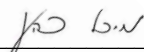
החלטת הועדה

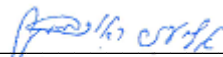
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מס' קומות והיקפי בינוי בבניין לשימור – התוכנית מציעה תוספת 4 קומות חדשות מעל 2 קומות קיימות וקומת חניון חדש מתח לבניין לשימור באזור לשימור ומגרש שהוגדר ככביש פנורמה בו לא תאושר בניה מעל מפלס הרחוב על מנת לאפשר מבטים אל העיר העתיקה מדרום, על פי התכנית החלה במקום. הגובה המוצע בתכנית הינו חריג לגובה הבינוי האופייני לאזור זה ויוצרת מאסת בניה חדשה הפוגעת באופן ברור בנראות המבנה המקורי ובחזות המבנה בכללותו ונצפות לכון העיר העתיקה. לאחר בחינה של מחלקת השימור וסיור במקום, ומכיוון שהבניין הקיים כבר בנוי בקומה מעל מפלס הרחוב, ניתן לאשר תוספת של 2 קומות בלבד (עד לגובה 10.45 מ' ביחס לגובה הכניסה בחזית הצפונית). לאחר צמצום מספר הקומות התכנית תציע תוספת של שתי יח"ד בלבד.
2. יש לשמר את גדר האבן הבנויה בחזית הצפונית.
3. חניה
אין הצדקה לאשר הקמת חניון תת-קרקעית מתחת לבניין לשימור עבור תוספת שתי יח"ד בלבד, ובפרט שיש קושי לתת מענה לחניה בתחום החלקה. יש לבטל את קומת החניה התת-קרקעית המתוכננת עבור 9 מקומות חניה ואת מעלית הרכב המוצעת עבור הגישה. בפרט שהגישה למעלית הרכב מוצעת דרך המדרכה, בסמוך לכיכר. חיבור זה בעייתי ויוצר מפגע בטיחותי עבור הולכי רגל.
4. לאור הנ"ל, יש לתת פטור מחניה עבור תוספת שתי יח"ד המוצעות.
5. יש לסמן להריסה בתשריט את כל הבינוי הקיים ללא הסדרה בתחום החלקה – מחסנים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבינוי.
6. קו בניין – התכנית תציג קו בניין אחד עבור כל הבינוי, היות ולא תתווסף קומת חניה תת-קרקעית. קו הבניין יסומן בהתאם לבינוי הקיים ותוספת הבינוי המוצעת בתכנית.
7. שימור
יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
8. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי יעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.
9. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התוכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.

10. תנאי להיתר יהיה הטמעת חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו.
11. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטיה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."
12. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת התב"ע שבתוקף.
13. יש לציין בהוראות התכנית כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד).
14. תנאי להיתר: תיק תיעוד ונספח פרטי שימור שיוכנו ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו, חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
15. תנאי לטופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.
איכות הסביבה
16. סקר עצים – בסקר עצים ישנם עצים (2,6,12) אשר מסומנים בצבע כחול וישנה חשיבות גם לשמרם. ישנה חשיבות רבה לכך שיישארו העצים מפותחים וגם הצעירים שכבר נקלטו בקרקע. יש לסמן אותם לשימור במסמכים (נספח/תשריט) ולקבוע בהוראות הנחיות לשמירתם. יש לבטל בהוראות כל סעיפים שמציעים עקירת עצים. הבינוי לא פוגע בעצים ולכן אין הצדקה לאשר את עקירתם.
17. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי התוכנית תחויב לתוספות בעמידה בכוכב אחד לתקן בניה ירוקה.
18. הדרוג האנרגטי הממוצע לתוספות למבנה יהיה C והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
19. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התוכנית בזמן העבודות.
20. הגג בתוכנית: יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק,
21. כיוון שהתוכנית חלה באזור הזנה של מעיינות יש לקבוע בהוראות התוכנית הנחיות בדבר החדרה וחילחול לתת הקרקע.
22. במידה ויהיה צורך בשנאי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
23. תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
24. חלק משטח התוכנית חלה בפוליון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית.
כללי
25. בהוראות התכנית כתוב בסעיף 4.1.2 א.ב. כי יש מסחר ואילו בשאר הוראות התוכנית ובנספח בינוי אין לכך שום ציון. יש לתקן בהתאם למוצע במסמכי התכנית.
26. בטבלה 5 בהוראות התכנית יש לתקן ולציין את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, מס' יח"ד. יש לציין מספר תא השטח.
27. ייקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

28.	יש להשלים חו"ד גורמים כמפורט להלן: רשות הכבאות והצלה, רשות העתיקות, אגף תושי"ה, חברת החשמל ישראל.
29.	שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
30.	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 .
31.	הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה
הוראות התוכנית	
32.	סעיף 1.5.5 – יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
33.	סעיף 3.2 וטבלה 5 – יש לשנות את גודל המגרש ל-598 מ"ר בהתאם לשטח הרשום של חלקה 41 בפנקסי המקרקעין. יש לתקן את יעוד הקרקע במצב המאושר.
34.	סעיף 4.1.1 שימושים – לכתוב מגורים.
35.	יש לקבוע בסעיף 7.2 זמן משוער למימוש התוכנית יהיה 7 שנים.
נספח בינוי	
36.	יש להציג בנספח הבינוי את כל הבינוי הקיים ומיועד לשימור בהתאם למקובל. יש לתחם את תוספת הבינוי המוצעת בקו אדום רצוף, כמקובל.


מנהלת הוועדה המקומית

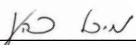

יו"ר הוועדה המקומית

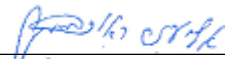
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 17 : 1451400

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1451400
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	שינוי בינוי ותוספת 2 קומות, רחוב מקור חיים 47
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל את התיקונים בתכנית שתואמו עם מתכנן המחוז ולתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקונים אלה.
 מדובר על שינויים פנימיים בין הבניין החדש לבניין לשימור שאין להם כל השפעה על בניינים שכנים ולכן אין צורך בתהליך נוסף בעקבות שינויים אלה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 18 : 1478601

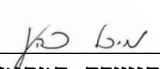
פרטי התכנית

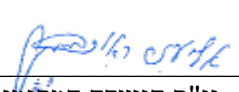
מספר תכנית	1478601
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	טחנת הקמח ירושלים - תוספת שטחים
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. לאחר בחינת הבקשות לשינויים בתכנית ובהתחשב בעובדה כי הפרוייקט נמצא בביצוע ואין משמעות משמעותית של הבינויים המוצעים על הבינוי מהנדס העיר ממליץ על קבלה חלקית של הנושאים על פי הפירוט הבא:
2. לקבל את הנושאים הבאים ולתקן בהתאם את המסמכים
3. הוספת שטחים במבנה גשר בית הספר בהיקף של 690 מ"ר.
4. תכנון 3 קומות פרימיום בגובה כפול עד 8 מ' לרבות במבנה גשר המשרדים .
5. הגבהת לובאים בקומת הקרקע.
6. לקבל את הנושאים הבאים:
7. הוספת שטחים בחזית המגדל להתיישר עם קו בית הספר- שטח של כ- 480 מ"ר
8. הוספת שימוש "דיוור תומך תעסוקה" במגדל המשרדים.- בהיקף של עד 15 אחוז משטחי הבניה.על פי ההגדרות של תכנית הכניסה לעיר גודל דירות אלה יהיו בגודל של 45 מ"ר והדירות יהיו דירות להשכרה לצמיתות.
9. שינוי סה"כ שטחי תעסוקה מוצעים מ 11,344 מ"ר שטח של 10,213 מ"ר.
10. שינוי קומת גלריה לקומה מלאה והוספה למניין הקומות בבניין המגורים.
11. תוספת קומת גלריה בק"ק ללא תוספת למניין הקומות בבניין המשרדים.
12. תוספת 2 קומות טיפוסיות למגורים במגדל המגורים.
13. הגדלת שטחי המגורים המוצעים מ 3,190 מ"ר לשטח 7,100 מ"ר מגורים.
14. אין שינוי במספר יחידות הדיוור ביחס לתכנית המאושרת שקבעה 360. (בהיתר הבניה ניתנו 300 יחידות דיוור וסה"כ בתכנית המוצעת יהיו בפועל 340 יחידות).
15. לדחות את הבקשה לשינוי בדרישת הדב"י לעניין משך התקופה להשכרה ולהותיר בהתאם לתכנית המאושרת .
16. לאחר התייעצות עם מחלקת נכסים ואופי השטח הפנימי בין הבניינים יש לשנות את השטח המוגדר בתכנית כשטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.
17. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 19 : 1428457

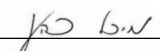
פרטי התכנית

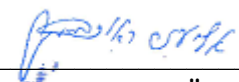
מספר תכנית	1428457
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות, תוספת יח"ד והרחבות יח"ד בכל הקומות ברח' דרוק 91
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. קוו הבניין יהיה בהתאם לתכנית שהוגשה ולהחלטות הוועדה בתיאום עם מחלקת התכנון .
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 20 : 1372556

פרטי התכנית

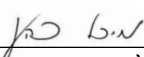
מספר תכנית	1372556
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין ומיקום מגדל אשפוז בית חולים הדסה הר הצופים
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

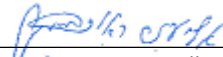
החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. להסיר דרישה של קבלת חו"ד אגף שפ"ע גננות כתנאי להפקדה, יירשם כי בחינה של העתקה/ עקירה של העצים תהיה בשלב ההיתר.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18/02/2026 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 21 : 1543610

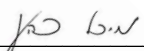
פרטי התכנית

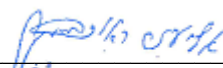
1543610	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
הרחבת 2 יח"ד קיימות רח' עין כרם 90, ירושלים	מהות הבקשה
2026/19	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. הסעיף תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל- יבוטל
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 12.08.2026 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/09/2026 - יא תשרי תשפ"ז
תכנית מספר 22 : 1002062

פרטי התכנית

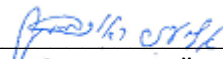
מספר תכנית	1002062
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	השלמת קומת גג רחוב לייב יפה 6, ירושלים
מספר ועדה	2026/19
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף 3 בהחלטת הוועדה מיום 10/06/26 יעודכן בעניין ניסוח הסעיף כי יש להציע חלוקה של שטח המחסנים לסך המחסנים המתאפשר בשטח הניתן לחפירה בתת הקרקע, תוך גישה פנימית מהמבנה.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/06/26 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית