

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/23 מתאריך 24/12/2025 – ד' טבת תשפ"ו

הבהרות:

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

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

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

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1230150

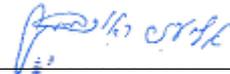
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1230150
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח' זווין 1 ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית לעניין הבעלויות והרישומים וכל מסמך אחר המסייע בעניין לרבות דיונים בבית משפט לצורך בחינת היכולת להגיש את התכנית בהתאם לתקנות והאפשרות לרדם את התכנית למתן תוקף



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1328285

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1328285
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה וקומה לשם הרחבת יח"ד, הגדוד החמישי 20,22,24,26.
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

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

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין היעדר הסכמה מצד כלל הדיירים לבניה על הגג שמהווה רכוש משותף, וכל שינוי בו מחייב אישור כלל הדיירים בהתאם לחוק המקרקעין. נכון למועד זה, לא ניתנה הסכמה מצד הדיירים לביצוע תוספת הבניה – במסגרת הדיון התברר כי יש מתנגדת אחת לתכנית לעניין הבניה על הגג שהוא רכוש משותף וזאת לאור הבקשה לתשלומי איזון, הוסבר למתנגדת כי התכנית עמדה בתנאי סף לאחר שהציגו הסכמות בהתאם לתקנות וכי נושא תשלומי איזון בבניה על רכוש משותף לא מוסדרים במסגרת הדיון בוועדות התכנון ויש לפנות בעניין לערכאות המתאימות, בהתאם לכך הוועדה דוחה את הטענה.
2. **לדחות** את ההתנגדות לכך שזכויות הבניה ברכוש המשותף הן של כלל הדיירים. זכויות בניה קיימות על הגג שייכות לכל בעלי הדירות בבניין. בקשה זו עלולה לפגוע בבקשות עתידיות של בעלי הדירות. – זכויות הבניה על הגג הם אכן משותפות ומגיש התכנית לא טעו אחרת בדיון, לא קיימות זכויות בניה במגרש ועל הגג, וזו הסיבה לכך שמקודמת תכנית בניין עיר חדשה, מוצעת הרחבה של הדירות בקומה העליונה בקונטור המבנה הקיים. הגג המשותף הקיים, יועתק לגג בקומה החדשה ויהיה משותף לכל הדיירים בבניין. לצורך קידום התכנית נדרשה הסכמה של הבעלים בחלקה בהתאם לחוק התכנון והבניה. בדיון להפקדה נדרש לבחון תוספת בניה וממ"ד עבור שאר יחידות הדיון בבניין ולאור חוסר הסכמה מצד דיירים לתוספות אלה הם לא הוצעו בתכנית, במסגרת הדיון גם המתנגדת הייתה מודעת לכך שהדייר שמתחיתה לא הסכים לתוספת ולכן העמודה כולל הדירה של המתנגדת לא קיבלה תוספות בתכנית.
3. **לדחות את ההתנגדות** לעניין התאמת התכנית למצב התכנוני המאושר. התכנית המפורטת נועדה מטיבה לשנות ולעדכן את המצב התכנוני הקיים; לפיכך, העובדה שאינה תואמת את המצב המאושר כיום אינה מהווה עילה לדחייתה. התכנית מציעה הרחבות ליחידות דיור קיימות בלבד, ללא תוספת יחידות חדשות, ולא נמצא כי היא מטילה עומס בלתי סביר על התשתיות או הסביבה הבניה.
4. **לדחות את ההתנגדות** לעניין חלוקה בלתי שוויונית של זכויות ההרחבה בין הבניינים. נמצא כי רק אחד מארבעת הבניינים נהנה מהרחבות משמעותיות, ללא אחידות ושוויוניות תכנונית כלפי יתר הבניינים. יודגש כי הוחלט בהחלטת הוועדה להפקדה שיש לבחון תוספת בניה בעמודות בחזית האחורית לכל יח"ד בבניינים הנוספים בצורה אחידה ומסודרת, בתיאום מחלקת התכנון.

אולם בעקבות הפנייה לא נכללו הרחבות נוספות בבניינים הסמוכים מהסיבה שבעלי דירות בקומת הקרקע לא הסכימו לכך. תכנית להרחבות דיור היא לא בהכרח שיוויונית והיא מציעה הרחבות בהתאם לאפשרויות בחלקה ובכפוף להסכמות שכנים, ככול ובעתיד ירצו דיירים נוספים להגיש תכנית להרחבות ויהיו להם את ההסכמות הנדרשות הם יוכלו להגיש תכנית חדשה.

5. לדחות יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מ.ב. כהן

מנהלת הוועדה המקומית

אילנית הלינגר

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1320670

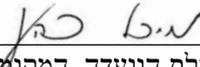
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1320670
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת - עובדיה סומך 5, ירושלים.
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

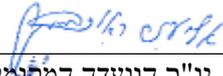
החלטת הועדה

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. **לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה באיכות המגורים**
 מדובר על תוספת בינוי שאינה משמעותית, המבנה הקיים של מגיש התכנית בנוי בנסיגה מקונטור הבינוי של דירת המתנגדת, כך שהתוספת המוצעת מתבטאת בהרחבה של כ-1 מ' בלבד, ולאורך פחות ממחצית החזית. לאור היקף התוספת, מיקומה והנסיגה הקיימת, לא צפויה חסימה מהותית של אור ואוורור לדירת המתנגדת או לחצר שלה.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מספר יח"ד**
 אף כי נספח הבינוי מציג 2 יח"ד סה"כ, מדובר בנספח מנחה בלבד. טבלה 5 במסמכי התכנית אינה כוללת נתונים מלאים בעניין יחידות הדיור.
 מאחר ומגיש התכנית לא הציע תוספת של יחידת דיור, נושא זה לא נבחן ולא נדון במסגרת התכנית ולכן יש לתקן את טבלה 5 ולהבהיר כי מס' יח"ד סה"כ עומד על 2 בלבד.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הנושא הקנייני**
 הנושא הקנייני נבדק על ידי המחלקה המשפטית של הוועדה במסגרת בחינת תנאי הסף להגשת התכנית, מעבר לכך הוצג במסגרת הדיון ההסכם עליו חתומים הצדדים שקובע באופן מפורש כי הדירה העליונה רשאית לקבל זכויות בניה מעל וכי הדירה התחתונה יכולה לקבל זכויות מתחת. , בנוסף סעיף 10 קובע כי תוספת זכויות בניה תחולק שווה בשווה בין הצדדים.
4. **מכיוון שהתכנית נבחנה ונמצאה מקובלת מבחינה תכנונית, הוועדה מאשרת את התכנית ומפנה את הצדדים לבחון את הטענות הקנייניות/ כספיות בערכאות המתאימות.**
5. **לעניין הטענה שעלתה בדיון על ידי מגישי התכנית כי קיימת עברת בנייה של המתנגדת בקומת הקרקע, מכיוון שהתוספת המוצעת בתכנית היא מעל שטח זה יש**

לוודא כי קיים היתר בניה לשטח זה ולא מדובר על בניה בלתי חוקית, ככול ולא יימצא היתר בניה כאמור יש לבקש הכשרה של שטח זה במסגרת התכנית. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1126135

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1126135
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שתי יח"ד והרחבת יח"ד ברח' גולדקנופף 39 ו-41
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבקשת הצדדים לצורך ניסיון להגיע הסכמות


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1222611

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1222611
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה וקומות עבור הרחבות יח"ד ועבור יח"ד חדשות ברח' מיכל 3
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית:

1. לקבל חלק מההתנגדות לעניין שלא פנו אל המתנגדים בקומת הקרקע לקבל הסכמתם, בהיותם בעלי 30% מהקרקע – התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית, עניין ההסכמות נבדק מול היועץ המשפטי של הועדה המחוזית ונמצא כתיקין לצורך עמידה בתנאי סף. יחד עם זאת, מאחר והמתנגדים טוענים כי הינם בעלי 30% מהקרקע והבניין אינו בניין רב דירות (4 יח"ד), יש לבדוק שנית את נושא ההסכמות כי עומדים במינימום הנדרש לקידום התכנית. יצוין כי, ככל והמתנגד מתנגד באופן גורף לתוספת בדירתו יש לבטל את כל העמודה מכיוון שלא ניתן לבנות ללא הסכמתו. ככול ויסיכים לקדם את התכנית ולא יציג הסכמתו לבנות את הממ"ד במסגרת היתר הבניה, לא ניתן יהיה לבנות את עמודת הממ"דים ויבחן תכנון חלופי עבור הדירות העליונות בצורה מצומצמת ללא העמודה ועם פתרונות מיגון של חדר מחוזק. לדחות את ההתנגדות לעניין סגירת 2 חלונות בחדר שינה ובחדר מגורים – התכנית אומנם מבטלת חלון בחדר שינה הצפון מערבי עקב הרחבה מוצעת בחדר המגורים, אך מציעה חלון חלופי בקיר ממול.
2. בנוסף, התכנית מבטלת חלון בחדר המגורים ע"י הרחבת ממ"ד, אך עדיין נותרים 2 חלונות בחדר המגורים כך שבסה"כ אין פגיעה בכניסת האוויר לחללים.
3. לדחות את ההתנגדות לעניין שהבניין ישן מאוד ולא מחוזק ויש בו סדקים – התכנית החדשה תהיה מלווה ע"י קונסטרוקטור בשלב ההיתר אשר יבחן את הצורך בחיזוק המבנה לפי התקנים הנדרשים.
4. לדחות את ההתנגדות לעניין שמדובר בזוג מתנגדים מבוגר ואינם מעוניינים להתפנות בזמן הבנייה – נושא חלופת מגורים בשלב הבנייה הינו קנייני ונוגע להסכמים שבין הדיירים ליזם.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין שהמתנגדים לא מעוניינים בבנייה כלל – התכנית מציעה הרחבות גם עבור דירת המתנגדים (דירה מס' 1) הכוללות מרחב מוגן דירתי, מה שיכול לשפר את איכות החיים של הזוג המבוגר בעת חירום ומאפשר מרחב גדול יותר ע"י תוספת שטחים מיכל לדירתם.
6. לדחות את ההתנגדות לתוספת 2 הקומות אשר תגרום להחשכה של דירות המתנגדים בבניין הצמוד – התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל בניין של 3 קומות. מדיניות במקום הינה 6 קומות, התכנית מציעה בסה"כ בניין של 5 קומות עם תוספת מידתית ביחס למדיניות

הקיימת במקום. יצוין כי, גם בניין השכן שבו מתגוררים המתנגדים קיבל תוספת קומות וכיום עומד על 5 קומות.

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

מיכל כהן
מנהלת הוועדה המקומית

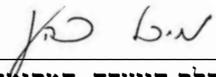
יו"ר הוועדה המקומית

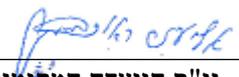
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1364629

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1364629
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות זיור כנרת 5
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לאור העובדה שהתכנית אושרה על ידי הוועדה המחוזית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1335009

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1335009
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות ל 2 בניינים צמודים :בן יהודה 16,וההסתדרות 7 ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

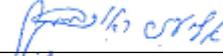
1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הבקשה לשינוי שימוש ובהתאם לכך בקשה אישור תוספת קומות 10+9.** מדיניות מרכז העיר ההיסטורי הינה עד 8 קומות למגורים ועד 10 קומות כשמוצע שימוש יח"ד להשכרה/ מלונאות/ תעסוקה, על מנת לעודד שימושים אלה במרכז העיר. ככל והמתנגדים יוסיפו יח"ד להשכרה ל צמיתות אין מניעה לאשר בינוי עד עשר קומות נספח הבינוי עדיין לוקה בחסר: המעלית המוצעת לא נגישה מהקומות ההיסטוריות וחוסמת פתחים בקומות התחתונות, יש חוסר קורלציה בין התכנית לחתך. יש לתקן את כל נספחי התכנית בהתאם.
2. **לדחות את הטענה להיעדר הנמקה על ידי הועדה המחוזית:** לטענת המתנגדים, החלטת הוועדה המחוזית לשלול 10 קומות ולצמצם ל-8 התקבלה באופן גורף וללא הנמקה עניינית מספקת. עם זאת, היות ובגוף המלצת הועדה המחוזית ישנה הפנייה להמלצת הועדה המקומית – אשר נימקה באופן נהיר את המדיניות במרכז העיר, טענה זו נדחת.
3. **לדחות את הטענה לעניין אי התאמה למדיניות:** התוכניות אשר הובאו כסימוכין על ידי המתנגד להתייחסות אינן רלוונטיות כי הן מציעות ייעוד ושימוש מלונאי. היות ותכנית דנן בגרסה אשר עמדה בתנאי הסף לא הציעה ייעוד שימוש מלונאי / דירות להשכרה / תעסוקה - הומלץ כאמור בגרסה המוצגת לאשר רק 8 קומות – בהתאם למדיניות המע"ר.
4. **לדחות את הטענה לעניין עיצוב, פגיעה בהרמוניה ויצירת שן חסרה:** כל תכנית מקודמת לגופה, אין עניין עירוני לייצר "חומה מבונה" אשר כל הבניינים בה בגובה זהה, אין מניעה לייצר בניינים בגבהים שונים באותו מקטע רחוב. נהפוך הוא, העיר ההיסטורית הציעה מגוון בניינים מתקופות שונות אשר יצרו את האופי של המע"ר ההיסטורי כפי שניתן להתרשם מתיקי התיעוד.
5. **לקבל חלקית את הטענה לעניין כלכליות הפרוייקט:** ככל והקומות החדשות 9 ו 10 יציעו שימוש דירות להשכרה ניתן לאשרן, זאת בתנאי שהמגיש יציג תכנון ראוי לקומות אלו, ללא הסתרת פתחים היסטוריים, שימור של החצר והנגשת המעלית לכלל הבניין. שאר הטענות לעניין שימור וחיזוק המבנה הינן הנחיות סטנדרטיות לכל פרויקט במרכז העיר ההיסטורית ומהוות דרישה גורפת בכל פרויקט מסוג זה.
6. **לדחות את הטענה לעניין פתרון נגישות משותף:** לא הוצגו מסמכים נהירים אשר מפרטים את הצורך בחיבור בין שני הבניינים. בשני הפרוייקטים מוצעות שתי מעליות, שני גרמי

מדרגות. אין התאמה מפלסית בין הבניינים בחתכים ובתכניות, לא הוצג פתרון ראוי לנגישות לשום מעלית בקומות ההיסטוריות בבניין של בן יהודה 16 ועל כן טענה זו נדחית. ככל ויוצג תכנון הולם אשר מתואם מול מחלקת שימור ואדריכל העיר לנושא החצר האחורית ואי פגיעה בפתחים היסטוריים ניתן לשקול מחדש טענה זו.

7. לדחות את ההתנגדות לעניין שיתוף פעולה והרחבת הקו הכחול לטובת חלקה בהסתדרות 7: בספח הבינוי לא מראה באופן נהיר וקוהרנטי את החיבור ואת הצורך בחיבור בין שתי החלקות. כפי שכבר צויין, אין התאמה מפלסית, לא ברור היכן מתבצע החיבור ועל כן התנגדות זו נדחית. ככל והתכנית המצרנית ברחוב ההסתדרות 7 מעוניינת בתוספת קומות, עליהם להציע קומות עליונות בשימוש דירות להשכרה בהתאם למדיניות מרכז העיר גם כן. כל מקרה ייבחן לגופו.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 731455

פרטי התכנית	
מספר תכנית	731455
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם תעסוקה במזרח א-טור
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

1. לדחות את ההתנגדות לעניין הוספת שימוש לאולם אירועים כחלק מיעוד של תעשייה קלה ומלאכה בתחום תא שטח 154 – נושא הוספת השימושים לאולם האירועים נבחן מול המחלקה לאיכות הסביבה ונמצא כי שימוש לאולם אירועים אינו מתאים בתחום יעוד תעשייה קלה ומלאכה וזאת לאור מגבלה של קרבה לחומרים מסוכנים. ניתן לשקול הוספת שימש לאולם אירועים בתחום יעוד מסחר ותעסוקה.
2. לדחות את ההתנגדות לעניין הוספת סעיף בהוראות התכנית המתיר המשך שימושים הקיימים בתא שטח 154 עד לתחילת העבודות – הבינוי והשימושים הקיימים בתחום התכנית אינם חוקיים, לא נכון מבחינה תכנונית לאשר שימושים בשטח שלא מותרים בתחום תא השטח ויכולים לגרום להפרעה להקמה של מתחמים אחרים במתחם.
3. לדחות את ההתנגדות לכך שלא ברור האם תא שטח 154 מקבל חזית מסחרית, הרי שאין הגיון שבתא שטח 153 עם תכנון דומה מקבל חזית מסחרית ותא שטח 154 כנראה שלא מקבל חזית מסחרית – שני תנאי השטח הן 153 והן 154 אשר ביעוד תעשייה קלה ומלאכה מקבלת חזית מסחרית, סעיף 3.1 בהוראות התכנית - טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח מציין זאת.
4. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הוספת הוראות איחוד וחלוקה ו/או טבלת איזון או כל הוראה אחרת שתשמור על שווי זכויות המתנגדים באופן יחסי ולעניין החלקות המזרחיות אשר מופקעות ברובן לשטחים הציבוריים ללא שום פיצוי של בעלי הקרקע - מדובר בתכנית בעלת חשיבות לפיתוח ולהגדלת היצע התעסוקתי בשכונה ובאזור. קיימת חשיבות רבה להסדרה של הדרך המזרחית לתכנית אשר מקשרת בין הכביש העליון לתחתון ומנגישה את אזור התעסוקה לשכונה לטובת כלל התושבים בשכונה. הסדרה של הדרך הינה צורך ציבורי והפקעת השטחים לצרכי ציבור יבוצעו בעת מימוש התכנית עפ"י החוק.
 יחד עם זאת, שטח התכנית נמצא באזור לא מוסדר ולא רשום ועל מנת להבטיח את זכויות בעלי הקרקע, יש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה עריכת מסמך איחוד וחלוקה וטבלת איזון, או כל מנגנון שתקבע הועדה שיבטיח את התמורה היחסית לכל בעלי הקרקע.
 לחילופין, יירשם תנאי לקבלת היתר ראשון (דוגמת הוראות שנקבעו בתכנית הכביש האמריקאי) כי בכל מגרש יהיה אישור תכנית בינוי כוללת לכל מתחם. תכנית בינוי תהיה מוסכמת על 75% מבעלי הזכויות במתחם וזאת בכפוף לכך שהוועדה המקומית תשתכנע כי

תכנית הבינוי אינה גורמת לפגיעה לבעל זכויות שאינו בין מגישי תכנית הבינוי, לצורך כך יש לקבוע בתכנית חלוקה למתחמים שניתן יהיה לפעול בהתאם.
5. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מ.ל. כהן
מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1500735

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1500735
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעודי קרקע והכשרת בינוי קיים בשכ' עיסאויה
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לשנות יעוד של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לעירוני מעורב במטרה להכשיר את המבנים , בנוסף להסדיר שביל גישה עם רכב ולהפריש שטחים פתוחים לצורכי ציבור.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1255397

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1255397
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	הוספת בינוי לבנין קיים, שכ בית צפפה
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

1.	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את הגדלת הקו הכחול של התכנית והרחבת הדרך.
2.	הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות. וכן לעמוד בתנאים של אגף תושי"ה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1395870

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1395870
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - צביה יצריתית, הגבעה הצרפתית.
מספר ועדה	2025/23
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.	לתקן את התנאי כי קירות התמך שבתחום התכנית יהיו לכל היותר 3 מ' ל - 4 מ'.
2.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 21/5/2025 ו10/09/2025 ימשיכו לחול.
3.	יש להוסיף בשימושים המוצעים שימוש עבור דת.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 – ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1305812

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1305812
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, קריית משה, ירושלים.
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

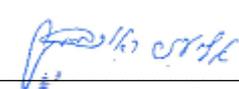
החלטת הועדה

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

יש לסמן את העצים מס' 101,125-150,153 לעקירה, הסעיף הקודם לעניין העצים יבוטל בהתאם.

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18.06.2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 – ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1293554

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1293554
סוג דיון	הארכת מועד להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה וקומות חדשות ותוספת 7 יח"ד, בן גמלא 14
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר ארכה להגשת התנגדויות

החלטת הועדה

הוועדה המחליטה לאשר ארכה של 30 יום להגשת התנגדויות.

ולקבל את ההתנגדות שהוגשה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 – ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1213016

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1213016
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם לשימושים מעורבים בקרבת הרק"ל, תלפיות, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה ביטול של חניון אוטובוסים חיצוני שמהווה מטריד ואינו תורם לסביבתו ומציעה המשך של תכנית סטריפ דרך חברון כחלק מהבינוי בכל הסביבה עבור שימושים מעורבים והשלמת הרקמה הבנויה .
2. התכנית שעמדה בתנאי סף היא לא התכנית שמגיעה לדיון.
3. לאחר עמידת התכנית בתנאי סף נערכו מספר רב של ישיבות כדי לאפשר תכנון מיטבי של המתחם והוגשו מסמכים של חלופה שונה לחלוטין וזו החלופה שמגיעה לדיון.
4. יש לתקן את כל המסמכים בהתאם לחלופה המתוקנת ובהתאם לכל ההחלטה המצורפת.
5. התכנית מציעה שטחים גדולים עבור הסדרת מערכת הדרכים במתחם כחלק ממערך תכנון הדרכים בכל המתחם, חיבור לרחוב ברעם מצפון , השלמת הדרכים דרומה בחלקם מתחברים לתכניות מאושרות וחלקם מציעים חיבורים עתידיים דרומה בתכניות שטרם הוגשו.
6. יש לבחון את הצורך בכיכר התנועה הגדולה המוצעת בחלק דרום מזרחי של התכנית הצורכת שטחים גדולים מאוד עבור הרחבת דרכים- יש לשנות לצומת ולצמצם את תחום הדרך בהתאם ולשנות את המגרשים הסחירים בהתאם.
7. יש לבחון את הצורך ביצירת כבישים רחבים כפי שמוצע בתכנית , כדוגמא הכביש הצפוני ברוחב של 30 מטר בתיאום עם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה ולתקן את המסמכים בהתאם.
8. יש להגדיל את הקווי הכחול של התכנית ולכלול את השטח הציבורי הפתוח בחלק הדרום מזרחי של התכנית ולהציע בו חיבור בין הכבישים המוצעים בתכנית וזאת מכיוון שלא ברור מתי יהיה ניתן להמשיך את הכביש דרומה בשטחים בבעלות פרטית- מדובר על המשך כביש פייר קניג

- דרומה שהוא הכביש הראשי של כל אזור תעשייה תלפיות והמשך הכביש כפי שמוצע יהיה משמעותי ולא ניתן להשאיר אותו ללא מוצא כפי שמוצע כרגע בתכנית.
9. לצורך הגדלת הקו הכחול הוועדה המקומית מחליטה להצטרף למגישי התכנית.
10. החלופה שמגיעה לדיון מציעה חלוקה של התכנית לשני מתחמים עיקריים – המתחם המערבי בשטח של כ 19 דונם שמיועד לצורכי ציבור שמוצעים בו מתקנים כלל עירוניים נדרשים כגון בריכה אולימפית ומגרש כדורגל לצד שטחים לצורכי ציבור אחרים.
11. יש לשנות את זכויות הבניה המוצעות בשטח זה בצורה משמעותית, שטח לבריכה אולימפית צריך לעמוד על 8000 מ"ר ושטח לאולם ספורט עומד על 2000 מ"ר.
- יש לקבוע בשטח זה שטחים משמעותיים עבור מתקני ספורט תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה במגרש בתיאום עם אגף הספורט ולפחות בהיקף של 10000 מ"ר.
12. בסעיף 4.2.2 א' כתוב כי גובה קומה מבנה ציבורי לא יעלה על 5 מ'. לבריכת שחייה נדרש כ- 8 מ' נטו יש לתקן בהתאם בתקנון
13. התכנון מראה שהבריכה הינה בתת הקרקע והתקרה הינה גג נושא שצ"פ/ מגרש כדורגל לכן נדרשת תקרת מעבר טכנית של 3 מ' לפחות שתיקבע גובהה הסופי בשלב היתר הבנייה.
14. התכנית מציעה חניון אוטובוסים תת קרקעי בהיקף של 7000 מ"ר בשטח לצורכי ציבור בחלק הדרומי של המגרש – יש לבחון את היקף החניון הנדרש עם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה באופן שייתן מענה לחניון אוטובוסים שמבוטל בתכנית בהתאם לבחינה של כלל מערך חניוני האוטובוסים בעיר.
15. החניון יוכל להיות מוצע גם מתחת לכבישים החדשים המוצעים בתכנון לצורך תכנון יעיל של החניון.
16. החניון מוצע בשטח המיועד להירשם על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית – יש לבחון נושא זה מול מהנדס העיר ומחלקת נכסים לעניין הבעלות על החניון והפעלתו.
17. החניון יהיה תת קרקעי לחלוטין ולא כפי שמוצע בתכנית.
18. **בהתאם לחוות הדעת של תכנית אב לתחבורה בעניין השימושים הקיימים תנאי למתן היתר בניה יהיה מציאת פתרון חליפי לחניון הלילה והמוסך .**
19. יש לקבוע על הגג של שטחי הספורט אפשרות להקמת מגרש כדורגל בתיאום עם אגף הספורט, מדובר על צורך עירוני חשוב בעיר.

20. התכנית תציע מעל מתקני הספורט/ חניון האוטובוסים פיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים/ מגרש כדורגל, ככול הניתן השטחים יהיו במפלס של הרחוב ממזרח עם גישה ישירה ממתחם המגורים.
21. יש לבחון תוספת של מגדל עבור דירות להשכרה במגרש הציבורי מעל החניון המוצע בפינה הדרומית של התכנית בתיאום עם מהנדס העיר.
22. לאור העובדה שהתכנית מציע שינוי של חניון אוטובוסים ביעוד תעשייה למגורים, החלופה החדשה מציעה הפקעה מאוד משמעותית לצורכי ציבור בהיקף של כ 65 אחוז, חלק משמעותי עבור השלמת מערכת דרכים חשובה במרחב ושטחים ציבוריים כלל עירוניים.
23. לאור ההפקעה המשמעותית לצורכי ציבור ולאור הקרבה לציר דרך חברון שהוא ציר רכבת קלה ניתן להתייחס מבחינת זכויות הבניה למתחם על פי מדיניות רכבת קלה ולקבוע את זכויות הבניה על 1200 אחוז משטח המגרש הסחיר.
24. בהתאם יש לקבוע את תמהיל השימושים 75 אחוז למגורים ו 25 אחוז לשימושים אחרים – מסחר תעסוקה כפי שמבוקש בתכנית.
25. לאור העובדה שמדובר על היקף משמעותי של יחידות דיור ועל מגרש ריק יש לקבוע כי 50 אחוז מיחידות הדיור ייקבעו כדירות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות.
26. יש לקבוע בהתאם למקובל כי 20 אחוז מהדירות יהיו דירות בשטח מרבי של 55 מ"ר.
27. מגדל התעסוקה מוצע בגובה של 60 קומות בחריגה מהמדיניות יש לקבוע גובה מקסימלי של 50 קומות.
28. התכנית מציעה 9 מגדלים בגבהים משתנים מ 13 ל 50 קומות – יש לקבוע בתקנון את גובה הבניינים המוצע בכל אחד מהבניינים, מכיוון שנספח הבינוי מנחה לא ניתן להסתפק בקביעה בתקנון שגובה הבניינים יהיה 50 קומות.
29. יש לשמור על תמהיל מגוון של גובה הבניינים כפי שמוצע ולעגן זאת במסמכי התכנית.
30. יש לבחון הגדלה של השטח הציבורי הפתוח המוצע במרכז המתחם עד לקווי הבניין המוצעים וזאת כדי לייצר אותו גדול ואפקטיבי ככול הניתן, וזאת ללא הקטנת זכויות הבניה.
31. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית פיתוח הכוללת שלד ציבורי לכל התכנית לרבות פריצת דרכים פיתוח שצ"פים ומעברים בתיאום אגף תושי"ה ועם מהנדס העיר.
32. תנאי בהליך הרישוי בכל מתחם יהא אישור תכנית בינוי ועיצוב על ידי הוועדה המקומית אשר תכלול את המתחם כולו וכן התייחסות לחיבור השלד הציבורי למתחמים הסמוכים. תנאי לאכלוס ראשון בכל מתחם ומתחם יהא השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחומם, לרבות שטחי הפרשות המבונות.

33. לשם הבטחת חזית עירונית פעילה ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות במפלס הקרקע

כלפי שטחים בייעוד ציבורי

34. קו בניין כלפי דרכים יהיה קו בניין 0. יתר קווי הבניין יקבעו בהנחיית לשכת התכנון.

יקבע בהוראות התכנית כי המרחק בין מגדלים לא יקטן מ-30 מטר, אלא אם ההעמדה שלהם אינה מציעה חזיתות זו מול זו (בדומה ללוח שחמט).

35. ההפרשות המבונות המוצעות עבור גני ילדים / מעונות יום / בתי כנסת, יפוזרו בין המתחמים באופן המבטיח מענה ציבורי לכל מתחם.

36. יובטחו מדרכות ברוחב 3.5 מטרים לפחות לאורך כל הרחובות.

בהתאם להיקף התכנית ומשך הזמן הצפוי למימושה יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.

37. על מנת להבטיח מימוש של התכנית בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת

תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית בפרק זמן של 10 שנים ממתן התוקף לתכנית. כן יקבע

בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שירשמו.

מדיניות תכנון :

38. בתאי שטח 2-1 ישולבו הקצאות שטחי ציבור מבונים לשימושים שונים בהתאם

לפרוגרמה

לפי הפירוט הבא:

א. בי"ס על-יסו-י - 36 כיתות. נדרש שטח בנוי בסך 9,720 מ"ר וחצר בשטח של

4,860 מ"ר) לפי 5 מ"ר לתלמיד). יש לציין כי שטחי מעברים וחצרות

מקורות עשויים לשנות את סך השטח הבנוי הנדרש ולכן נתונים אלה

עשויים לגדול. יש לקיים תיאום מול מח' תכנון מבני ציבור ומנח"י בכל

הנוגע לתכנון, כך שיוכל לתת מענה ל- 36 כיתות.

ב. 36 כיתות בי"ס יסודי נדרש שטח בנוי בסך של כ- 6,400 מ"ר

שיכול להתחלק ל- 4 קומות, ושטח חצר בגודל 4,860 מ"ר.

ג. מעונות י-ם - 11 כיתות. יוקצו ב- 3 אשכולות של 3, 4 ו- 4 כיתות: אשכול של

3 כיתות בשטח בנוי בסך 510 מ"ר וחצרות צמודות בשטח של 305 מ"ר. שני

אשכולות של 4 כיתות בשטח בנוי בסך 649 מ"ר בכל אשכול, וחצרות

צמודות בשטח של 440 מ"ר בכל אשכול. סה"כ שטח בנוי בסך 1,808 מ"ר

ושטח חצרות בסך 1,185 מ"ר עבור כל כיתות המעון הנדרשות. יש להבטיח

- כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
- ד. גני ילדים - 14 כיתות. עבור כל כיתה נדרש שטח בנוי בסך 301 מ"ר וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר. כלומר, עבור 14 כיתות גן נדרש שטח בנוי בסך 1,820 מ"ר וחצרות בשטח 2,450 מ"ר. רצוי לתכנן את גני הילדים במקבצים של 2-3 כיתות.
- ה. בתי כנסת בשטח בנוי כולל בסך, 2000 מ"ר, מחולקים ל- 5 , בתיאום עם אגף מבני דת).
- ו. שירותי חברה ותרבות: אגף קהילתי / שלוחת מתנ"ס – 600 מ"ר בנוי.
- ז. מועדון נוער / תנועת נוער - נדרש מועדון עבור 400 משתמשים, בשטח בנוי בסך 400 מ"ר.
- ח. מקווה אזורי בתיאום עם אגף מבנה דת.
39. יצוין כי לפי הנחיות משרד החינוך, שימושי חינוך לגיל הרך גני ילדים ומעונות יום) יכולים להתקיים עד הקומה השלישית מעל לקרקע לכל היותר (כלומר הקומה שמעל קומת הקרקע ועוד קומה אחת שמעליה), זאת בשל הצורך בפינוי מהיר בשעת חירום. לפיכך יובהר כי אין להקצות שטחים עבור שימושים אלה בקומה רביעית ומעלה.
40. יש לציין במפורש במסמכי התכנית המעודכנים את השימושים הציבוריים הנ"ל, מס' הכיתות המוקצה עבורם והיקף השטח ים הבנוי והחצרות של כל שימוש, ולסמן אותם בהתאם בנספח הבינוי שיהיה מחייב בעניין זה.
41. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, מנח"י ושאר האגפים הרלוונטיים.
42. יש לשאוף ששטחי הציבור המבונים יהיו ככל הניתן בתשתיות עצמאיות כדי להימנע מעלויות תחזוקה גבוהות המאפיינות בינוי במגדלים.
43. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים המבונים בתחום מגרשי המגורים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ומערכות נפרדות ככל הניתן. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
44. לאור היקף הפרויקט, מורכבותו והעובדה שהמימוש שלו לא יתבצע בהינף אחד, יש לעגן בהוראות התכנית סעיפים בעניין שלביות הבינוי, אשר יבטיחו את הקמתם והפעלתם של מבני הציבור וכן את פיתוח השטחים הפתוחים, במקביל

להקמת הדירות. הפרויקט, על מנת שהעירייה תוכל להיערך מבחינת בניוי בתי הספר והפונקציות האחרות. בנוסף, יש לעגן בהוראות התכנית סעיף שיבטיח כי על כל 500 יח"ד המקודמות בהיתר יידרש היזם להציג פתרון עבור 4 כיתות גן ילדים, מעון בן 3-4 כיתות) בהתאם למס' הכיתות באשכול המתוכנן, (ובית כנסת בשטח 400 מ"ר, זאת על מנת להבטיח בניית מוסדות הציבור המבונים במקביל לבניית יח"ד. כמו כן יש לעגן בהוראות סעיף לפיו בעת הגשת ההיתר ליח"ד 1,750 במצטבר יש להראות היתכנות לבי"ס על-יסודי 36 כיתות.

45. על מנת לאפשר מרחב פתוח נוסף עבור הציבור, יש לוודא ששטחי המגרשים של בתי הספר יהיו פתוחים לציבור אחר"צ.

איכות סביבה:

ט. יש הגיש נספח ניהול נגר

י. השלמת הנספח הסביבתי בהתאם למפורט בסעיף 3

יא. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

יב. בהתאם לדוח האנרגיה ייקבע היקף ייצור ואגירת האנרגיה הנדרשים.

יג. יש להגיש בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכלית העיר.

יד. זיהום קרקע- יש לקבל את אישור המשד להגנת הסביבה ולשלב את התייחסותם במסמך הסביבתי ובהוראות התכנית. בהתאם יש לקבוע בהוראות התכנית שלביות לשלב ההיתרים כאשר יופרד היתר ההריסה (דיגומי קרקע ופינוי אסבסט) מהיתר החפירה ומהיתרים לבינוי.

טו. התקבל מסמך סביבתי מאת לשם שפר מתאריך אפריל 2025. להלן ממצאי המסמך והערות:

טז. שימושי קרקע

יז. על פי המסמך הסביבתי- שימוש התחמש מס"ד 17 נמצא ברחק של 135 מ' ממזרח לתכנית. אך התחמש המתוכנן צמוד לתכנית ומאושר בתכנית 1095124 והייעוד למתקן עצמו מתוכנן במרחק של כ-20 מ' מהתכנית. סימון התחמ"ש מופיע בהמשך הנספח בתרשים א.9.ה. ובסעיף 1.3.5 של תכניות מפורטות סביבת התכנית.

יח. בטבלת שימושי הקרקע תחנת הדלק במס"ד 18 נמצאת במרחק של 28 מ' מהתכנית ובתרשים א.2 מוצג קו מגבלות הבנייה של ה-40 מ' מחוץ לקו הכחול וקו מגבלות הבנייה של 80 מ' נכנס מעט לפינה הדרום מזרחית של התכנית.

יט. כיון שיעוד הקרקע המוצע בשטח זה הוא יעוד לכביש ובסמיכות אליו מוצע ייעוד עירוני מעורב המאפשר שימושי מגורים ומבני ציבור, יש לקבוע בהוראות התכנית כי הפינה הדרום מזרחית תיבחן באופן פרטני לעת היתר הבנייה.

כ. רעש

כא. יש לבחון את ההשפעה של ציר ברעם ואת הדרכים החדשות המתוכננות במסגרת התכנית ובהם הרחבת דרך בית לחם יצירת כביש המשך לרח' האומן וכביש חדש נוסף במערב התכנית אשר מתחברים כולם עם התכניות של סטריפ דרך חברון וגבעת המטוס.

כב. יש לערוך חיזוי רעש המתבסס על נתוני ותחזיות צתא"ל בתוספת התכנית על מנת להעריך את רמת הרעש יחס לשימושי הקרקע השונים המוצעים בתכנית ולבחון לאור הממצאים שינויים בתכנית.

כג. יש לבחון את השפעות ההדדיות בתוך התכנית על עירוב השימושים המוצעים (כגון השפעת מבני הציבור המגרשים והבריכה האולימפית על מבני המגורים)

כד. איכות אוויר

כה. יש להשלים התייחסות להשפעות תנועת כלי רכב בציר אשר וינר ברעם לרבות פורטלי ההפרדה המפלסית וכן למערכת הכבישים המתוכננת העוברת בתוך הפרויקט אשר מקשרת בין שכונות גבעת המטוס, סטריפ דרך חברון, אמת המים ואמת המים התחתונה להרחבת רחוב פייר קניג בתלפיות. התנועה הרבה שצפויה לעבור בתוך התכנון מייצרת מטרדי זיהום אוויר.

כו. קביעת ייעודי הקרקע למבני ציבור צריכה להתחשב בממצאים שיתקבלו.

כז. מיקרו-אקלים

כח. יש לעדכן את בדיקת הרוחות בהתאם לבינוי המוצע, יש לערוך את הבדיקה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

כט. יש ערוך בדיקת הצללות בהתאם לבינוי המוצע.

ל. קרינה

לא. יש להתייחס לתחמ"ש המאושר הצמוד לתכנית ולקבוע עקרונות ושמירת מרחק הנדרשת.

לב. סקר היסטורי ותכנית דיגומים

לג. כפי שנכתב לעיל, יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה.

לד. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית לה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

לו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה B. והדרוג המינימאלי ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

לז. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש לבחון את הבינוי המוצע בפינה הדרום מזרחית של תא שטח 2 ביחס לתחנת דלק הסמוכה.

לח. הרשות מתנגדת לסעיף 4.2.1 המאפשר שימושים עבור מתקנים הנדסיים בתת הקרקע. יש לתכנן את המתקנים ההנדסיים בתת-הקרקע של המגרשים הפרטיים.

לט. יש לקבוע בהוראות הנחיות לדיגומי קרקע ופינוי אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

מ. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

מא. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה הנדרש כתנאי להפקדת התכנית, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.

מב. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

מג. יש לקבוע בסעיף שלביות הביצוע הפרדה בין היתר ההריסה להיתר החפירה (והבנייה). היתרי ההריסה יותנו בפינוי אסבסט והיתרי חפירה יותנו בדיגום קרקע.

מד. 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.

מה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

מו.

מחלקת נכסים:

מז. מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.

מח. יש לתקן את תשריט המצב הקיים לא מציג את המצב הסטטורי (מגרשי תוכנית 1513) הנוכחי בצורה מדויקת ואת שאר מסמכי התכנית בהתאם.

מט. סעיף 4.1 ג' עירוני מעורב יש לתקן שטחים המיועדים לצרכי ציבור יעברו וירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד והחלוקה.

נ. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף עירוני מעורב הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.

נא. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

נב. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים בכל מגרש.

נג. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

נד. איחוד ו/או חלוקה:

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

נה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבוריים המבונים.

נו. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

לא הובן 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.

נד. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

נח. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

נט. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

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

- ס. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
- סא. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!
- סב. בין שני בניינים בבניה מרקמית יש להקפיד על מרחק של 8 מ' לכל הפחות. בניה מרקמית תיחשב עד לגובה 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- בין בניה מרקמית לרב קומות – 10 מ' לכל הפחות.
- בין שני רבי קומות – 15 מ' לכל הפחות.
- במבנים העולים על 25 קומות יש להוסיף למרחק המינימלי 1 מ' לכל קומה נוספת.
- סג. מומלץ לקבוע קו בניין אחד כללי לכל תא שטח, בשילוב הגבלת תכנית בניה במפלס הקרקע + מרחקים מינימליים בין אגפי בינוי בגבהים שונים, לטובת הבטחת העקרונות התכנוניים מחד, ומתוך גמישות נדרשת לשלב תכנון מפורט מאידך.
- סד. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
- סה. יקבע בהוראות התכני כי המיקום העירוני של שטחי המסחר בקומת הקרקע והיקף שטחי הבניה למסחר מחייבים.
- סו. הבלטת מרפסות ממישור חזית הבניין העיקרית תותר עד 2 מ'.
- סז. בשלבויות הביצוע, יש לחייב פיתוח שצ"פים כתנאי להיתרים במגרשים הצמודים אליהם.
- סח. הגישה למבנים תהיה ישירות מהרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית.
- סט. יש להקפיד על כניסות איכותיות ונגישות ללא מדרגות או הפרדה מפלסית מהרחובות אל בנייני המגורים, המסחר ומבני הציבור, תוך הגבלת גמישות במפלס ה-0.0 עד 0.5 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה.
- ע. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי בניינים, מרפסות וכו') או הפיתוח. ככלל, יש להימנע בכלל מקירות תמך.
- עא. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגון פתוח לשמיים. ככלל יש לתכנן קמות כניסות\יציאות מינימליות ככל הניתן.

עב. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית.

עג. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים 0.5 מ' לגיבון).

עד. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

עה. יש למקם מתקני מחזור בשטחים פרטיים בלבד.

עו. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

עז. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.

עח. יש לקבוע מילולית בתקנון, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.

עט. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר.

פו. חזית קומת קרקע בה שולב שימוש מסחרי תהיה רצופה, ללא מרווחי צד בין הבניינים.

פא. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

פב. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינני אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינני אשפה.

- פג. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת פתרונות לפריקה וטעינה למסחר.
- פד. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
- פה. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
- פו. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
- פז. בשל גודלה ומורכבותה של התוכנית, ולאור השינויים המשמעותיים במבוקשים במסגרת חו"ד"ז- תנאי להפקדת התוכנית (או לכל הפחות תנאי להיתר בניה ראשון) יהא אישור מהנדס העיר לתוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית בקנ"מ 1:500.
- פח. יש לקבוע הוראות לשלבויות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים.
- פט. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי מאישורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- צ. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לפרסם את דבר הפקדת צא. התכנית באמצעות הצבת שלטים ומשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה

הערות טכניות

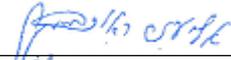
1. בגוש 30128 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 5.
2. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאו:-
3. - יש לתקן את הגבול הדרומי של חלקה 5, גבול גוש 30128 המשותף עם גוש 30288 בהתאם לגיליון שדה של גוש 30128.
4. יש לתקן את הגבול הדרום מזרחי של חלקה 5 המשותף עם חלקה 20 בהתאם לגיליון שדה של גוש 30128.
5. חלקות 8 ו-35 הנמצאות דרום מזרחית לחלקה 5 בוטלו בתצ"ר 3317/2021 ובמקומן נרשמו חלקות 58-61, יש להקים את גבולות החלקות הגובלות בהתאם לתצ"ר זז.

6. מפת המדידה שהוגשה נערכה 20.07.2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

7. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1480383

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1480383
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור רח' שד' שמואל מאיר 8, הר חומה
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א לחוק התכנון והבנייה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. על מנת לתת הזדמנות לכלל דיירי הבניין להצטרף לתכנית ובמטרה ליצור תכנון מיטבי, הוועדה מחליטה כי מגישי התכניות יפנו בכתב לשאר בעלי הדירות אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיח כי פנו לבעלי הדירות שלא הצטרפו לתכנית וזאת באמצעות דואר רשום, במידה ובתוך 30 יום מיום קבלת המכתב לא תתקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ובתנאים הבאים:
2. בנספח הבינוי בתכנית קומה א' בחזית דרומית מזרחית, מוצעת סגירת מרפסת והפיכתה משטח שירות לשטח עיקרי. תוספת זו גובלת בגבול המגרש השכן בקו א-ס - תכנון זה אינו מוקבל. יש להסיר תוספת זו מהתכנית ולתקן את התכנית לפי המצב הקיים בהיתר. כמו"כ, יש לתקן את סעיף 4.1.2 א בהתאם.
3. יש לרשום בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית – 10 שנים
4. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומס' קומות.
5. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית.
6. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
7. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בערייה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
9. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגישי התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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 המחל-ה - להיטל השבחה.

הערות טכניות

11. בתכנית קומה ו' יש להסיר את הפתח להרחבה המוצעת בקומה זו.
12. לפי הנחיות מבא"ת ובהתאם לנו-ל - יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1003177

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1003177
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	השלמת קומת גג רחוב בית"ר 34, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. בשטח התכנית קודם היתר בנייה לפי תמ"א 1-38 אשר הוסיפה קומה וחצי. התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה לשם השלמת 2 יח"ד בקומת ה-ג - התכנון מקובל.
2. בתשריט מצב מוצע הקו הכחול סומן על חלק מהחלקה ללא השטח המיועד להפקעה לטובת הרחבת דרך. יש להרחיב את גבול הקו הכחול ולכלול בו את השטח המוצע להפקעה, ובהתאם לכך להוסיף סעיף הפקעה בהוראות התכנית.
3. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל הפיתוח הקיים בתחום הדרך ובנייה של גדר בתחום מגרש המגורים לשביעות רצון אגף תושיה.
4. בהתאם לאמור לעיל, יש להוסיף בסעיף 3.2 בטבלת השטחים במצב המאושר והמוצע תחת "יעוד" את הדרך המאושרת שבגבול החלקה.
5. יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי בתיאום עם מחלקת נכסים.
6. התכנית לא מציעה תוספת של יחידות דיור ולכן יש לבטל את סעיף החניה – סעיף 1.2.4.ג.
7. יש להבהיר את הכיתוב בתכנית בקומת המרתף- מחסנים בתב"ע עתידית – ככול ומעוניינים להוסיף מחסנים ניתן לעשות זאת במסגרת התכנית, ככול ולא יש לבטל את הכיתוב. יש לבטל במפלט הכניסה את הכיתוב חניה עתידית יזם- ככול ומבוקשת חניה יש להציג אותה במסמכי התכנית ובתיאום מול אגף תוש"ה.
8. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
9. תנאי להיתר אישור הנכסים
10. חלוקה ו/או רישום
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. הפקעה
15. 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.
- 16.
17. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.

19. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התוי"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
20. 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

21. יש לציין בטבלה 5 את מספר יח"ד הקיימות בתכנית.
22. בנספח הבינוי בחלק מהתכניות מופיעים כיתובים כדוגמת "הפיכת שטח שרות לעיקרי" הלקוחים מתכנית תמ"א 38 שהוגשה בחלקה. יש להסיר כל כיתוב אשר אינו חלק מהתכנית שבנידון.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1026731

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1026731
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות ברחוב שרירא גאון 8
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוקת התכנון והבני, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. לפי החלטת הוועדה מה-28.06.2022 בתיק היתר מס' 2021/0141.00 הוחלט כי יבוטלו מקומות חניה בתחום המגרש, כמו כן מציינת כי מדובר בבניין במרחק הליכה של כ-100 מ' מציר רק"ל ומדובר בדירות קטנות של כ-60 מ"ר, על כן יש להסיר את הסעיפים לעניין החניה בהוראות התוכנית.
2. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
3. לבטל בתקנון סעיפי סטייה ניכרת לעניין גובה וקווי בניין.
4. לסמן לשימור את העצים שאינם בתחום הבינוי, למעט מינים פולשים, בתיאום עם אגף שפ"ע.
5. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
6. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
7. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הערות להוראות התוכנית:

טבלה 5:

8. יש להוסיף עמודה לשטחי מרפסות ולציין שטחים מוצעים עבור מרפסות בנוסף לשטחים מאושרים
9. יש לציין מספר יח"ד

10. בדברי הסבר יש לשנות את הבאה " התוכנית אינה משנה את השטחים המאושרים עפ"י תמ"א 38/1 - ל"38/2", בכל מקום הרלוונטי.

נספח בינוי:

11. תוכנית קומת כניסה מפלס 0.00- יש לסמן חזיתות לשימור בחאצ' סגול, מרבית החזיתות. יש לציין את מספר הדירה בתכניות הקומות בנספח הבינוי.
12. יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע
13. יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג ב אפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש לרבות מרפסות יתוחם בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. יש לציין ע"ג התכנית שטח מרפסות מאושרות שמבוקש להסב למגורים ולתחם בקו אדום רצוף. אם מדובר במרפסת שנסגרה ומבוקש להכשירה, יש לתחם בקו אדום מקוטע. יש לציין על גבי התכנית בינוי מאושר בהיתרי בניה. גבול התכנית יוצג בכחול. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.

מ.ל. כהן
מנהלת הוועדה המקומית

אילן הלינגר
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1062876

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1062876
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד גבל אלמוקבר, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. על פי מדיניות תכנית מתאר 2000 ניתן לאפשר בניה של עד 4 קומות ככל חתך ועד 180 אחוז מרבי או תוספת של 2 קומות מעל בניין קיים- היות והתכנית מציעה סה"כ שלוש קומות ניתן לקדמה.
2. נדרשת בחינה של היתר מאושר מספר 2024/0464.00 ביחס לתוספת הזכויות המבוקשות. תנאי להפקדה יהא תיאום מול מהנדס העיר וסימון להריסה חריגות בנייה אם קיימות כאלה. וסימון התוספות בהתאם.

בינוי

3. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
4. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

תנועה וחניה

5. יש לתאם את התכנית מול אגף תושייה כתנאי להפקדתה.

עצים

6. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
7. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

שלביות ביצוע

8. לא תותר בנייה בשלבים, הבנייה תבוצע בהינף אחד.

כללי

9. לא יותר ניווד משירות לעיקרי.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
11. יש לבצע תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 5/6/2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).

12. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפייע כבישים, שפייע עצים, אגף תושי"ה. התכנית כוללת דרך מאושרת נבקש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה:
13. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים.
14. חלוקה ו/או רישום
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. הפקעה
19. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
20. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1073816

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1073816
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם תרשיש 3-6 , 9-12
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- 1.** בהמשך להחלטת ההצטרפות ככול והתכנית לא תציג את מרפסות הסוכה כאמור בסעיף 21 , הוועדה מושכת את החלטתה להצטרפות להגשת התכנית.
- 2.** תנאי להפקדה השלמה של החומרים הנדרשים בהתאם לנוהל וקבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית. (עדכון הדוח החברתי ומיפוי אזרחים וותיקים)
- 3.** התוכנית המוצעת מגדילה את היצע יחידות הדיור תוך יצירת חזיתות פעילות לציר רק"ל, שטח ציבורי פתוח, כיכר מסחרית ושטחי ציבור. לאור התועלות אנו ממליצים להפקיד את התוכנית.
יחד עם זאת, קיימות מס' סוגיות אשר דורשות התייחסות ומענה ובעלות השפעה על התכנון המוצע,
- 4.** סכמת הבינוי המוצעת מורכבת מ-2 מגדלי מגורים בני 39 קומות וביניהם 5 מבני מגורים מרקמיים בני 12-13 קומות במסת בינוי אחידה ורציפה. בנוסף, על רחוב תרשיש, מוצע מבנה דרומי נפרד לצרכי ציבור. שטחי השצ"פ המוצעים הינם כיכר עירונית באזור המזרחי של התכנית ורצועה נוספת ממערב אשר חוצה את התכנית מצפון (צביה ויצחק) לדרום (תרשיש).
- 5.** שטחי השצ"פ קטנים בכ-1.2 דונם מהמצב הנכנס למצב היוצא. היקף השטחים הפתוחים המוצעים אינם מספקים הן ברמת השטח והן ברמה התכנונית. בנוסף, מגרשי השצ"פ המוצעים אינם רגולריים בצורתם, ונראים כיתרת השטח הנותר לאחר הצבת מבני המגורים. השטחים מאורכים ומפותלים ובהתחשב בכך שגם מדובר בשטח משופע, קשה יהיה לפתח בהם גינות ראויות לפנאי ולמשחק. בנוסף, בין המבנים המרקמיים למבני"צ המוצע ישנה רצועת קרקע משמעותית במרכז התכנית אשר הינה חלק משטח המגורים. התכנון המוצע מותיר שטחים פתוחים (חלקם פקטיים) לא יעילים וללא אפשרות לתכנון אפקטיבי.

על מנת לאפשר ניצול מיטבי ומקסימלי בקרקע אנו ממליצים לעדכן את סכמת הבינוי באופן הבא:

6. יש להסיט את המגדל המזרחי מערבה ולמקמו על רחוב צביה ויצחק כדי להתרחק מבניין המגורים הקיים מדרום לתכנית ע"ח 1 מהמבנים המרקמיים ולהציע 6 דירות בקומה במגדלים (במקום 5), ע"מ לשמר את כמות היח"ד המוצעת ואת כלכליות הפרויקט.
 7. ההסטה של הבניין תקטין את מספר הבניינים הנמוכים ל 4 בניינים ולא 5 כפי שמוצע. הסטת המגדל מערבה תאפשר יצירת שצ"פ רחב ואפקטיבי בעל כיכר מסחרית אשר תהיינה בעלת שטח מספק לתכנון מיטבי ולאפשר את המעבר הנגיש מרחוב צביה ויצחק לתרשיש. המגדל יתפקד כמגדל מגורים מעל קומת מסד מסחרית כלפי רחוב צביה ויצחק והכיכר העירונית.
 8. בהמשך לשינוי ההעמדה המוצע, השביל הדרומי בין המגורים למבנ"צ מתייחר ועל כן יש להגדיל את השטח החום ולייצר שביל ציבורי ברוחב של 3 מטרים שיאפשר כניסות לבתי המגורים מדרום. שטח הקרקע ביעוד מבנים ומוסדות למבני ציבור יוגדל ככול הניתן, בהתאם לחוו"ד המחלקה למדיניות התכנון. הגדלת השטח החום תאפשר גמישות תכנונית לפונקציות הנדרשות ע"פ המחלקה למדיניות התכנון.
 9. יש לקבוע בשטח החום את השימושים הבאים: מבני חינוך כגון מעון יום, גן ילדים, בי"ס יסודי, בי"ס על יסודי – ללא ציון מס' כיתות. ההחלטה בעניין השימוש במגרש בבית ספר או מעונות יום/ גני ילדים תהיה לעת התכנון המפורט.
 10. יש לתכנן מעבר נגיש דרך שטח המגדל המוצע מהכיכר המסחרית לכיוון מבנה הציבור ממזרח למערב וכן מרחוב צביה ויצחק דרומה. מפלס הקרקע התחתון של השטח החום יהיה זהה למפלס הכיכר המרכזית ככל הניתן ע"מ לאפשר כניסה נגישה הן מרחוב תרשיש והן מרחוב צביה ויצחק והכיכר המסחרית. ייקבע בהוראות התכנית כי תכנון מפורט של מבנה הציבור יבוצע בשלב היתר הבניה בתיאום עם המחלקה למבנה ציבור.
 11. המגדל המזרחי יהיה בעל חזית מסחרית לכיוון השצ"פ המזרחי ולרחוב צביה ויצחק.
 12. שטח המבנה הציבורי יהיה בעל קו בניין 0 ע"מ כלפי רחוב תרשיש כדי להתיר גמישות תכנונית.
 13. מפלס השצ"פ המזרחי יהיה רציף ונגיש וללא מדרגות ככל הניתן לכיוון הצלע הצפון מזרחית של גבול התכנית ע"מ לאפשר ניצול מיטבי והנגשה מקסימלית של הכיכר העירונית.
- שטחי ציבור:**
14. בהתאם לפרוגרמה הנדרשת ע"פ חוו"ד מדיניות תכנון ובנוסף לעדכון התכנון ביעודי הקרקע שצויין לעיל, יש להציע את הפונקציות הבאות כהפרשות מבונות:
 - א. שני גני ילדים וחצרות צמודות בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א
 - ב. 4 בתי כנסת בשטח כולל של 1000 מ"ר.

ג. שטח בנוי בסך של כ- 200 מ"ר לשימושי חברה וקהילה, כגון האב תעסוקתי או חלל עבודה משותף.

15. ההפרשות הנדרשות בהתאם לפרוגרמה כוללות עוד 3 גני ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 650 מ"ר בנוי ו-875 מ"ר חצרות. ומעון יום - אשכול של 4 כיתות, בשטח בנוי בסך 649 מ"ר, ושטח חצרות בסך 440 מ"ר. מעון היום יבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון.
16. ככול ויוחלט בשלב התכנון המפורט כי המגרש החום יהיה עבור בית ספר, שימושים אלה יוצעו במסגרת תכניות אחרות וזאת לאור החשיבות של ייצירת אפשרות לייצירת מגרש לבית ספר.
17. יש לקבוע קוו בניין נוסף להבלטת ארון קודש
18. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים. עבור מעון היום יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח ביכול עצמי.
19. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת ואגף חברה. יש לקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים והמעונות, הגישה המוצעת אליהם וכיו"ב.
20. יש להציג בנספח הבינוי והתנועה את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.
21. יש להציג מרפסות סוכה בכל הבניינים הנמוכים ובמגדלים ככול הניתן
22. חצר גני הילדים הממוקמת מעל חניון/ גג תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.
23. התכנית תתיר גמישות למיקום ההפרשות המבונות לשלב ההיתר.
24. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות כי השטחים הציבוריים יתוכננו במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, עם איוורור ואור טבעי, בנגישות מלאה מהרחוב ובעלי כניסה נפרדת, בתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם.
25. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
26. התכנית תאפשר גמישות גובה קומה ציבורית לאור המורכבות ותכנון של תקרות מונמכות.
27. חצרות גני/ מעונות יום יהיו ברובן המוחלט לא מקורות בקירוי קבע. הקירוי ומיקומו יתואם בשלב התכנון המפורט להיתר עם מחלקת מבני ציבור.
28. תנאי לטופס 4 יהיה בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור ואישורו.
29. השטח הציבורי יאפשר פעילויות מגוונות לרווחת תושבי השכונה/צרכי מינהל קהילתי וכיו"ב. יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית המגדיר כי השימוש הציבורי הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון. השימוש הציבורי הסופי של ההפרשה המבונה יקבע באופן שישלים וייתן מענה לשכונה תוך הסתכלות על השימושים הציבוריים

- שיבנו בשטח החום הסמוך, ובשטחים הציבוריים בסביבה הקרובה. באופן זה יתאפשר מגוון של שירותים ציבוריים במרחב.
30. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
31. התכנית כוללת הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה.
- תנועה וחניה:**
32. בנספחי התכנית מוצעת כניסה ויציאה לחניון מרח' צביה ויצחק שמתוכנן בו קו רק"ל, תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום תכנון של פיתוח השטח והכניסות לחניונים מול צוות תכנית אב לתחבורה ואישורם.
33. יש להראות מפרצי הורדה והעלאה.
34. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור קונסטרוקציה ע"י יועץ קרקע בנושא חפירות בסמוך לרחוב קיים הכולל רכבת, תכנון וביצוע עוגנים בשלב החפירה ובשלב בניית קירות החניון לבחינת העומסים.
35. יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל ברחובות צביה ויצחק ותרשיש.
36. בתאום מול תוש"יה יש לתכנן רחבת סיבוב מעגלית בקצה הרחוב ליד מבני ציבור מתוכננים. יש לאפשר זרימת כלי רכב ליד מבני ציבור.
37. תנאי להיתר בנייה ובתאום מול תוש"יה – יש להציע הסדר צומת תרשיש.
38. כמו כן ובהמשך לסעיף הקודם, יש להציע הסדרת צמתים לאורך רחוב המרגלית – כניסה לרחוב תרשיש.
39. כניסה לחניה מרחוב צביה ויצחק: יש לוודא ולסמן שדה ראייה תקין, יש לקבל אישור צתא"ל.
40. החניה תהיה מקום חניה 1 לכל יחידת דיור לאור הצמידות לקוון רכבת קלה.
41. ייקבע בהוראות התוכנית כי התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, **הוראות התכנית ותנאים למתן היתר בניה:**
42. לא יותר בינוי מבני עזר ותשתיות מעל הקרקע. ייקבע בהוראות התכנית כי כלל התשתיות יהיו תת"ק.
43. תכסית תת קרקעית מקסימלית 85%.
44. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
45. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- איכות הסביבה:**
46. יש לקבוע כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה של 3 כוכבים.

47. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות המרקמיים והגגות העליונים בתכנית, יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים.
48. רוחות- קיימת חריגה של רוחות 'לא נוחות' בחלקים בתכנית. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין אמצעים למיתון רוחות.
49. 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.
50. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
51. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
52. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה / חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
53. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי.
54. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
55. – להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום על שמאי הוועדה המחוזית.
56. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
- תברואה:**
57. יש למנות יועץ אשפה בשלב התכנון המפורט כדי לאמוד את כמויות האשפה שהפרויקט מייצר. יש צורך בחברת אחזקה שתהיה אחראית על התפעול נקיון ותחזוקה של חדרי האשפה.

58. שיטת פינוי האשפה לבניינים בגובה +35 קומות תהיה באמצעות דחסנית אשפה בנפח 10 קוב עם שוט אשפה ומוטמנים לבניינים הנמוכים. לכל 20 יחידות דיור מוטמן 1 ולא יותר מ2 מוטמנים בכל נקודה.
59. מסחר- יש למקם חדר לאיסוף קרטונים עם מכבש קרטונים משותף לכל העסקים במתחם.
60. בשלב קבלת ההיתר תיבדק גם אפשרות לפינוי אשפה באמצעות מערכת פנאומטית עם טרמינל אחד לכל המתחם.

נגישות:

61. ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אחיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.
62. ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב.
63. הכניסה מהמרחב הציבורי אל החזית המסחרית, תהא כניסה נגישה.
64. 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 להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים).
66. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.

נכסי עיריה:

67. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז', ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
68. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
69. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה.

כללי

70. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.
71. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
72. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
73. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
74. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.	.75
תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.	.76
ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.	.77
חדר זה ייחשב כשטח שירות.	.78
אין לאפשר תוספת של עד 10% יח"ד מעבר למוצע בתוכנית, יש להסיר הערה (ז) בטבלה 5 מהוראות התוכנית- יש לקבוע במסגרת התכנית את כל יחידות הדיור המבוקשות בהתאם לדוח השמאי.	.79
מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.	.80
על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.	.81
חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים)	.82
ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.	.83
קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.	.84
יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.	.85
יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושבי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.	.86
בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.	.87
במסגרת התיאום מול תושבי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.	.88
פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.	.89
יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.	.90
תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.	.91
יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.	.92
יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.	.93
עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.	.94
עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.	.95
עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.	.96
עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.	.97
עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.	.98
עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.	.99

100. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של כל השטחים.
101. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
102. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
103. ייאסרו קירות תמך ו\או גדרות העולים על 3 מ'.
104. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
105. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
106. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
107. תוקף התכנית יהא ל-10 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה, לא יינתן היתר בניה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל. המצב התכנוני המאושר יחזור כפי שהיה לפני אישור התכנית בבדון.

הערה

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.

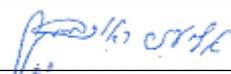
הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

הערות טכניות

108. בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 6 יש להסיר את המילה "מרפאות". מרפאה אינה מהווה הפרשה לצרכי ציבור.
109. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית 4.1 (ח) כי תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה אישור מחלקת תכנון מבני ציבור.
110. יש להוסיף לסעיף 6.10 תאום עם מחלקת תכנון מבני ציבור ואישור ההפרשה הציבורית.
111. יש להוסיף כי תנאי למתן היתר הבניה הינו פינוי כל השטחים הציבוריים מכל בניה באחריות מגישי הבקשה. סטיה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1437755

פרטי התכנית	
1437755	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
פינוי בינוי ברחוב בן גמלא 6, 8, 10 בירושלים	מהות הבקשה
2025/23	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בפני הוועדה הוצג כי היזם לא פעל בהתאם לנוהל החברתי ולא הועברו החומרים כנדרש למחלקה לעבודה קהילתית – הוועדה רואה זאת בחומרה רבה ומבקשת להשלים את העבודה כתנאי להפקדת התכנית.
2. התכנית מציעה התחדשות עירונית ומהווה ניצול יעיל של הקרקע והפרשה מבונה לטובת גני ילדים.
3. יחד עם זאת, לאור העובדה כי תכנית האב סימנה את אזור התכנית כמתחם אחד הכולל 4 מבנים להתחדשות עירונית כוללת, וכי המבנה הרביעי אשר מצפון לתכנית (חלקה 171) קודם בהליך תמ"א 1-38 שלעת עתה לא מקודמת. יש לבחון מחדש את הצטרפותו של המבנה הנ"ל לתחום התכנית שבנידון כך שניתן יהיה להציע תכנון מיטבי של 2 מבנים בתכנית גדולה יותר תוך שיפור משמעותי של השלד הציבורי ולהציע שצ"פ איכותי בין המבנים לטובת כלל תושבי השכונה.
4. יש להגדיל את הקו הכחול ולהוסיף את המגרש הציבורי ממזרח ולהגדיל בו את זכויות הבניה ל 240 אחוזי בניה של עד 6 קומות עבור שימושים של חינוך, דת רווחה.
5. התכנית מציעה חריגה של קומה אחת, ושל כ-80% בנייה ביחס למדיניות מתחם ברוריה המאפשרת 475% בנייה מרביים ב-10 קומות. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם ככל האפשר את זכויות הבניה ומס' הקומות המוצעים בהתאם. ככול וניתן יהיה לצמצם את זכויות הבניה עדיף לבטל את החיבור בין הבניינים.
6. התכנית כוללת בתוכה את השביל המוביל מרחוב יהושע בן נון לרחוב ריש לקיש. כיום השביל לא מוגש, ויש להנגישו בתכנית זו, ולאפשר גישה לפרויקט ולגני הילדים בהפרשה המבונה משביל זה.
7. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס רחוב בן גמלא ויהושע בן נון. תותר גמישות ממפלס זה בהיקף של עד 0.5 מ'. בהתאם לכך, יש לציין על גבי התוכנית והחתיכים את המפלס יחסי והמפלס אבסולוטי, וכן לתקן את סעיף 8.ב.4.1.2 בהתאם.
8. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור. יש לתקן את סעיף 13.ב.4.1.2 בהתאם.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

11. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להציע 2 כיתות גן ילדים, כל כיתה בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה לכל כיתה בגודל 175 מ"ר כהפרשה מבונה. סה"כ 260 מ"ר בנוי + 350 מ"ר חצרות. על הגן ילדים להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת
12. התכנית מציעה שתי כיתות גן בקומת הקרקע במבנה הממוקם בצפון התכנית על רחוב בן גמלא בחזית מערבית. יש להציע את הגנים בחזית המזרחית הפונה לשביל המוצע בתכנית גנים יהיו בסמיכות לגנים ומבני ציבור הקיימים בחלקה הגובלת, ובתאום מול אגף מבני ציבור.
13. תנאי לטופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים. בהתאם לכך יש לתקן את סעי' 3.ו.4.1.2 בהוראות התכנית.
14. השטחים המיועדים לצורכי ציבור הן בקרקע והן בהפרשות מבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

נכסים:

15. יש להוסיף סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
16. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
17. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
18. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
19. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

תנועה וחניה:

20. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
21. יש להציע מפרצי העלאה והורדה לטובת גני הילדים המוצעים בתכנית בתיאום מול אגף תושבי"ה.
22. יש לבחון את הצורך בהרחבה של רחוב יהושע בן נון לצורך יצירת מדרכה ראויה.

עצים:

23. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
24. מתשריט מצב מוצע נראה כי קיימים מספר עצים לעקירה מחוץ לתחום התכנית. אין לסמן עצים מחוץ לקו הכחול של התכנית. כמו"כ, נראה כי קיימים עצים רבים עקירה בתחום התכנית. יש לבחון את שימור העצים ככל האפשר.
25. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבנינו על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.
26. כתנאי למתן היתר, יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן.

נגישות:

27. לאורך הרחובות יהושע בן נון ויהושע בן גמלא, תהא מדרכה רציפה.
28. 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.

איכות סביבה:

29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.
32. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
33. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
35. 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.
36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
37. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.

כללי:

38. התכנית אינה מציעה מסחר בתחומה. יש להסיר את מונח "מסחר" בסעיפים שבהוראות התכנית. יחד עם זאת, ככל ומתוכנן מסחר, יש לסמן זאת בנספח הבינוי ולהוסיף זאת תחת סעיף שימושים.
39. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע. בהתאם לכך, סעיף ב' ו'ג' שבטבלה 5 מתייתרים. יש להסירם.
40. לא תותר תוספת קומה עבור מתקנים טכניים מעל הקרקע, יש לתכנן מתקנים אלו בקומות התת"ק. בהתאם לכך יש להסיר את סעיף ו' שבטבלה 5.
41. בהתאם לתנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
42. יש לקבוע מרפסות סוכה ככול הניתן ולא יפחת מ 50 אחוז, תתאפשר לצורך כך חריגה בקו בניין.
43. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'.
44. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום וקבלת אישור מח' תברואה.
45. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
46. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים. לא ברור הסעיף לעניין טופס אכלוס נפרד לחניון.
47. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע תחזוקת כבישים, כבאות, חברת חשמל ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.

48. 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
49. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
50. 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

51. יש להוסיף בסעיף 4.1 בכותרת מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
52. יש לפרט בסעיף 4.1.1 את השימושים הציבוריים בהתאם לשימושים שהוגדרו ע"י מחלקת מדיניות התכנון.
53. בסעיף 7.1 יש להסיר את החלוקה לבקשת טופס 4 ב-2 שלבים. טופס 4 יינתן בגמר הבנייה כולה ללא חלוקה לשלבים.
54. בסעיף 3.ג.4.1.2, יש לשנות את המונח "מחסן אופניים" ל"חדר אופניים".
55. לא תותר תוספת יח"ד מעבר למצוין בטבלה 5. בהתאם לכך, יש להסיר את סעיף 2.ב.4.1.2 וכן את סעיף 10.ב.4.1.2. שבהוראות התכנית, וכן את סעיף ה' שבטבלה 5.
56. יש להסיר את סעיף ח' שבטבלה 5.

מנהלת הוועדה המקומית

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1360486

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1360486
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית מתחם י"ט ארמון הנציב
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום התחדשות עירונית, המהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית, המבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח וקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות זו מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.
2. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונות.
3. הוועדה מבהירה כי מטבעם הליכי ההתחדשות העירונית נעשים במרחב עירוני קיים ומתפקד, ועל בסיס התארגנות עצמאית של דיירי המבנים, תוך התמודדות עם האילוצים הנובעים מכך. בשל כך ומטבע הדברים התהליך כרוך במורכבות ובחוסר וודאות במימוש התכניות ובמועד מימושן, המחייבים היערכות שונה בהתייחס למענה הציבורי הנדרש לתוספת יחידות הדיור ולשדרוג השלד הציבורי של הרובע.
4. בהמשך לאמור הוועדה המקומית מבקשת להקים מנגנון הליך עדכון ובקרה על כל התכניות התחדשות עירונית המקודמות בשכונה שמטרתו הבטחה כי תהליכי ההתחדשות העירונית יקודמו בד בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי, והיערכות הרשות המקומית למתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים למרחב.
5. המנגנון יכלול התייחסות לנושאים הבאים :
 - א. מגרשים למבני ציבור .
 - ב. הפרשות מבונות לצורכי ציבור.
 - ג. פיתוח המרחב הציבורי.
 - ד. שיפור התשתית התחבורתית בשכונה.
6. תהליך העדכון ובקרה ינוהל על ידי מהנדס העיר.
7. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הצגה לוועדה המקומית ולוועדה להתחדשות עירונית את הפתרונות המוצעים בכל הנושאים המצורפים.
8. בפני הוועדה הוצג כי יש להשלים את עבודת הליווי החברתית על פי הפירוט הבא :

9. תנאי להפקדה יהא הגשה ויישום של תוכנית ליווי חברתי מתמשך מטעם החברה היוזמת עבור בעלי הדירות בתיאום ובאישור המחלקה לעבודה קהילתית
10. תנאי להפקדה יהא קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי ומעמיק בהשתתפות בכלי המקצוע בפרויקט להצגת התכנון, סטטוס הפרויקט, שלביות הביצוע ושלביות הפיננסי לבעלי הדירות והעברת תיעוד למחלקה לעבודה קהילתית
11. השלמת הנחיות המחלקה לעבודה קהילתית כפי שיפורטו בחו"ד שיועבר מטעמה, לרבות:
12. הגשת עדכון לטבלת פרטי הקשר של הדיירים
13. עדכון המועד הקובע בכל אחד מן הבניינים
14. העברת הסמכת נציגות בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
15. הגשת מיפוי עולים ותוכנית מתן מענים וליווי פרטנית
16. יש להציע מרפסות סוכה ללפחות 20 אחוז מהדירות.
17. תחילה יצוין כי מדובר בתכנית המציעה התחדשות עירונית למתחם הכי גדול ומורכב בשכונה, מציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של לצד הרחבת השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים.
- חלופת התכנון שעמדה בתנאי סף מציגה קו כחול שלא כולל את השטח הנמצא בצפון מערב ביעוד שצ"פ ברובו וכולל גם מעט מגורים (חלקה 64), יש לכלול בתכנית שטח זה ולשקול בהמשך לכך לצרף גם את השטח של הכביש הצמוד מצפון לו (חלק מחלקה 62), שטח זה אינו אפקטיבי כשצ"פ בגלל טופוגרפיה קשה וניתן לפתח אותו כמבנה למגורים שישב על ציר רק"ל עתידי ויכלול שימושי מסחר ובהתאם להציע שצ"פ במיקום מיטבי אחר בשטח התכנית בתיאום עם מהנדס העיר..
18. בהמשך לכך יש לכלול בתכנית (בחלקה 64) מעבר מכני בתחום שטח זה עבור הנגשת המתחם והשכונה לרק"ל בתיאום עם תכנית אב לתחבורה, מדובר על מעבר המוצע גם במסגרת התכנון של המשך הקו הסגול לשכונה..
19. יש לייצר מעבר ציבורי בין ת.ש 105 ל ת.ש 106, על מנת לחלק את הבלוק המוצע ולייצר מעבר הולכי רגל לשצ"פ משמעותי המוצע.
20. יש לבחון חילופי שטחים בין מבני המגורים המוצע בת.ש 102 ו-103 לשטח למבנים ומוסדות ציבור המוצע בת.ש 304 על מנת לייצר שבתי הספר יוצעו בלב המתחם .
21. התכנית מציעה מכפיל של 5.07, מכפיל גבוה ביחס לשכונה, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך בהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים.
22. נדרש תיאום מול מחלקת מהנדס העיר והמחלקות הרלוונטיות והצעת מענה פרוגרמטי בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון.
- פרוגרמה לצורכי ציבור:**
23. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון נדרש לתת מענה בתכנית לשימושים הבאים:
24. יש לספק מענה מלא עבור כיתות בי"ס יסודי - 42 כיתות, ומענה חלקי עבור כיתות בי"ס על-יסודי - 30 כיתות.
25. עבור 42 כיתות בי"ס יסודי נדרש שטח בנוי בסך 4,500 מ"ר ל-24 כיתות ועוד 3,220 מ"ר ל-18 כיתות, אשר בבינוי של 6 קומות ניתן לבנות בתכסית קרקע בסך 1,286 מ"ר. בנוסף נדרש שטח חצר בגודל של 3,240 מ"ר עבור בי"ס 24 כיתות ועוד 2,430 מ"ר עבור בי"ס 18 כיתות. סה"כ שטח חצר בסך 5,670 מ"ר. לפיכך, עבור בתי"ס יסודיים נדרש שטח קרקע בסך 6,956 מ"ר, כלומר כ-7 דונם
26. עבור 30 כיתות בי"ס עי"ס נדרש שטח בנוי בסך 8,200 מ"ר אשר בבינוי של 8 קומות ניתן לבנות בתכסית קרקע בסך 1,025 מ"ר. בנוסף נדרש שטח חצר בגודל של 4,050 מ"ר. עבור בי"ס עי"ס נדרש שטח קרקע בסך כ-5 דונם.
27. שלוחת מינהל קהילתי בשטח בנוי של 500 מ"ר.
28. מועדון נוער בשטח של 400 מ"ר, אשר יפנה לשצ"פ.

29. עבור בתי הספר והשימושים הנלווים הני"ל נדרש שטח קרקע של כ-13 דונם. במידה והתכנית תציע עבור מוסדות אלה שטח קרקע קטן יותר, באמצעות פתרונות כגון שימוש בקומות עיליות עבור חצרות, יש לבחון זאת תוך הוכחת היתכנות מול האגף למבני ציבור ומנח"י ולקבל אישורם על כך.
30. ככול ולא ניתן לייצר עוד מגרש של כ-6 דונם עבור בתי הספר יש להציע הפרשה מבונה של בית ספר תיכון בתחום אחד ממגרשי המגורים המוצע.
- 31.
32. יש לקבוע עבור השטח למבני ציבור קו בניין 0 כלפי שטחי הדרך והשצ"פ הגובלים בו.
33. יש להקצות בבנייני המגורים שטחים ציבוריים מבונים עבור השימושים הבאים:
34. 15 כיתות מעון יום – חמישה אשכולות של 3 כיתות. השטח הבנוי הנדרש לאשכול של 3 כיתות הוא 510 מ"ר וחצרות בשטח 305 מ"ר. סה"כ נדרש עבור מעונות היום שטח בנוי בסך 2,550 מ"ר ושטח חצרות בסך 1,525 מ"ר.
35. 18 כיתות גני ילדים – שטח בנוי בסך 130 מ"ר וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר עבור כל כיתה גן. סה"כ נדרש שטח בנוי ל-18 כיתות גן בסך 2,340 מ"ר וחצרות בשטח 3,150 מ"ר. מומלץ לתכנן את כיתות הגן במקבצים של 2-3 כיתות.
36. תחנה לבריאות המשפחה - נדרשת תחנה עבור 4 אחיות בשטח בנוי בסך 250 מ"ר. ניתן לשלב בחזית מסחרית.
37. שטח בנוי בסך 2,000 מ"ר עבור 4-6 בתי כנסת, בנוסף לבית הכנסת הקיים שיהיה צורך לפנות.
38. מקווה טהרה לנשים אשר נדרש עבור כל 4,000 יח"ד. שטח בנוי בסך 200 מ"ר. לפיכך מוצע להקצות מגרש בשטח של כ-0.5 דונם למבני ציבור לדת, אשר השימוש בו ייקבע לבית כנסת ומקווה לנשים. בית הכנסת ישולב מעל המקווה, בכניסות נפרדות וללא קשר עין, רצוי במפלסים שונים. התכנון יתואם מול האגף למבני דת. בהתאם לכך שטח בית הכנסת הנדרש יקוזז מהשטח הנדרש בהקצאות מבונות המפורט לעיל.
39. מעבר לשטחים הציבוריים הנדרשים על פי הפרוגרמה נדרש לתת מענה לבית כנסת ושתי כיתות גני ילדים המיועדים להריסה שפועלים כיום בשטח התכנית. לשם הבטחת רציפות השירות של מוסדות אלה בטרם הריסתם יש להבטיח בניית 2 כיתות גן ובית כנסת בהקצאות מבונות במבנים הראשוניים המיועדים לבנייה.
40. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י, מבני דת, מינהל תרבות וחברה והמינהל לשירותי קהילה.
41. כתנאי למתן היתר בנייה - השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.
42. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
- בינוי ופיתוח:**
43. לא ברור היכן מוצע שטח לתעסוקה המופיע בהוראות התכנית, ככול ומוצע יש לסמן וככול ולא מוצע יש לבטל.
44. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציע כניסות למבנים מהמפלסים הציבוריים שסמוכים אליהם.
45. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.
46. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
47. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

48. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
49. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
50. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
51. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
52. תמהיל דיור : 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר, שטח דירה ממוצעת (עיקרי וממ"ד) בתחום התכנית יהא עד 100 מ"ר בממוצע (ללא דירות ה 55 מ"ר).
53. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים :

54. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת ממד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה.
55. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
56. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף.
57. תנאי להפקדה יהיה אישור הנכסים.
58. הפרשות מבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. ויתווספו להוראות התכנית סעיפים בדומה לדוגמא מטה :
59. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
60. איחוד ואו חלוקה :
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. יש להוסיף סעיף הפקעה : לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
62. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :
63. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
64. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
65. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
66. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :
- ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

נגישות :

67. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
68. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

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

תנועה וחנייה:

70. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
71. בשל הסמיכות לציר הרק"ל עתידי ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
72. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
73. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
74. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
75. תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
76. נדרשת בחינה של חתכי הרחוב המוצעים ברחובות שבתחום התכנית תוך בחינה של שבילי האופניים ומפרצי ההורדה והעלאה, נדרש תיאום נוסף בנושא זה מול אגף תושי"ה- לא התקיים
77. נדרש תיאום נוסף מול אגף תושי"ה בכל הנוגע לשיפועים המוצעים- לא התקיים
78. רוחב המיסעה המוצעת לרח' בן יוסף, הרחוב הינו נחשב כרחוב מאסף בעל בינוי בינוני/גבוה ולכן נדרשת מסעה של 6.5 מ', נדרש להציע רוחב זכות דרך של 15.5 מ' לפחות- לא הוצג
79. נדרש להראות חתך באזור המבנה הציבורי על רובוביץ'- לא הוצג
80. תיאומים נדרשים מול תכנית אב לתחבורה- לקבל מידע לגבי תכנון שבילי אופניים בסביבת הפרויקט/ לקבל מידע לגבי מעברים מכאניים (פרויקטים מצרניים) בסביבת הפרויקט, במידה ומקודמים ע"י צוות תכנית אב לתחבורה. / לקבל את התכנון האחרון של קו הרק"ל העתידי + מיקום תחנות מוצעות- האם התבצע?
81. במתחם 1,2,4 סומנו 2 כניסות למגרש (בראזני ורובוביץ').(מדוע?- לא הוצג
82. מתחם 3 גישה 1 - יש להציג ע"פ הנחיות במתחם 3 גם 2 גישות- לא קיבל התיחסות
83. נדרש לבחון גישות לחניונים תוך יצירת זיקות הנאה בין המתחמים לצורך ניצול הטופוגרפיה- לא הוצג
84. נדרש תיאום נוסף עם אגף תושי"ה לצורך אישור הגישות לחניונים-. לא התקיים
85. המעברים יתואמו עם התכניות המצרניות לצורך יצירת המשכיות/רציפות ביניהם-. לא הוצג
86. נדרשת בחינה מחודשת בכל הנוגע לשלבויות הביצוע של מימוש המתחמים, כל זאת בדגש על מימוש החיבור המוצע של רח' רובוביץ' לשלמה בן יוסף כבר בשלב הראשון-. לא הוצג
87. .
- עצים:**
88. בתחום התכנית קיימים לפי סקר עצים 279 עצים בוגרים, לא ברור אלו עצים מוצעים לכריתה. מדובר על כמות עצים משמעותית מאוד לנוף השכונה והעיר ירושלים. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
89. יש להציג את סקר העצים על גבי התשריט ותכנית קומת הקרקע כמקובל.

90. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
91. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
- תשתיות:**
92. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
93. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
94. יש להסיר את סעיף 4.1.2.8 לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.
95. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
- נכסים:**
96. תנאי להפקדה יהיה השלמת נספח סביבתי מלא הסוקר בין היתר את הנושאים: אקוסטיקה, קרינה, איכות אוויר, השפעות עירוב שימושים ודו"ח מיקרואקלים בהתאם למטדולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה בעירייה כולל פרק פטנציאל ייצור אנרגיה.
97. השלמת נספח הדרולוגי בהתאם להנחיות תמ"א 1.
98. סקר העצים שהוגש לא כולל ייעוד העצים (שימור/כריתה/העתקה), יש להגיש כתנאי להפקדה סקר מעודכן הכולל המלצות לשימור ושילוב העצים בתכנון.
99. יש לצמצם ככול הניתן את הבינוי התת"ק מתחת לשצ"פים ע"מ לאפשר חלחול מי נגר, שמירה על עצים בוגרים ופיתוח שצ"פים איכותיים. נספח התנועה המוצע חילק את התכנית ל-4 מתחמים והציג בכל מתחם את סכמת החנייה. החנייה פוגעת בשצ"פ וברובו חלה תחתיו בהתאם למערך הכבישים המוצעים ולטופוגרפיה. חנייה מתחת לשצ"פ בעייתית מאוד- אינה מאפשרת שמירה על עצים וערכים קיימים ומקשה על נטיעות ובנוסף- אינה מאפשרת חלחול לקרקע.
100. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית (ייתכן ולאחר התיאום והגשת הנספחים הנדרשים יהיו שינויים):
101. בייעוד למבנים ומוסדות ציבור- סעיף 4.2.2ב' ההנחיות המיוחדות לא מקובלות. לא ניתן לאפשר מחסנים, שטחי שירות למסחר, אזורי פריקה וטעינה וכיוצא בכל השימושים שאין להם זיקה לשימוש המבנים ומוסדות הציבור. יש להסיר סעיף זה מהוראות התכנית.
102. ייעוד לשצפ- סעיף 4.3.1 לא מקובל לאפשר שימוש בשצ"פ עבור מתקני מחזור ומתקנים הנדסיים וטכניים. יש להשתמש בתחום המגרשים הפרטיים עבור ייעוד זה. כמו כן אין לאפשר באופן גורף שימוש של חנייה תת קרקעית בתחום השצ"פ וסימונו בתלת מימד ויש להגביל.
103. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
104. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה אכסון מלונאי חדש יהיה A ולמגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
105. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

106. תנאי עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין ותוצג תשתית מתאימה להתקנת מערכת מפריד שמנים.
107. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
108. 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.
109. חובת תכנון פרט לפינוי גז ראדון בשלב בקרת התכן לכל החללים הנמצאים במגע עם הקרקע ואינם מאווררים באופן מאולץ
110. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
111. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. דו"ח מיקרואקלים יכלול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
112. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.
113. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.
114. על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו חצרות משחקים ליד צירי תנועה. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש.

תברואה :

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

כללי :

117. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן :
118. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
119. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
120. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
121. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
122. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
123. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
124. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :
125. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
126. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
127. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
128. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
129. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
130. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

131. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
132. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
133. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
134. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
135. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
136. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
137. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
138. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
139. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
140. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
141. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
142. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
143. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן).
144. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל
145. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית שיאפשרו את הקמת התכנית במספר שלבים ובאופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
146. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
147. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינני בינוי בעיר.
148. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
149. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
150. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
151. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
152. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
153. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

154. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
155. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
156. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
157. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
158. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 10 שנים.
159. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממי"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
160. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, איכות הסביבה. חח"י, תברואה, תוש"ה, שפ"ע גנות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
161. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
162. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1365931

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1365931
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם י"ז, מגורים, מסחר ומוסדות ציבור, ארמון הנציב, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום התחדשות עירונית, המהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית, המבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח וקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות זו מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני למעלה מ-50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.
2. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת.
3. הוועדה מבהירה כי מטבעם הליכי ההתחדשות העירונית נעשים במרחב עירוני קיים ומתפקד, ועל בסיס התארגנות עצמאית של דיירי המבנים, תוך התמודדות עם האילוצים הנובעים מכך. בשל כך ומטבע הדברים התהליך כרוך במורכבות ובחוסר וודאות במימוש התכניות ובמועד מימושן, המחייבים היערכות שונה בהתייחס למענה הציבורי הנדרש לתוספת יחידות הדיור ולשדרוג השלד הציבורי של הרובע.
4. בהמשך לאמור הוועדה המקומית מבקשת להקים מנגנון הליך עדכון ובקרה על כל התכניות התחדשות עירונית המקודמות בשכונה שמטרתו הבטחה כי תהליכי ההתחדשות העירונית יקודמו בד בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי, והיערכות הרשות המקומית למתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים למרחב
5. המנגנון יכלול התייחסות לנושאים הבאים :
 - א. מגרשים למבני ציבור .
 - ב. הפרשות מבונות לצורכי ציבור.
 - ג. פיתוח המרחב הציבורי.
 - ד. שיפור התשתית התחבורתית בשכונה.
6. תהליך העדכון ובקרה ינוהל על ידי מהנדס העיר.
7. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הצגה לוועדה המקומית ולוועדה להתחדשות עירונית את הפתרונות המוצעים בכל הנושאים המצורפים.
8. בפני הוועדה הוצג כי יש להשלים את עבודת הליווי החברתית על פי הפירוט הבא :

9. תנאי להפקדה יהיה קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי להצגת התכנון, סטטוס הפרויקט וסקירת זכויות בעלי הדירות והגשת תיעוד נדרש למחלקה לעבודה קהילתית.
10. הגשת חומרים חברתיים נדרשים בהתאם להנחיות המחלקה לעבודה קהילתית, לרבות:
א. עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מוגבלויות, כולל תוכנית ליווי מעמיקה ופרטנית
ב. הגשת פרטי קשר מעודכנים
ג. הגשת מיפוי צרכי תרגום ודרכי מתן המענה לבעלי דירות ששפת אימם אינה עברית
11. יש להציע מרפסות סוכה ל 20 אחוז מהדירות.
12. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, בשילוב עם המתחם ממזרח, תכנית התחברות. לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור:
13. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 5, תקן שמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם.
14. יש לקבוע כי מפלס הפיתוח של השפ"פ המוצע בתא שטח 21 בגבול הדרומי של התכנית יהא המשכי ורציף בכל היבטי התכנון לרבות המפלסים עם השצ"פ המאושר בתכנית 817742 (תא שטח 26) על מנת לייצר רצף שטחים פתוחים.
15. יש להציג באופן ברור את הכניסות המוצעות לחניון התת"ק ולתאם עם הכניסות המוצעות בתכנית המצרנית 817742 על מנת לא לייצר כפילויות, יש לבחון את הכניסה המוצעת מרחוב עולי הגרדום ביחס לחלק מרחוב המחתרות ממזרח.
16. יש לכלול בתכנית מעבר מכני בתחום שטח השצ"פ/ שפ"פ ות.ש 3 באופן המשכי למעבר מכני בתכנית מצרנית מדרום (1360486 – מתחם י"ט) עבור הנגשת המתחם והשכונה לרק"ל עתידית, זאת לאור הפרשי הטופוגרפיה הקיימים בתיאום עם תכנית אב לתחבורה, מדובר על מעבר המוצע גם במסגרת התכנון של המשך הקו הסגול לשכונה.
17. יש לבחון את המרת שפ"פ הכולל זיקת מעבר להולכי רגל מוצע בת.ש 23 וחלק צפוני משפ"פ מוצע בת.ש 21 וכן חלק צפוני משפ"פ מוצע בת.ש 41 לטובת שצ"פ.
18. יש לבטל הגמישות המבוקשת ביחס להמרת שטחי תעסוקה המוצעים לטובת יח"ד להשכרה, זאת על מנת לאפשר מגוון שימושים, כמו כן מוצעות בתכנית 860 יח"ד למגורים ומעט שטחי תעסוקה הנחוצים בשכונה.

פרוגרמה לצורכי ציבור:

19. תא שטח 10 המוצע בתכנית זו נמצא בסמוך לשטח בגודל של כ-1.8 דונם המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתכנית מתחם המחתרות – תב"ע 817742 הסמוכה מדרום (תא שטח 5). סך השטח הכולל של שני המגרשים הנ"ל הוא כ-4 דונם. הכוונה היא לחבר את השטחים הנ"ל לצורך יצירת שטח מספק להקמת ביי"ס יסודי הנדרש באזור זה. יש לציין כי סך יח"ד המתוכננות בשתי התכניות הנ"ל הוא כ-1,380 יח"ד, ובהתאם לזאת השטח הציבורי הנוצר כאן אמור להכיל ביי"ס בן 24 כיתות שייתן מענה פרוגרמטי לתושבי שני הפרויקטים.
20. יש לתאם מול האגף למבני ציבור ומנח"י, על מנת לוודא שהשטח אכן יכול להכיל ביי"ס 24 כיתות.
21. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תא שטח 10 בתכנית המוצעת יהווה השלמה לתא שטח 5 בתכנית 817742.
22. התכנית תכלול הקצאת שטחים ציבוריים מבונים עבור:
23. אשכול של 5 כיתות, בשטח בנוי בסך 796 מ"ר (ע"פ פרוגרמה מעודכנת של משרד החינוך), ושטח חצרות בסך 575 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון;
24. 7 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 910 מ"ר בנוי ו-1,225 מ"ר חצרות. רצוי שכיתות הגן ייבנו בצמידים או בשלשות;
25. 2-3 בתי כנסת בשטח כולל בסך 1,200 מ"ר.

26. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
27. יש לקבוע בהוראות התכנית שלביות לפיה המבנים הקיימים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 10) ייהרסו בשלב ראשון על מנת לאפשר העברת השטח לבעלות העירייה וקידום הקמת ביה"ס הנזכר לעיל.
28. חלק גדול מהשטחים הפתוחים המוצעים מיועדים לשפ"פים בהם מוצעת זיקת הנאה למעבר רגלי.
29. לא ברור כיצד מתבצע המעבר בין תא שטח 21 ותא שטח 22. יש להגדיר באופן ברור הוראות לגבי הפיתוח והתחזוקה של השפ"פים, בעיקר בתאי שטח 21-22. מתי מפתחים אותם, מי מפתח אותם וכיצד הפיתוח והתחזוקה מתחלקים בין בעלי העניין. יש לקבל לתאם מול אדריכל העיר כתנאי להפקדה.
30. יש לקבוע ולתאם מול מהנדס העיר את מפלס הפיתוח של השפ"פ המוצע בתא שטח 21 בגבול הדרומי של התכנית הוא באותו מפלס עם השצ"פ המאושר בתכנית 817742 (תא שטח 26) על מנת לייצר רצף שטחים פתוחים שניתן לפתח.

בינוי ופיתוח:

31. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציע כניסות למבנים מהמפלסים הציבוריים שסמוכים אליהם.
32. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.
33. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
34. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
35. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
36. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
37. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול. יש להסיר בהתאמה לכך סעיפים בנושא בהוראות התכנית. (4.1.2.5, 4.2.2.8).
38. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות. כמו כן, גלריות מוצעות יובאו במניין השטחים ולפי הנחיות מרחביות.
39. תמהיל דזור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר. שטח דירה ממוצעת (עיקרי וממ"ד) בתחום התכנית יהא עד 100 מ"ר בממוצע (ללא דירות ה 55 מ"ר).
40. יש לקבוע שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושרות תוך הבחנה ביחס לשטחי הבנייה הכוללים מעל ומתחת לקרקע.
41. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים:

42. בתחום התכנית קיימים מגרשים ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים בשטח כולל של 1,520 מ"ר, עבור שטחים זכאית העירייה לחלק מהשבחה שפרויקט זה מייצר. במסמכי התוכנית אין טבלאות איזון, יש להגיש לאגף טבלאות איזון בהן העירייה מופיע מעל לקו עבור שטחים אלו.
43. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון.
44. לפי מדידת האגף ישנו חוסר של 50 מ"ר בסה"כ השטחים אשר ירשמו לזכותה מדידה זו מבוצעת באמצעות מערכת ה-gis ואינה מדויקת יש לשמור על היקף השטח בבעלות עיריית ירושלים במצב נכנס ויוצא.
45. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישום ע"ש העירייה.
46. סעיף 4.3.2 ב' שטחים מבונים לצרכי ציבור יש לתקן, רשם השטחים המובנים ירשמו לשם הרשות לפי המפורט בסעיף 6.1, יש לשנות לסעיף 6.3.2. יש לתקן ביעודים הנוספים בהם קיימת הפרשה מבונה.

47. לא תותר התקנה של מתקני תשתית או מתקנים הנדסיים או כל שימוש אחר אשר משרת את המגרשים הפרטיים בשטחי השצ"פ. יש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.
48. סעיף 6.4.1 המרה של שטחי מסחר להשכרה, אנו מתנגדים לסעיף זה הוא יכול ליצור עומס פרוגרמתי שלא ניתן לו מענה יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון גם לסעיף זה.
49. יש להוסיף לסעיפי הרישום, תנאים והפקעה את הנוסח הבא :
- איחוד ו/או חלוקה- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה , לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו , ללא תמורה , כשהם פנויים מכל מבנה , גדר חפץ .
50. הפקעה
לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.
51. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :
52. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר
53. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
54. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
55. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :
ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- תנועה וחנייה :**
56. יש להשלים את חוות דעת תושי"ה ולהטמיע במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
איכות הסביבה :
57. יש לבצע ניתוח תחבורתי מלא ובהתאם לכך לבצע הערכות אקוסטיות מתחבורה.
58. יש לבצע ניתוח להשפעות תחבורתיות על איכות האוויר. לא נעשה מודל איכות אוויר מתחבורה לבחינת רמת זיהום האוויר בדגש על חצרות בית הספר והשימושים הרגישים.
59. נדרש לבצע מודל תחבורתי כתנאי להפקדה.
60. חדר הטראפו לא יוקם 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. יש לתקן את סעיף 4.13 ב.
61. מתקנים להפקת אנרגיה כגון גנרטור חירום ימוקמו בחדרים טכניים ייעודיים. חדרי טרנספורמציה, הקמת מתקני הפקת אנרגיה ו/או קווי חשמל ו/או מתקנים הפולטים קרינה בלתי מייננת בתחום המבנה יידרשו לבדיקה מקדימה על ידי יועץ קרינה ואישור הרשויות המוסמכות.
62. המסמך מתייחס למיני צומח ובע"ח בסביבת התוכנית אך לא נותן הנחיות ו/או המלצות תכנוניות לשימור ו/או צמצום פגיעה.
63. לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.
64. ניהול נגר וניקוז : הנגר יופנה לשטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות
65. נדרש להשלים כתנאי להפקדה מסמך מיקרואקלים .
66. יש להציג ולתאם מול מחלקת איכות הסביבה ולקבל את אישורה כתנאי להפקדת התכנית את הדוח הסביבתי ודו"ח מיקרואקלים מעודכנים בהתאם להערות הנ"ל .
67. ישנה כריתה משמעותית של עצים בתוכנית גם בשטחים המתוכננים להיות שצ"פ, יש לצמצם קו בינוי תת"ק ולדאוג לשמר יותר עצים.
68. יש לסנכרן את הנספח הסביבתי והוראות התוכנית בנוגע לאחזרת חומ"ס בתחום התוכנית.

69. יש לשמור על שטחים מחלחלים וללא הגבלות שהייה ונגישות. אזור התוכנית מוגדר כבעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יעמדו בדרישות תמ"א 1 בנוגע להחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע באזור זה.
70. הבנייה למגורים תבוצע לפי תקן 5281 המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה ברמה של לפחות 3 כוכבים.
71. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
72. חדר הטרופו לא יוקם 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.
73. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח קרינה.
74. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
75. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע בליווי נספח הידרולוגי.
76. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
77. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,
78. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
79. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.
80. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.
81. על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש וזיהום אוויר מהכביש לא ימוקמו חצרות משחקים ליד צירי תנועה. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש.

נגישות:

82. יקבע 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.
83. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
84. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
85. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.

עצים:

86. לפי סקר העצים התכנית מציעה כריתה של 173 עצים בוגרים ומציעה שימור של 183 עצים ו-3 עצים להעתקה. כאשר העצים שהתכנית מציעה לשימור נמצאים בעיקר בשטחים עירוניים או בשטח חורשה שהתכנית משמרת או מחוץ לקו הכחול של התכנית. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.

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

תשתיות:

89. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
90. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
91. לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.
92. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת 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.
93. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
94. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
95. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תברואה:

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

כללי:

98. יש לקבוע יחס להחלפה לתכניות 3894 ו-3894א.
99. יש לתקן בהערות לטבלה 5 :
100. סעיף ו - יש להגדיר בין אילו שימושים יותר ניווד משטח עיקרי.
101. סעיף ח - יש להגדיר לאלו שימושים יותר ניווד שטחים משימושים שאינם למגורים.
102. סעיף ט - יש להגביל שטחים שיותר לניוד.
103. יש להוסיף סעיף ביחס לזכויות מותנות בתכנית
104. סעיף 6.4.1 - הנחיות מיוחדות, יש לקבוע מגבלת שיעור היקף זכויות שיותר ליעד לדיור ההשכרה מתוך שיעור הזכויות למגורים בתחום התכנית.
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. חדר 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 :

113. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
114. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
115. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
116. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
117. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
118. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
119. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
120. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
121. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
122. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
123. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
124. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
125. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
126. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
127. ככל הניתן, יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
128. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכנית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
129. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית שיאפשרו את הקמת התכנית במספר שלבים ובאופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים
130. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לכל השטחים הפתוחים, השבילים והשטחים עם זיקות הנאה לציבור ותנאי לטופס 4 יהיה ביצוע שלהם בפועל.
131. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
132. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
133. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
134. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
135. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
136. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
137. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
138. 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
139. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
140. תנאי להפקדה יהא קבלת אישור מחלקת תכנון סטטוטורי לתנועה ודרכים.
141. תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור תכנון להסדרי תנועה עם מחלקת בקרת תכנון פיזי.
142. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
143. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
144. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, מנח"י, חח"י, תברואה, תוש"ה, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
145. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.

146. 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

147. יש לתקן את סעיף 6.4.1.1. בנוגע ליח"ד להשכרה, באם יאושר, מדובר על ת.ש 1 ולא 2 כפי שכתוב.
148. יש לתקן את סעיף יד' להוראות טבלה 5- תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. ולא 30% כפי שנכתב.
149. יש לתקן את סעיף 2 ואת סעיף 6 להוראות טבלה 5 לעד 20% משטח הדירה ליח"ד.
150. יש לתקן את סעיף 3 ואת סעיף 7 להוראות טבלה 5 לעד 12 מ"ר ליח"ד.
151. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות ולהגיש לבדיקה חוזרת, במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את התכנית היות ואינה ניתנת לרישום.
1. יש לדייק את הקו הכחול שיכלול את חלקה 45 בשלמות, שישב במדויק על קוי הגבול מנק' גבול 1363 עד לנק' 582, מנק' 582 עד לנק' 583 ומנק' 583 עד לנק' 682 מתצ"ר 135/1986.
2. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

מ.ל. כהן

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1320159

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1320159
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיוור בבניין ברח' שד' משה דיין 24 פסגת זאב, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
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. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים בחזית הצפונית לכוון חלקת המגורים הסמוכה.
2. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט.
3. יש לסמן קו בניין לבינוי המוצע להרחבה וקו בניין עליו נפרד למרפסות הזיז המוצעות.
4. יש להציג את מיקום המתקנים הטכניים (כגון דודי שמש, קולטים ומערכות נוספות) בגג המבנה החדש ואת אופן הגישה אליהם.
5. קיימות עבירות בניה וסגירות קלות שלא מסומנות במסמכי התכנית. יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום החלקה להריסה, בצורה גרפית ומילולית, ולהציג את כל הבינוי שקיים בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות ובתשריט. עבירות בניה שניתן להכשיר יסומנו להכשרה בתיאום מחלקת התכנון. לא תותר בניה בחומרים קלים, כל הבינוי המוצע יהיה באבן. יש להוסיף הוראות להריסה בתקנון.
6. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת השטחים המסומנים להריסה בתחום השטח של מגיש הבקשה להיתר.
7. יש להכפיף את התכנית לתכנית 3381א בסעיף 1.6.
8. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
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. לחלוק הודעות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

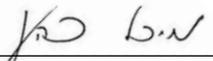
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -
המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

12. דברי הסבר לתכנית – לציין כי התכנית מבקשת להכשיר עבירות בניה.
13. סעיף 1.4 – לתקן את מספרי הסעיפים לפיהם התכנית מוגשת בסמכות הועדה המקומית.
14. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש למגורים.
15. להוסיף מספר קומות בטבלה 5.
16. להוסיף סעיף 7.2 – מימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה.

נספח בינוי

17. לתקן מפלס של קומה ד' בתכניות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1193127

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1193127
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בית עלמין מוסלמי בשכונת אום ליסון, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה מברכת על הכנת תכנית שתתן מענה לנושא הקבורה לאוכלוסייה המוסלמית באזור.
2. מאחר ובסמיכות לתכנית מאושרים כבישים גדולים ומשמעותיים ללא תכנון מפורט. יש לבחון לעת מתן היתר את התאמת התכנית ביחס למצב הסטטוטורי של הכבישים וביחס לתכנית הנ"ל.
3. יש להגיש נספח נופי סביבתי שיציג את קו המגע של התכנית עם השטחים הפתוחים הסובבים אותו.
4. יש להוסיף זמן משוער לביצוע התכנית .
5. כתנאי למתן היתר, יש לתאם את נושא האשפה מול אגף תברואה.
6. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
7. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני ובתיאום מולם.
8. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : מח' שפ"ע - גננות, רשות העתיקות, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
9. בשלב היתר הבניה גובה הגדר סביב בית הקברות יתואם עם מהנדס העיר.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

הערות טכניות

12. לפי הנחיות מבא"ת ובהתאם לנוהל - יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
13. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.

14. כמו"כ, יש לציין את גודל המגרש בטבלה 5.

מ.ל. ס.א.
מנהלת הוועדה המקומית

אילנה ולימור
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1360924

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1360924
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה מעל בניין קיים, בית חנינא, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית ע לפי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה מחליטים לועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לתקן את כל מסמכי התכנית באופן שמטרת התכנית תהיה שינוי קווי בניין וביטול להריסה של הקיר המזרחי המסומן להריסה בתכנית המאושרת.
2. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לכך וכל יתר הסעיפים יבוטלו.
3. שינוי קוו הבניין יאפשר הוצאת היתר בניה מכוח התכניות המאושרות.
4. 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.
5. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
6. 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.
7. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1415090

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1415090
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בית כנסת חורב
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. גובה הבינוי המוצע - לאור העובדה כי מדובר בתוספת קומות על מבנה ציבור ומאחר ותחום החלקה נמצא בין אזור מגורים א' המאפשר 4 קומות ואזור מגורים ב' המאפשר 5 קומות, ניתן לאפשר את גובה הבינוי המוצע של 4 קומות חדשות מעל קומה אחת לשימור.
2. בנספח הבינוי יש לפרט יותר ולציין ע"ג כל קומה את השימוש המוצע. כמו"כ, יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1.1 תחת 'שימושים' את פירוט השימושים המוצעים בתכנית.
3. לא תותר תוספת קומה טכנית בקומת הגג, למעט חדר מדרגות ומעלית. יש לתקן בהתאם את סעיף ב' בטבלה 5 שבהוראות התכנית.
4. במידה ומתוכנן להציע מרפסות זיזיות, יש להציע זאת במסגרת התכנית ולסמנם ע"ג נספח הבינוי. מרפסות זיזיות אשר יוצעו בקומות החדשות יהיו עקביות ויתוכננו בהתאם להנחיות מח' שימור. בהתאם לכך, יש לתקן את סעיף 4.1.2 א'4. בהוראות התכנית.

קווי הבניין:

5. קו הבניין ייקבע בהמשכיות לחזית דרומית ובנסיגה מחזית צפונית על מנת לשמר 2 דלתות בשימוש.
6. קו בנין תת קרקעי יותאם לקונטור הבניה במפלס הקרקע.
7. יש להתאים את קווי הבניין בתשריט ובנספח הבינוי בהתאם לבינוי המוצע ובהתאם לחזית הראשית המוצעת לשימור.
8. קונטור המבנה בקומות החדשות יוצעו בתחום קווי הבניין באופן מלא ובתיאום מול מח' שימור.
9. בהתאם לאמור לעיל, יש לתקן את סעיף 2.4.1.2 א'4. שבהוראות התכנית.

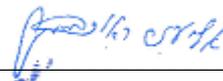
הנחיות שימור:

10. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין לשימור למעט התחברות תוספת הבניה כמפורט.
11. אין לתכנן חצר אנגלית לקומת מרתף בחזית ראשית מזרחית. יש לתקן תיאור חזיתות הבניין לשימור.
12. יש לפרק ולהעתיק את חזית מערבית אחורית מקורית במסגרת הרחבת הבניה, ולציין זאת בכתב בתכנית בקומת הקרקע.
13. יש לשמור על גובה חזיתות אבן ללא פירוק שורות עליונות, שמירה על פרט קופינג אבן גג עליון.
14. יש לקבוע הוראות לשחזור חזית מזרחית קדמית ע"ב מצב מקורי משוער הבניין לשימור המצוי בנכס, ולבטל מדרגות כניסה ראשית כפי שהיה במקור, וכן לשחזר פרטי ארון קודש בחזית מזרחית לתאום מפורט.
15. יש לקבוע לשימור את מערך קשתות הפנים בחלל הפנימי, וכן עיצוב חלל הפנים בקומת הקרקע ייקבע לשחזור ככל הניתן בהתאמה למצב מקורי משוער על מנת שלא יהיה נתק בין מעטפת בנין לשימור חוץ ופנים.

16.	ייקבע בהוראות התכנית כי פרטי בניה מקוריים קיימים מיועדים לשימור, פרטי בניה חסרים בבניין לשימור מיועדים לשחזור בהתאמה למצב המקורי, פרטים בניה חדשים יתואמו לאופי הבניין לשימור.
17.	תוספת הבניה בקומה ראשונה תיסוג לכל האורך מחזית מזרחית של הבניין לשימור על מנת לשמור על 3 כיווני אוויר של אלמנט חלל מרכזי מוגבה בקומת קרקע המשמש אולם תפילה. גג הבניין לשימור ישמש מרפסת פתוחה בקומה א' בכפוף להתקנת פרט מעקה מסגרות קל. יש לסמן זאת בתכנית קומה 1 בנספח הבינוי.
18.	יש להציע שיפור תכנוני ולייחס חשיבות לחזית דרום מערבית המהווה חזית ראשית לשד' הכוזרי.
19.	יש לבחון אפשרות של שער כניסה ממזרח לצד גבול מגרש דרומי על מנת לאפשר מעבר רציף וקשר עין חיבור בין רח' אבן גבירול ושד' הכוזרי.
20.	יש להוסיף הוראות בדבר בניה חדשה של גדרות לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי לרח' אבן גבירול ומערבי לשד' הכוזרי בהתאם להוראות הבינוי בתכנית המתאר כולל מיקום מערכות בשטח צידי.
21.	יש לקבוע הוראות לשחזור גדרות בהתאמה למצב מקורי משוער.
22.	הוראות הבינוי והשימור ייקבעו כסטייה ניכרת.
23.	חיזוקים הנדסיים יבוצעו בדפנות הפנימיות של הבניין לשימור.
24.	במידה ומתוכנן להציע מרפסות זיזיות, יש להציע זאת במסגרת התכנית ולסמנם ע"ג נספח הבינוי. מרפסות זיזיות אשר יוצעו בקומות החדשות יהיו עקביות ויתוכננו בהתאם להנחיות מח' שימור. בהתאם לכך, יש לתקן את סעיף 4.1.2 א'4 בהוראות התכנית.
25.	יכתב בהוראות התכנית כי נספח הבינוי ייקבע כמבנה מבחינת עיצוב אדריכלי, לתאום בשלב היתר.
26.	בהתאם לאמור לעיל, יש לפרט הוראות שימור אלו בסעיף 4.1.2 ג' בהוראות התכנית.
27.	יש לצרף בשלב הבקשה להיתר אדריכל שימור שיהא אחראי על תכנון וביצוע נספח שימור ושחזור.
28.	כתנאי למתן היתר יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור.
29.	תנאי למתן היתר יהא קבלת אישור מח' פיקוח על פירוק קונס' בחצר מערבית.
30.	תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור מח' השימור למסמכים מתוקנים.
31.	יש להשלים בתיק תיעוד פרק 5 תיעוד אדריכלי מצב מקורי משוער לבניין לשימור.
בינוי ופיתוח:	
32.	יש להוסיף הוראות בדבר בניה חדשה של גדרות לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי לרח' אבן גבירול ומערבי לשד' הכוזרי בהתאם להוראות הבינוי בתכנית המתאר כולל מיקום מערכות בשטח צידי.
33.	יש לשמור על מדרכה רציפה לאורכו של רחוב אבן גבירול.
34.	כמו"כ, יש לסמן להריסה בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי את כל עבירות הבניה אשר אינם מוצעות להכשרה בתחום התכנית.
חנייה ותנועה:	
35.	כל המבנה עטוף בעצים בוגרים לשימור וכל פתרון חנייה שיוצע בתחום התכנית, יגרום לעקירת עצים מיותרת ופגיעה בחצר המאפיינת את המגרש כעיר גנים במסגרת תכנית מתאר רחביה, לכן יינתן פטור חנייה מהתקנת מקומות חנייה בתחום המגרש. בתיאום עם תושי"ה, נדרש תשלום לקרן חנייה בתיאום עם תושי"ה בהליך הרישוי.
כללי:	
36.	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.
37.	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.
38.	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

39.	יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
40.	בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
41.	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.
42.	תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: רשות העתיקות, תושי"ה תנועה וחנייה, אגף למבני דת, שפ"ע עצים וגננות (בהתאם לסימון עדכני לעצים).
43.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
	הערה:
	לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם
	להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.
	הערות טכניות
44.	בסעיף 1.6, יש לציין את התכניות הקודמות, וכן לציין יחס של החלפה לתכניות מאושרות בתחום החלקה.
45.	קיים אי התאמה בין שטח התכנית המוצע בטבלה 3.2 לטבלה 5, יש לתקן בהתאם.
46.	יש להעתיק את ההתנייה בסעיף 7.1 לסעי' 7.2 תחת "מימוש התכנית".


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 27 : 1420678

פרטי התכנית

מספר תכנית	1420678
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ובנייה רחוב עוזיאל 19, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קיים תיק עביר בניה 2017/3151.00 - משנת 2017 - עבור הכשרת מקלט לעסק/מגורים. תנאי להפקדת התוכנית קבלת אישור פיקוח והבניה להכשרת המקלט. חשוב לציין כי לא יבוטל מקלט קיים כל עוד לא ניתן פתרון מיגון חילופי ליח"ד.
2. בקומה 2 - התוכנית מציעה הרחבות על חשבון מעבר מקורה משותף. מהלך זה מחייב קבלת הסכמות בשיעור 33% מבעלי הזכויות, בהתאם לתקנות
3. מוצעים חללים (חדרים) ללא אוורור תיקני (לדוגמה קומה 2-). יש להציע בינוי העומד בדרישות תקנות התכנון והבנייה לעניין אוורור.
4. חזית מזרחית בקומות מוצעות יש להציע פתחים בדומה לקיים, כמו כן בחזית מערבית.
5. בחלקה מצרנית 96 קיימת הרחבת בניה אשר פולשת לגבולות התוכנית. ככל הנראה נבנתה ללא היתר, מדובר בבניה קלה לפי GIS. יש לסמן להריסה את כל העבירות הבניה בתחום התוכנית. יש לסמן להריסה את הפלישה
6. יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.
7. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית שינוי בבינוי כמפורט: הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרות. בחזיתות מדורגות - תתאפשר הרחבת דיור לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביח"ד אחרות כל עוד ההרחבות יוצעו בקו אחיד באותה החזית ובאותה הקומה.
9. יש להשלים חו"ד: הרשות הארצית לכבאות והצלה, תברואה
10. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
11. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

12. בנספח בינוי יש להציג שטח הניה מוצע וקיים.
13. יש לציין את מספר הדירה בתכניות הקומות בנספח הבינוי
14. בתוכנית פיתוח /קרקע יש להציג מקומות חניה בהתאם למאושר בהיתר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 28 : 1421429

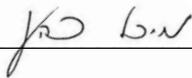
פרטי התכנית	
1421429	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
תוספת קומות ויח"ד והמרת שטח שרות לשטח מסחר רח' שאולזון 49-51 י-ם	מהות הבקשה
2025/23	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

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

1. התוכנית מציעה לבטל: 10 מקומות חניה (בשימוש מסחרי), מקום חניה לפריקת משאית, חצר תפעולית ופרוגרמות טכניות (קרטוניה ואשפה). עבור הרחבת קופ"ח קיימית ולמקם מרפאות בשטח זה. לא מקובל לבטל חניות על פי התקן עבור המסחר ולהוציא אותם לרחוב על חשבון חניות ציבוריות קיימות המשמשות את כלל הציבור כבר היום, יש להציע מקומות חניה בקומת החניון התת קרקעי עבור כל מקום חנייה שמבוטל, בעדיפות לתת חניות אלה בקומת החנייה התת קרקעית הראשונה ולסמן אותם בהתאם בנספח, ההרחבה תהיה באמצעות הרחבת החנייה המוצעת בתכנית בשטח חלל קיים.
2. לגבי שינוי המיקום של החניה התיפעולית יש לקבל את אישור אגף תושיה למיקום המוצע.
3. **תנאי למתן היתר בניה למסחר המוצע בתת הקרקע יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות בנושא אוורור.**
4. **אשפה** – לטובת ההרחבה ביטלו את מקום האשפה. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת קונסטרוקטור לחפירה המוצעת מתחת לבניין.
6. **קומת גג** – כל מערכות הטכניות יקומו בקומת גג, בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים.
7. **חזית** – העיצוב האדריכלי (סוג אבן וחלונות) של התוספת יהיה אחיד לכל מבנה.
8. **בהתאם לנוהל מבא"ת 2020** – "חתימת מודד דיגטלית", יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התוכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
9. תנאי לאישור התוכנית יהיה מסירת החניות כפי שהתחייבו בתוכנית מאושרת קודמת 7374 א לעירייה.
10. יש להשלים בסעיף 7.2 – זמן משוער למימוש התוכנית יהיה 10 שנים.
11. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התוכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התוכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת

- התוכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התוכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
12. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
13. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
14. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 29 : 1435502

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1435502
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי במערך יעודי הקרקע, והקמת 3 בניינים חדשים בשכ' עיסאויה
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- 1. מדיניות וגבולות התכנית**
 1. התכנית מציעה הסדרה של תוואי הדרך הקיימת תוך ביטול הדרך שנקבעה בתכנית מתאר עיסאויה מאחר והיא אינה הגיונית מבחינה תנועתית ולא נכון לבטל כביש קיים בפועל ומתפקד.
 - התכנית מציעה החלפת שטחים בין הדרך המבוטלת למוצעת ומציעה יעוד עירוני מעורב בתחום הדרך המבוטלת בתא שטח 1 תוך הרחבה של התא שטח דרומה לתא שטח 166.
 - כתוצאה משינוי הכביש יש השפעה של תאי שטח 2 ו 3 בתכנית המוצעת.
 2. לאור השינוי בכבישים התכנית מציעה שינוי במתחמים המאושרים למגורים - 166, 169, 167, 225 – יש להחיל את כל ההוראות של תכנית עיסאויה בנושא אחוזי בנייה, קומות וכל יתר הוראות הבינוי על מגרשי המגורים המוצעים בתכנית מתחם 169 על פי תכנית עיסאויה הכללית יצטמצם בעקבות הסטת הכביש צפונה.
- 2. קווי בניין**

התכנית מציעה קו בניין תת קרקעי בתכנית מלאה, לא מקובל. יש לצמצם את הקו בניין התת קרקעי כך שישאיר לפחות 20% מקרקע הפניה מבינוי על מנת לאפשר חלחול מי נגר טבעיים ושתילת עצים.

יש לבחון כניסה אחת לחניה לשני הבניינים המוצעים בחלק המערבי .
- כללי**
 3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
 4. יש לציין כי נספח התנועה הוא מנחה.
 5. בסעיף 1.6 יש להוסיף את תכנית 5166ב' בכפופות. יש לשנות נוסח סעיפי הפקעה כדלקמן:
 6. 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.

7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. יש להשמיט סעיף 6.3.2, רשום פעמיים.
11. מדובר בשטח לא מוסדר נבקש להוסיף תנאי להיתר אישור הנכסים.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 30 : 1445055

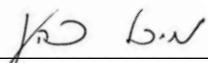
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1445055
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות סוכה וקומת מרתף ברח' ניסן בק 24, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. בחזית הצפונית מוצעות מרפסות סוכה החורגות משטח החלקה לתחום שטח ציבורי פתוח בעומק של עד 2.50 מ' ולא בעומק אחיד. זאת בנוסף למרפסות המאושרות לכל יח"ד. בחלקה מצרנית ממזרח מאושרות מרפסות זיז מעל דרך. מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' מקסימום. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
2. בהמשך לנ"ל, נראה שהמרפסות סגורות – כמו שמופיע בחתך 2-2, ומדובר בתוספת של שטחים עיקריים. לא תותר סגירת מרפסות זיז. יותרו מרפסות סוכה בלבד מחוץ לתחום החלקה.
3. שטח המקווה הינו שטח לשימוש עיקרי. יש לוודא שהתכנית עומדת בתכנית בסמכות הוועדה המקומית מבחינת השטחים המוצעים בתכנית.
4. התכנית מציעה חפירת מרתף חדש מתחת לבניין קיים, אשר צמוד לשני מבנים קיימים משני צדדיו. תנאי להיתר יהיה אישור קונסטרוקטור – מהנדס בניין.
5. מוצע שינוי בחלוקת הדירות בבניין ביחס לתכנית המאושרת, למרות שתואם להיתר שהופק. יש לציין את זה במסמכי תכנית, ועל גבי נספח הבינוי במלל. יש להציג אישור כל בעלי העניין בנכס. תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור הלשכה המשפטית.
6. מדובר בחלקה בשלמות עם נסח טאבו. יש לתקן את גודל המגרש בטבלה 5 בהתאם לשטח הרשום 152 מ"ר.
7. להשמיט סעיף 6.1.1 עתיקות. מדובר בתוספת לבניין מאושר בהיתרי בניה.
8. בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין המאושר בתכנית המאושרת והיתרי הבניה שהופקו, למוצג במסמכי התכנית ותוספת השטחים המוצעת.
9. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
10. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

12.	השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תושי"ה שפ"ע אחזקה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
	הוראות התכנית
13.	סעיף 1.7 – יש לציין תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית, תשריט מצב מוצע. יש לציין בנספח הבינוי כי הוא מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין גובה הבניין.
14.	סעיף 5 – יש לתקן את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת לשלוש בטבלת זכויות והוראות בניה. לציין קומה נוספת בחלל גג רעפים.
15.	7.2 סעיף : מימוש התכנית : לציין 7 שנים למימוש התכנית.
	נספח הבינוי
16.	יש לסמן את גבול התכנית בקו כחול בתכניות חתכים וחזיתות.
17.	מידות התכנית אינן תואמות את המידות בתכנית המאושרת.
	תשריט מצב מוצע
18.	יש לסמן מידות לקו הבניין וקו הבניין העילי מגבולות התכנית / חלקה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 31 : 1456102

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1456102
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין מגורים רח ניסן אברהם 12
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

תוכנית מציעה תוספת שטחי בניה עיקריים ותוספת קומה, עבור הרחבת יח"ד קיימות.

1. **קו כחול** – חוסר תאום בין נספח הבינוי/GIS ובין תשריט מצב מוצע. יש לתקן ולסמן את אותו גבול התוכנית לכולם. בנוסף, יש לקבל את אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
 2. **גישה לגג** – יש לסמן בצורה יותר ברורה את גישה לגג בנספח הבינוי.
 3. תנאי למתן טופס 4 לבניין יהיה ביטול כל הפיתוח והבינוי בתחום השצ"פ מדרום לתכנית המשמש באתר עבודה של הבנייה, בנייה של גדר בתחום מגרש המגורים ופיתוח השטח ונטיעת לפחות 4 עצים בשטח בתיאום עם אגף שפע.
 4. יש לסמן בצורה ברורה את התוספות המוצעות בתכנית מעבר לזכויות הבניה המאושרות בכל הקומות כולל שינוי של שטחי שרות לשטחים עיקריים בהתייחס להיתרים המאושרים בחלקה.
 5. יש לבטל את חדר האשפה שמצוי בחלק הדרומי של החלקה עם נגישות משטח השצ"פ – אין הצדקה לכך שפינוי האשפה מהחלקה יהיה דרך השטח הציבורי הפתוח.
 6. יש לרשום בסעיף 7.2 : זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.
 7. 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.
 8. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

10. **ספת קווים** – יש לסמן את הקירות הקיימים עם פנים בצבע אפור, הלבן יהיה רק לתוספות מוצעות.
11. **טבלה 5** – יש לתאם את גודל המגרש עם מה שכתוב בטבלה 3.2.

מיכל סגן

מנהלת הוועדה המקומית

אילנית האלון

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 32 : 1461375

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1461375
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות עבור יח"ד והרחבות דיוור ברח' שמואל לופו 17, תלפיות
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. התכנית מציעה תוספת של יח"ד אחת ב-2 קומות מעל הקיים. מדובר בחריגה של קומה אחת ממדיניות צפון תלפיות, הקובעת תוספת של עד 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ברחוב שמואל לופו. יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם, תותר הקמת בריכה ומתקנים נלווים על הגג כפי שקיים היום בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. בדברי ההסבר לתכנית מצויין כי מוצעות 2 מק"ח בתחום החלקה. מבדיקה בנספחי התכנית - חניות הנ"ל לא מצוינות. יש להציע פתרון חניה עבור יח"ד המוצעת בתיאום מול אגף תושבי"ה, ככול ולא ימצא מקום לתוספת מקומות חניה על פי התקן תוספת הקומה תהיה עוד הרחבת יחידת דיוור בלבד.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומס' קומות.
4. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית.
5. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
6. יש לשנות את סעיף 7.2 לזמן משוער לביצוע התכנית יהיה עשר שנים ולא כפי שכתוב.
7. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
9. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

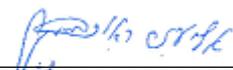
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

11. לפי הנחיות מבא"ת ובהתאם לנוהל - יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 33 : 1464148

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1464148
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות הבנייה בשכונת בית חנינא ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לתקן קו בניין בהתאם לקונטור הבניין המאושר והתוספת המוצעת.
2. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
3. תוספת הבניה מעל הבניין הקיים תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
4. יש להציג בנספח הבינוי את המתקנים המשותפים על הגג של מבני המגורים. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין מתקנים משותפים. המתקנים המשותפים יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר. תישמר גישה חופשית אל המתקנים המשותפים על הגג לכל הדיירים.
5. יש להציע גישה בנספח הבינוי ובנספח התנועה למקומות החניה המוצגות בנספח הבינוי במפ"ס 2.45/750.0- הנמצאות ממזרח לבניין 1 בסמיכות לקו הכחול.
6. יש לקבל אישור אגף תושייה בנוגע להצעת חניות חדשות ליח"ד המוצעות.
7. לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
8. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 34 : 1472943

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1472943
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי ייעוד ממלונאות למגורים בשכונת עטרות, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

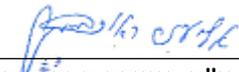
1. התכנית מוצעת בסמוך לשדה תעופה עטרות, ולכן נדרש לקבל אישור רשות שדות התעופה לתכנית המועת.
2. מכיוון שהתכנית מציע השינוי ייעוד ממלונאות למגורים יש לקבל את אישור משרד התיירות לתכנית.
3. בבניה חדשה קווי הבניין יהיו 3 מטר לפחות מגבולות המגרש, אין הצדקה באזור זה להציע קוו בניין אפס לרחוב.
4. אחוזי הבניה יוצמצמו ל – 240%, כמקובל במדיניות הבינוי למבנים עד 6 קומות.
5. במסגרת התכנית מוצעת דרך חדשה על מנת לחבר את שטח התכנית לדרכים סטטוטוריות. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנון הדרך וחיבור לתשתיות ואל מערכת הדרכים הקיימת, ואישורה מול אגף תושי"ה. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הדרך בפועל.
6. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית.
7. התכנית תציעה הפרשה של גן ילדים בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.
8. התכנון מציע את קומת החניה מעל לקרקע בחלקה, (חתך ב-ב) – החניון יהיה תת קרקעי לחלוטין.
9. יש לקבל חוות דעת מחלקת איכות הסביבה, להקמת מבנה מגורים בסמוך לאזור ששימש בעבר שדה תעופה, ואזור התעשייה עטרות, לרבות בחינת קרקע, רעש, קרינה ושימושים מזהמים סמוכים. יש להטמיע הנחיותיהם במסמכי התכנית.
10. 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.
11. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
12. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
13. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

14. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
15. 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.
16. ככל ויזדרשו חדרי שנאים, ימוקמו בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
17. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
18. שטח המרפסות המוצעות בתכנית יהיה בהתאם לתקנות. שטח מרפסות מקורות יחושב כשטח עיקרי וייכלל בסך שטח הדירה.
19. יש לתקן את סעיף 7.2 אין צורך לקבוע פקיעת תוקף לתכנית, יש לשנות את הסעיף ל: זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.
20. להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות. נבקש לשנות נוסח סעיפי הפקעה ורישום (המופיעים בהוראות התכנית בסעיפים 6.3.1 ו 6.3.2) ולהוסיף תנאי להיתר כמפורט מטה:
21. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים.
22. חלוקה ו/או רישום
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. הפקעה
27. 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.
28. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
29. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
30. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הוראות תכנית

31. סעיף 4.א.2.1.4 ב. – יש להשמיט סעיף זה מהוראות התכנית. במקומו ייקבע ששטח המרפסות יהיה בהתאם לתקנות.
32. סעיף 4.א.2.1.4 ג. – יש להשמיט סעיף זה מהוראות התכנית.
- סעיף 4.א.2.1.4 ד. – יש להשמיט סעיף זה מהוראות התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 35 : 1080597

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1080597
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מרכז ספורט, תעסוקה ומגורים דרום מערב מלחה, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מדובר על תכנית בשטח משמעותי של כ- 200 דונם, באגן מלחה, ממזרח לקניון מלחה וגט"י מלחה, מדרום לשכונת קטמונים ח-ט, מצפון לרחוב בנבנישתי וממערב לשכונת פת. בתחום התכנית קיימים מתקנים עירוניים חשובים- אצטדיון טדי, הארנה ותחנת המשנה של חברת החשמל.

התכנית מציעה את העתקת התחמ"ש מערבית לאצטדיון טדי ויצירת רובע מעורב שימושים הכולל כ-954 יח"ד, 250 יח"ד מוגן, 233,070 מ"ר שטחי תעסוקה ו-25,350 מ"ר שטחי מסחר. כמו כן, התכנית מציעה הסדרה של המרחב הציבורי בשני מפלסים עיקריים לצורך רציפות ונגישות - במפלס עליון מעל מפלס הרחובות הקיימים, אשר יחבר את המתחמים השונים באזור אגן מלחה – רכבת ישראל, הגן הטכנולוגי, קניון מלחה, מתחם הספורט עד לחיבור לפארק המסילה ולפארק נחל רפאים.

התכנית עמדה בתנאי סף ב 17.7.2023 למרות זאת התכנית טרם שובצה לדיונים לאור התיאומים הרבים שנדרשו בשל המורכבות הקיימות בתכנית.

כיוון שבהמלצה זו מדובר על שינויים משמעותיים לעומת התכנית שהוגשה, והעובדה שמדובר על שטח אסטרטגי עירוני, יש לתקן את התכנית על פי העקרונות הבאים המצורפים להמלצה זו, ולחזור ולקבל את עמדת מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנית המתוקנת.

יש לתקן את התכנית על פי העקרונות הבאים:

- יש לרכז את הבינוי העירוני המעורב רק לשטח התחמ"ש שיפונה, וביתר המרחב לאפשר את שני המפלסים- מפלס הרחוב והמפלס העליון, שיתפקד כשטח ציבורי פתוח נגיש ורציף.
- הבינוי המוצע בשטח הארנה, תכנית מספר 8585, יבוטל כדי לא לפגוע בתפקוד של מתקן הספורט וברמתו הבינלאומית.
- בתכנית מוצע בינוי בין טדי לארנה לצורך יצירת מרחב כניסה משותף במפלסים הנכונים של מתקני הספורט – אין להציע שום בינוי מעל מפלס זה. המפלס יתפקד כשטח ציבור פתוח בלבד.

4. מתחת למפלס הכיכר יוצעו שימושים מעורבים שייתמכו בקריית הספורט לרבות מסחר וחניה, בתאום עם מהנדס העיר.
- הבינוי בשטח מגרש התחמ"ש הקיים-
5. יש להותיר את השימוש עבור 250 יחידות דיור מוגן.
6. היקף יח"ד יקבע לאחר בדיקה כלכלית שתאפשר את העתקת התחמש ופיתוח הכיכר הרחב הציבור.
7. יוצעו מגדלים בגובה מרבי של כ- 40-45 קומות, 5-6 דירות בקומה, בשטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי.
8. יוצע מסחר מלווה רחוב בלבד, וללא מסחר בקומות עליונות/ תחתונות ממפלס הרחוב/ מרחב ציבורי.
9. תעסוקה- יוצעו שני מגדלי תעסוקה בחלק המערבי של המגרש.
10. לאחר עדכון חלופת התכנון, יש להשלים את חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לגבי צורכי הציבור הנדרשים, הן כהפרשות מבונות והן במגרשים חומים בתחום התחמש בלבד.
11. כמו כן יש להשלים את חוו"ד מחלקת איכות הסביבה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית, ובהתייחס בין היתר למגבלות התחמ"ש ולתחנת הדלק הקיימת מדרום.
12. יש להשלים את חוו"ד אגף תושי"ה, ולעדכן את הבה"ת ככל שידרש.
13. שלביות הביצוע של התכנית תכלול את פיתוח המרחב הציבורי בין טדי לארנה כחלק בילתי נפרד מפיתוח המתחם ההעירוני המערב והעתקת התחמ"ש, בתאום מהנדס העיר.
14. יש להשלים את התיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 36 : 1491299

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1491299
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	נחלת צדוק-8
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

ההמלצה הינה מתייחסת לנספח בינוי מתאריך 8.12.2025

1. יש לאשר קומה נוספת מכיוון שבבניין הסמוך יש הגבהה של כחצי קומה מעל המוצע בתכנית זו והוועדה סבורה כי אין להפלות ולכן ניתן לאשר קומה נוספת .
2. ניתן יהיה להכשיר את הבינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הצפונית בפינה המערבית, מאחר ומדובר על בינוי שמאפיין את הבינוי לאורך כל החזית הצפונית של המבנן הטורי בו משולב המבנה שבנדון. יש לסמן במסמכי התכנית את הבינוי להכשרה.
3. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, גובה הבנייה, קווי הבניין, ומס' יח"ד (1).
4. עפ"י ה GIS קיימת תוספת בניה מאוחרת שנבנתה ללא היתר ובצמידות לחזית דרומית שסומנה לשימור בתכנית התקפה, סומנה בנספח הבינוי להריסה, יש להוסיף על כך סעיף בהוראות התכנית.
5. יש לסמן את השטח המוצע בתת הקרקע כשטח עיקרי למגורים ולעמוד בתקנות לנושא האזורי. יש לקבוע כי קומת המרתף תהיה הרחבה ליח"ד הקיימת ולא יח"ד נפרדת. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
6. יש לקבוע בהוראות שהתקנת מפלס המרתף (-3.05) מותנית בחוות דעת הנדסית הנוגעת להיתכנות הסדרת מפלס זה מבלי לפגוע בחזיתות המסומנות לשימור (הותרתם במקומן, ללא 'פירוק והרכבה'). יודגש, כי במידה ולא ניתן הנדסית להתקין את קומת המרתף מעבר לקו החזיתות המקוריות מבלי לפרקם, גבול שטח המרתף לא יחרוג מקו החזיתות כך שלא יידרש לפרקם בכל מקרה
7. יש להוסיף הנחיה בהוראות התכנית הנוגעת להתניית התקנת מפלס המרתף (כמתואר לעיל)
8. יש לקבוע סעיפי סטייה ניכרת כמפורט : "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."

9. יש לציין 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).
 10. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
 11. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.
 12. תנאים למתן היתר: נספח פרטי שימור שיוכן ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חוו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
 13. תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
 14. יש להתאים את מידת הגבול המזרחי והמערבי של חלקה 27 לתצ"ר 299/1924. יש לתקן את הקבצים הדיגיטליים וכן התשריט המוצע בהתאם.
 15. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
 16. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
 17. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: כבאות, שפ"ע.
 18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

מ.ל. כהן

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה כהן

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 37 : 1311133

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1311133
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	נווה יעקב- פינת רחובות שדרות נווה יעקב ומעגלות הרב פרדס
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תכלול מרפסות סוכה לכל הדירות בהתאמה לאופי השכונה, לצורך כך ניתן יהיה להבליט קוו בניין.
2. ההפרשה לצורכי ציבור תהיה עבור שני בתי כנסת בשטח של 250 מ"ר כל אחד, יתווסף קו בניין לארון קודש.
3. התכנית ממוקמת במרכז המסחרי של שכונת נווה יעקב על ציר הרק"ל. נפחי הבניה תואמים את מגמת הציפוף לאורך צירי הרק"ל.
4. התכנית מצמצמת את היקף הקרקע ביעוד לצרכי ציבור, שצ"פ, בכמחצית ביחס למאושר בתכנית החלה במקום. היקף הקרקע ביעוד ציבורי ובעלות עירונית במצב המאושר נקבע בהתאם לתרש"צ המאושר בשטח. יש לבדוק מול היועמ"ש של הוועדה המחוזית מה גובר, היעוד לפי תוכנית מאושרת או לפי התרש"צ. במידה והתכנית המאושרת גוברת, היקף הקרקע ביעוד ציבורי לא יפחת מ-1,300 מ"ר בהתאם למצב המאושר. התכנון ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לצמצום המגרש הסחיר והגדלת הקרקע המיועדת לצרכי ציבור.
5. בחזית רחוב שדרות נווה יעקב, ציר רק"ל, תוצע מדרכה של 3.5 מ' לפחות. במידת הצורך תורחב זכות הדרך ע"ח שטח התכנית.
6. מספר הקומות המקסימלי יהיה 11 ממפלס הכניסה בכל חתך. תותר קומה נוספת לדירות דופלקס, וקומה למתקנים טכניים.
7. יש להציג קו בנין נפרד ומחייב למבנה המגורים (מעל קומות המסחר) או לחילופין לקבוע מרחקים רצויים של תכנית מבנה המגורים מעל קומות המסחר.
8. היות ומדובר על מתחם היושב על ציר רכבת קלה, תקן החניה למגורים יהיה 1:1. יש לצמצם את מספר מקומות החניה המוצעים בחניון התת קרקעי בהתאם.
9. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.
10. יש לקבל חוות דעת המחלקה להיטלי השבחה לרבות בדיקת נספחי האיחוד וחלוקה.
11. מדובר במגרש מסחרי המבקש תוספת שימושים למגורים, ובהתאם לתכניות דומות אחרות ברחבי העיר המשנות ייעוד ממסחר למגורים, לפחות 50% מיח"ד המוצעות בתכנית ייקבעו כיח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים לפחות. ישולבו הוראות בתקנון בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.

12. בהתאם לשטחי המגורים המוצעים בתכנית, שטח ממוצע ליח"ד כ – 100.13 מ"ר. יש לקבוע תמהיל מגוון של יח"ד הכולל 20% יח"ד קטנות עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
13. בהמשך לנ"ל, יש להגדיר היקף השטחים ויחידות המיועדים למלונאות מסך השטחים המוצעים למגורים.
14. יש להציע פתרון כניסה ישירה ומונגשת אל השטח הציבורי המבונה בנפרד מהכניסה אל המגורים. השימוש ייקבע בתיאום מול האגף למבני דת בשלב היתר הבניה.
15. תנאי לפתיחת תיק היתר יהיה תיאום התכנון מול האגף למבני דת בכל הנוגע לשטח הציבורי המבונה. השטח ייבנה על ידי היזם ועל חשבוננו, ויועבר לבעלות עיריית ירושלים.
16. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
17. תותר גמישות בהעברת שטחים מתחת לכניסה קובעת למעל הכניסה, כל עוד מדבר על שטחים מעל פני הקרקע.
18. להשמיט סעיף 4.1.2 ג(4). שטחי המרפסות המצוינים בטבלה 5 מיועדים גם למרפסות מקורות ובעלות 3 קירות תוחמים. שטח מרפסות אלו יחושב בהתאם לתקנות.
19. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה בינוי, מס' קומות וקווי בניין.
20. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט גובה בינוי, מספר קומות, קווי בניין.
21. להשמיט סעיף 6.2.1 היוועצות במסגרת מידע להיתר - מידע מהרשות המקומית לגבי השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו במבנה ודרישות בינוי.
22. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע במסגרת התכנית.
23. יש להשלים סעיף 7.1 בהוראות התכנית. הבינוי יבוצע בהינף אחד. שטחי הציבור ייבנו בהינף אחד יחד עם מבני המגורים והמסחר.
24. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכניות ל-7 שנים מיום אישורה.
25. לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות, למעט 5166ב'.
- בינוי ואדריכלות**
26. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימלית למסחר.
27. נספח הבינוי יציג חזיתות ומפלסי הקומות וגובה גג בחתכים וחזיתות.
28. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ', וגובה קומת חניון לא יעלה על 3 מ', למעט קומה תפעולית.
29. יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ', מעבר לסגירת חורף.
30. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. חומר החיפוי העיקרי יהא באבן. יותר שימוש בחומרים נוספים.
31. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו'). בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
32. בהמשך לנ"ל, גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
33. מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה במפלס הרחוב הסמוך, תותר גמישות של עד 50 ס"מ.
34. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל, שצ"פ וכו'. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
35. במסגרת התכנון 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 בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

עצים וגיבון

36. להשמיט סימון עצים לשימור מחוץ לגבולות התכנית.
37. תנאי לפתיחת תיק היתר בנייה יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו עבור תכנית פיתוח מפורטת לשצ"פ תוך התייחסות לפיתוח הקיים. תנאי לתעודת גמר יהא ביצוע וגמר הפיתוח בשצ"פ.
38. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
39. תנאי לטופס 4 ותנאי איכלוס יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בדגש כלפי הרחוב, בתאום אגף שפ"ע.

איכות הסביבה

40. המבנים יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
41. הדרוג האנרגטי המזערי למבנה אכסון מלונאי חדש יהיה - A ולמגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
42. תנאי עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין ותוצג תשתית מתאימה להתקנת מערכת מפריד שמנים.
43. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
44. 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. חובת תכנון פרט לפינוי גז ראדון בשלב בקרת התכן לכל החללים הנמצאים במגע עם הקרקע ואינם מאוררים באופן מאולץ.
45. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
46. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. דו"ח מיקרואקלים יכלול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
47. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.
48. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו', אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים, ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות, ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.

תנועה וחניה

49. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
50. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ומידות תקניות.

תשתיות

51. כל השטחים התפעוליים לרכבים כבדים (מסחר וכו') יהיו בתת הקרקע או כחלק מקורה ממסת הבינוי של המבנה המוצע על מנת להמנע מפגיעה בחזות המרחב והמטרדים הנלווים לשימוש זה, ובהתאמה להנחיות המרחביות. גם הכניסה לחניון תהיה ישירות מזכות דרך וכחלק ממסת הבינוי.

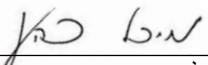
52. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
53. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע 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.
54. פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה.
- נכסי עירייה והוראות רישום**
55. יש להוסיף סעיפי רישום, הפקעה ותנאים בתהליך בתיאום ולאישור אגף הנכסים בעיריית ירושלים.
56. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבנות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
57. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ .
58. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ-500 מ"ר,
59. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
60. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים ותיאום עם מבני דת..
61. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
62. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
63. תנאי לפתיחת תיק להיתר יהא קבלת חוות דעת עדכנית מאגף נכסי העירייה.
64. השלמת חוות דעת המחלקות השונות ועדכון התכנית במידת הצורך: רשות העתיקות, אגף לשיפור פני העיר – מחלקת גננות, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל.
65. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
66. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הוראות התכנית

.67 סעיף 3.2 – להתאים שטח התכנית בין המצב המאושר והמוצע.

נספח בינוי

- .68 לסמן חתכים באופן ברור בכל התכניות.
 .69 להציג חזיתות בנספח הבינוי.
 .70 לציין מפלסי הקומות והגג בחתכים וחזיתות.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 38 : 1373216

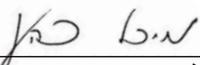
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1373216
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד, שטחים וממדי"ם לבנין קיים רח תשבץ 9, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

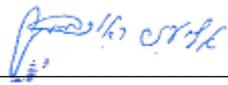
החלטת הוועדה

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

1. מדיניות הוועדות באזור זה קובעת שמירה על חצר אחורית במרחק מינימלי של 3 מ' מגבול החלקה האחורי, ובהתאם לתכניות דומות וסמוכות שאושרו (לדגמה תכנית מס' 524504 בחלקה 90 הסמוכה מצפון, ותכנית מס' 1053289 בחלקה 145).
2. בהתאם למדיניות הנ"ל, גם במגרש בתכנית דן נדרש לצמצם את הבינוי המוצע בחצר ולשמור על מרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש. - הוגשה תכנית מתוקנת המציגה זאת.
3. התכנית מציעה הרחבת הבינוי על חשבון החצר לצורך הקמת ממ"ד, ושירותים, וכן הוספת יח"ד בקומת המרתף בתנאים שאינם מבטיחים אור ואוורור מספקים. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקנות לעניין גובה ואוורור
4. כמו כן, נראה כי התכנית מציעה חפירת קומת מרתף חדשה מתחת לקירות היסטוריים ומתחת לתקרת קמרון (המופיעה בהיתר הבנייה בקיימת), וזאת ללא כל התייחסות להיתכנות הנדסית ושימורית. (עפ"י ההיתר קומת המרתף אינה קיימת, ואין תיק תיעוד שיוכיח אחרת)- תנאי להפקדה יהיה אישור קונסטרוקטור ומחלקת השימור לחפירה המוצעת.
5. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

6. 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.
7. הערה:
8. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
9. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/12/2025 - ד טבת תשפ"ו
תכנית מספר 39 : 1302686

פרטי התכנית	1302686
מספר תכנית	1302686
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בינוי לבניין בית הכנסת ברחוב מזל אריה, ירושלים
מספר ועדה	2025/23
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומי על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. אין לסמן קו בניין אפס לכיוון מגרש גובל ביעוד מבני ציבור, לא מוצע שם בינוי, קווי הבניין יהיו בהתאם לבינוי המוצע.
2. העיריה הנה בעלת הזכויות בחלקה. העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 8641.
3. לתקן את השימושים בסעיף 4.1.1 לבית כנסת.
4. סעיף 1.2 מדובר בחלקה בשלמות - שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל 436 מ"ר.
5. יש לתקן את שטח התכנית בתשריט מצב מוצע ל 436 בהתאם לרשום בנסח 436 מ"ר.
6. הוועדה מבקשת לפטור את התכנית מהצורך בהתקנת מקומות חנייה, במסגרת היתר הבניה יש לפנות לוועדה המחוזית לצורך אישור הפטור, מאחר ומדובר בבית כנסת שמשרת את תושבי האיזור.
7. בנספח הבינוי - תכנית קומה א' יש להחליף הגדרה מ"בית מדרש" ל"בית כנסת". תכנית קומה ב' - כנ"ל. חתך ב' - ב' - כנ"ל.
8. חתך ב' - ב' - על פי התכניות הקומות מדובר ב"חדר תפילה", יש לתקן. 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 בחלקות המצרניות לתוכנית.
9. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
10. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית